

**CONTROVÉRSIAS AMBIENTAIS E FUNDIÁRIAS EM TORNO DE  
INTERVENÇÕES IRREGULARES EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO  
PERMANENTE<sup>1</sup>**

**ENVIRONMENTAL AND LANDHOLDING CONTROVERSIES REGARDING  
IRREGULAR INTERVENTIONS IN PERMANENT PRESERVATION AREAS**

**Júlia Massadas<sup>2</sup>**

**Isabelle Calixto<sup>3</sup>**

**Henrique Borges<sup>4</sup>**

**RESUMO:** O presente artigo objetiva problematizar os diferentes aspectos de intervenções irregulares em Área de Preservação Permanente (APP), analisando os limites de dever de reparação ao status quo ante ao dano ocasionado. Busca-se averiguar especialmente a necessidade de remediação de áreas em situação de irregularidade no Cadastro Ambiental Rural (CAR) após a ocorrência de danos ambientais. Pretende-se ainda refletir acerca dos desafios para a compatibilização da efetivação do direito fundamental à moradia e a promoção do meio ambiente ecologicamente equilibrado em casos de moradias irregulares em APPs. Para tanto, este artigo aborda especificamente o caso de ocupações informais em áreas urbanas e a aplicabilidade da regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S), voltada à população de baixa renda, bem como o entendimento jurisprudencial acerca do conflito entre direito à moradia e tutela ambiental em casos de moradias irregulares em áreas de APPs. Enquanto diretriz, defende-se uma regularização pautada em parâmetros de sustentabilidade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Áreas de Preservação Permanente; Regularização Fundiária; Direito à moradia; Meio ambiente ecologicamente equilibrado; Cadastro Ambiental Rural.

---

<sup>1</sup> Agradecemos a Leticia Dias e Antônio Nóbrega pelo apoio e pesquisas realizadas para a elaboração do presente artigo, especialmente no que diz respeito à seção sobre o conceito de Áreas de Preservação Permanente.

<sup>2</sup> Doutoranda em Direito da Cidade pela UERJ. Mestre em Direito da Regulação pela FGV. Advogada.

<sup>3</sup> Graduada em Direito pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Advogada.

<sup>4</sup> Graduado em Direito pela Universidade de Brasília (UnB). Advogado

**ABSTRACT:** This article aims to discuss the different aspects of irregular interventions in Permanent Preservation Areas (“APP”), analyzing the limits of the duty to reestablish the pre-existing status of the area prior to the damage. The research seeks to investigate especially the need for remediation of areas not registered in the Environmental Rural Registry (“CAR”) after the occurrence of environmental damages. It is also intended to reflect on the challenges for the compatibility of the fulfillment of the fundamental right to adequate housing in Brazil and the promotion of an ecologically balanced environment in cases of the establishment of irregular housing in APPs. Therefore, this article specifically addresses the case of informal occupations in urban areas and the applicability of the landholding regularization of Social Interest (“REURB-S”), aimed at the low-income population, as well as the case law understanding regarding the conflict between the right to adequate housing and the environmental protection in cases of irregular housings in APP areas. As a guideline, this article advocates for a regularization based on sustainability parameters.

**KEYWORDS:** Permanent Preservation Areas. Landholding regularization; Right to adequate housing; Ecologically balanced environment; Environmental Rural Registry.

## 1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente artigo é discutir, no âmbito da responsabilidade civil por dano ambiental, a existência de uma obrigação de restaurar situações ambientais irregulares pré-existentes ao dano. Especificamente, questiona-se se danos causados à moradia e à subsistência de ocupantes irregulares de Áreas de Preservação Ambiental podem ser legitimamente reparados ao seu *status quo ante*, bem como quais os limites da tensão entre os direitos individuais lesados e da compatibilização entre a promoção do próprio direito fundamental à moradia e do direito ao meio ambiente equilibrado.

O conceito de Área de Preservação Permanente (APP) foi definido pela Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012 (“Código Florestal”), art. 3º, inciso II, com referência à sua função ecológica. Assim, a área de preservação permanente é aquela “*protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a*

*estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas*<sup>5</sup>.

O *status* de APP pode decorrer da presunção legal absoluta de que determinada área preste alguma das funções ambientais tuteladas pelo dispositivo supracitado<sup>6</sup>. Ademais, uma APP pode ser criada por decreto do chefe do Poder Executivo do ente federativo que a instituir, desde que seja área coberta por vegetação que cumpra alguma das finalidades especificadas na lei<sup>7</sup>.

Assim, as APPs são bens ambientais de interesse comum, que demandam uma responsabilidade solidária do Estado e da sociedade na sua proteção. Por imposição legal – ou mesmo por declaração de interesse social pela função ambiental que exercem – tais áreas devem ser mantidas pelo proprietário ou possuidor, ou ocupante a qualquer título, seja pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado (art. 7.º, caput, do Código Florestal). Trata-se de obrigação que acompanha a coisa, ou seja, obrigação *propter rem*, de modo que o possuidor ou proprietário, independentemente de ter causado algum tipo de dano àquela área, é obrigado a restaurá-la, nos termos do enunciado da Súmula n.º 623 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

---

<sup>5</sup> BRASIL. **Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012** (Código Florestal). Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm). Acesso em: 04 mar. 2022.

<sup>6</sup> São essas áreas as enumeradas no art. 4º do Código Florestal, conforme interpretação dada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento da ADC n. 42/DF, quais sejam: (i) as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, (ii) as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, (iii) as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, (iv) as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água, tanto perenes quanto intermitentes, qualquer que seja sua situação topográfica, (v) as encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% na linha de maior declive, (vi) as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues, (vii) os manguezais, em toda a sua extensão, (viii) as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, (ix) no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 metros e inclinação média maior que 25º, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 da altura mínima da elevação em relação à base, (x) as áreas em altitude superior a 1.800 metros e (xi) em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado. Loc. cit., art. 4º e BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Constitucionalidade nº 42/DF** (Acórdão). Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília, 28 de fevereiro de 2018. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15340792543&ext=.pdf>. Acesso em: 25 de março de 2022. Em mesmo sentido, no âmbito do direito urbanístico, é possível mencionar a área *non aedificandi*, definida pelo instrumento de planejamento territorial, ao longo das águas correntes e dormentes em áreas urbanas consolidadas, a teor do art. 4º, II-B, da Lei do Parcelamento do Solo Urbano. BRASIL. **Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979** (Lei do Parcelamento do Solo Urbano). Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm). Acesso em: 25/03/2022.

<sup>7</sup> *Ibid.*, art. 6º.

Diga-se que essa manutenção é ônus que decorre da natureza do bem juridicamente tutelado, qual seja, o meio ambiente ecologicamente equilibrado, sobretudo por se tratar de espaços territoriais constitucionalmente protegidos (art. 225, caput, e § 1.º, III)<sup>8</sup>. A obrigatoriedade de preservação das APPs também corrobora a necessidade de a propriedade cumprir com a sua função socioambiental, em respeito aos arts. 5.º, XXII, XXIII; 170, VI; 182, § 2.º; 186, da Constituição Federal, e art. 1.228, § 1º, do Código Civil<sup>9</sup>.

O descumprimento da função socioambiental da propriedade suscita não só a responsabilidade civil do causador do dano, como também enseja a obrigação do proprietário, possuidor ou do ocupante a qualquer título de restaurar o estado de equilíbrio ecológico anterior<sup>10</sup>.

A possibilidade de intervir ou de suprimir vegetação nativa em APP de maneira compatível com sua função ambiental — portanto, a possibilidade de intervenção lícita em APP — depende da demonstração de utilidade pública, de interesse social ou de que a atividade interventiva é considerada de baixo impacto ambiental, nos termos da lei<sup>11</sup>. Destaca-se que, no caso de intervenção justificada por motivo de utilidade pública ou de interesse social, é sempre necessária a demonstração de que não existe alternativa técnica locacional para a atividade ou empreendimento<sup>12</sup>.

Nesse ponto, ressalta-se que o novo Código Florestal abordou expressamente o conflito entre o direito à moradia e o direito a um meio ambiente equilibrado no caso de intervenção em área de APP, mas o fez conforme um parâmetro restritivo. Trata-se da possibilidade de que o órgão ambiental autorize a intervenção ou não da supressão de vegetação nativa em APP de

---

<sup>8</sup> LEHFELD, Lucas de S.; CARVALHO, Nathan Castelo Branco D.; BALBIM, Leonardo Ispier N. **Código Florestal Comentado e Anotado - Artigo por Artigo**. São Paulo: Grupo GEN, 2015.

<sup>9</sup> Id.

<sup>10</sup> BRASIL. **Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012** (Código Florestal), art. 7º, § 1º.

<sup>11</sup> Ibid., art. 8º.

<sup>12</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Constitucionalidade nº 42/DF** (Acórdão). Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília, 28 de fevereiro de 2018. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15340792543&ext=.pdf>. Acesso em: 25 de março de 2022. demais, MILARÉ, Édís. *Direito do ambiente*. 5ª. ed eletrônica baseada na 12ª. ed. Impressa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. E-book (não paginado). Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/title.html?redirect=true&titleKey=rt%2Fmonografias%2F91624456%2Fv12.4&titleStage=F&titleAcct=i0ad6a6a20000017a8ca49b9509495209#sl=p&eid=cfbecb8f6ccd430693f4e79802c1e85e&eat=a-254947125&pg=RB-55.1&psl=&nvgS=false&tmp=293>. Acesso em: 04 mar. 2022.

manguezais com função ecológica comprometida, para fins de execução de obras referentes a projetos de regularização fundiária em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda<sup>13</sup>.

O dispositivo, embora tenha reconhecido a possibilidade por demonstrar a preocupação do legislador com a realidade fundiária brasileira<sup>14</sup>, parece equacionar a tensão entre moradia e equilíbrio ecológico de uma maneira tímida. Isso porque, dentre outros fatores, a norma não contemplou todos os tipos de APPs, mas apenas a situação específica dos manguezais, dunas e restingas, e apenas em casos nos quais já existe estágio de degradação que inviabilize a função ecológica da área. Também é notável o fato de o dispositivo vincular a possibilidade de intervenção/supressão vegetal em APP à existência de “*obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária*”, indicando que seu destinatário é o próprio poder público, e não o particular que titulariza, possui ou ocupa a APP. Por fim, a possibilidade é caracterizada como “*excepcional*” e sujeita à discricionariedade administrativa pelo emprego da locução “*poderá autorizar*”, indicando que a tensão entre direitos, no caso de ocupação irregular de APP está longe de ter sido equacionada.

Pontuada a relevância e complexidade das APPs, é imprescindível atentar-se também acerca da discussão sobre seu uso consolidado e regular. Dados do IBGE<sup>15</sup> mostram que cerca de 7,8% das habitações no Brasil são irregulares – uma realidade que naturalmente não escapa às APPs. De acordo com o instituto, a referida porcentagem traduz-se em aproximadamente 5,127 milhões de moradias irregulares e enseja a necessidade de discutir-se no âmbito da responsabilidade civil por dano ambiental, a existência da obrigação de restaurar situações ambientais irregulares pré-existentes ao dano.

---

<sup>13</sup> BRASIL. **Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012** (Código Florestal), art. 8º, § 2º. A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda.

<sup>14</sup> “*Ao possibilitar a intervenção em restingas e manguezais para a execução de obras habitacionais e de urbanização em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, o legislador promoveu louvável compatibilização entre a proteção ambiental e os vetores constitucionais de erradicação da pobreza e da marginalização*”. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Constitucionalidade nº 42/DF** (Acórdão). Op. cit.

<sup>15</sup> IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Aglomerados Subnormais: resultados preliminares de 2019**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

Dentre as recorrentes situações irregulares que culminam na necessidade de reparação por dano ambiental, destacam-se as APPs em situação de irregularidade no Cadastro Ambiental Rural (CAR). É nesse sentido que se questiona: em casos de danos ambientais, seria necessária a remediação destas áreas irregulares? Se sim, até que ponto?

Válido reforçar que a ocupação em APPs não é de todo modo vetada pela legislação, mas deve obedecer determinados requisitos. Nos termos do Código Florestal, a intervenção em áreas de APP depende de prévia autorização e se dá em casos de utilidade pública, interesse social e baixo impacto. Ainda, nos casos de APP em área rural, é imprescindível ao uso regular da área a inscrição no CAR.

Este último é um instrumento fundamental para a pretensa fiscalização prevista no Código Florestal, mas que demanda uma atuação positiva do proprietário rural, que promoverá o cadastramento de seu imóvel no registro<sup>16</sup>. Percebe-se desta forma que não faltam os meios para promover o uso regular e sustentável das APPs – o que não torna a realidade destas áreas isenta de práticas que fogem às diretrizes do Código Florestal e promovem um uso irregular e insustentável de áreas supostamente protegidas.

Ao longo das próximas seções, trataremos, no entanto, das circunstâncias nas quais se tem justamente esse uso irregular de áreas de APP, seja para atividades produtivas (e.g. agropecuária), seja para fins de moradia. Objetiva-se analisar se (i) em casos de ocorrência de danos ambientais haveria um dever legal de reparação mesmo em áreas irregulares de modo geral/áreas que não possuam um uso consolidado regular e (ii) como se poderia compatibilizar o direito à moradia e a promoção do meio ambiente ecologicamente equilibrado em casos de moradias irregulares em APPs. Para tanto, trataremos especificamente de ocupações em áreas urbanas e da regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S), voltada à população de baixa renda, como se verá mais adiante.

## **1. A (IR)REGULARIDADE DAS INTERVENÇÕES EM APP E O DEVER DE REMEDIAÇÃO: CONTEXTUALIZAÇÃO DA DISCUSSÃO E A INDEPENDÊNCIA ENTRE AS MEDIDAS**

---

<sup>16</sup> LEHFELD, Lucas de S.; CARVALHO, Nathan Castelo Branco D.; BALBIM, Leonardo Ispere N. **Código Florestal Comentado e Anotado - Artigo por Artigo**. São Paulo: Grupo GEN, 2015.

O novo Código Florestal trouxe consigo a possibilidade de manutenção de atividades realizadas em APPs que estariam em desacordo com a lei caso tais irregularidades tivessem ocorrido antes de 22 de julho de 2008. Trata-se da intensa discussão, que já fora inclusive submetida ao STF, a respeito das “áreas consolidadas”. A declaração de constitucionalidade do dispositivo que permite a utilização produtivas das APPs em determinados casos se deu sob o entendimento de que, a despeito de haver uma relativização de obrigações ambientais, o Poder Legislativo possui legitimidade para promover a transição razoável entre sistemas legislativos, de modo a priorizar a regularização de situações fático-jurídicas amplamente existentes<sup>17</sup>.

A utilização dessas propriedades de maneira produtiva, no entanto, não ficou ao bel prazer dos produtores rurais, sendo obrigatório, para tanto, que seja realizada a inscrição no CAR para posterior adesão ao Programa de Regularização Ambiental – PRA, nos termos do art. 59 do novo Código Florestal. O PRA serviria como mecanismo de garantir a observância a critérios técnicos de conservação do solo e água e assegurar que não ocorrerá o uso desenfreado do espaço territorial especialmente protegido, nos termos do art. 61-A, §11 do novo Código Florestal.

Nesse contexto, os produtores rurais que se enquadrassem nessa situação (área consolidada até 22 de julho de 2008) deveriam aderir ao Programa de Regularização Ambiental – PRA, a fim de compatibilizar a atividade produtiva com a proteção ambiental. Para que tivesse direito a esse benefício, o produtor rural deveria realizar a sua inscrição no CAR até o dia 31 de dezembro de 2020, prazo limite para ter direito à adesão ao PRA. Por decorrência lógica, os produtores rurais que não tenham realizado sua inscrição até essa data, *a priori*, não poderiam aderir ao PRA, ainda que tivessem atividades irregulares em APPs antes de 22 de julho de 2008<sup>18</sup>.

A análise realizada neste artigo tem o intuito de verificar a necessidade de remediação dessas áreas de APP no caso de danos ambientais. Para além dos danos ambientais decorrentes de situações particulares, em que se tem uma danificação por causas isoladas e que são de certa forma recorrentes no meio rural (a exemplo dos incêndios), no Brasil, como se verificou nos

---

<sup>17</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Constitucionalidade nº 42/DF** (Acórdão). Op. Cit.

<sup>18</sup> Cumpre ressaltar que tal regra comporta exceções, as quais serão adiante exploradas.

últimos anos, existe uma tendência, ainda que decrescente, de ocorrência de desastres ambientais. Tais fenômenos caracterizam-se como eventos, seja de causa natural ou humana, que possuem potencial de atingir duas categorias distintas de direitos: os direitos ambientais propriamente ditos, sob a perspectiva difusa, em que os bens ambientais são danificados ou destruídos pelo evento; e os direitos individuais reflexos, em que são afetados bens individuais por decorrência do desastre ambiental<sup>19</sup>.

Com efeito, é peculiar a situação que se coloca quando tais eventos atingem áreas de APP irregulares que são utilizadas com nítido propósito produtivo – em aparente contrariedade ao diploma legal. Indaga-se, assim, se nesses casos haveria a necessidade de que o causador do dano procedesse à remediação das áreas afetadas naquela propriedade para o retorno ao *status quo ante*. No entanto, a remediação não se daria com o intuito de devolver a essas áreas as funções ambientais de preservação típicas da APP, mas sim de voltarem a ser áreas para uso produtivo que já o era realizado antes de 22 de julho de 2008 e que se enquadre nos termos do art. 61-A do novo Código Florestal – i.e. atividades agrossilvipastoris, de ecoturismo e de turismo rural.

Aqui, está a se falar de ações de condicionamento do solo, por meio da realização de práticas agrícolas como coleta e análise do solo para avaliação da sua fertilidade, análise da necessidade de adubação e métodos para sua execução, preparo do solo para melhoria das condições físicas do terreno, sulcagem do solo, fertilização do solo, limpeza e roçada de pastagens, limpeza da área, aplicação de formicidas, realização de plantio agrícola, dentre outros.

Diante desse cenário, impõe-se a análise dessa peculiar situação sob duas óticas distintas, quais sejam: a primeira, em que o produtor rural se inscreveu no CAR até a data-limite e, portanto, teria direito a aderir ao PRA e a segunda, em que a inscrição não ocorreu ou foi posterior ao prazo fixado pela lei, situação que, em tese, excluiria a possibilidade de regularização.

---

<sup>19</sup> FARBER, Daniel. Symposium introduction: Navigating the Intersection of Environmental Law and Disaster Law. *BYU. Rev.* 1783. P. 1883-1820. Provo, Utah, EUA: **Birgham Young University Law Review**, 2011, p. 1785.

A primeira situação é mais simples, uma vez que o uso consolidado da APP está regular, sem maiores problemas ambientais com relação à atividade produtiva desenvolvida naquele local. Isso porque foi efetivamente realizada a inscrição no CAR até a data limite (31 de dezembro de 2020), de modo que a adesão ao PRA é um direito do proprietário, que pode manter o uso consolidado daquela área enquanto não implementado o PRA por razões alheias à sua vontade.

Dados produzidos pelo *Climate Policy Initiative*<sup>20</sup> indicam que apesar de ter ocorrido um aumento expressivo de inscrições no CAR nos últimos anos, a implementação do PRA ainda se mostra como tarefa árdua. Os estudos demonstram que, até 2021, 15 (quinze) estados da federação já haviam editado regulamentação para o PRA, mas em apenas seis deles o programa já estaria em operação com sistema em pleno funcionamento – Acre, Bahia, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Rondônia e Pará.

Para esses casos, em que o uso consolidado é regular, o causador do dano não pode, sob o argumento de suposta intervenção irregular em APP, esquivar-se de remediar a propriedade para que retome suas características produtivas. Isso é decorrência natural da responsabilidade civil ambiental, de natureza objetiva inclusive para os casos de danos individuais reflexos ou ricochetes<sup>21</sup>, em que constatado o dano e o nexos causal, exsurge o dever de reparar.

A segunda hipótese aqui analisada é que traz maiores desafios, pois são casos em que os produtores rurais procederam intervenções que seriam, em tese, irregulares nas APPs, até dia 22 de julho de 2008, mas não buscaram adequar-se à legislação florestal por meio da inscrição do CAR até 31 de dezembro de 2020, perdendo o direito de adesão ao PRA, que

---

<sup>20</sup> CLIMATE POLICY INITIATIVE. **Onde Estamos Implementação do Código Florestal? Radiografia do CAR e do PRA nos Estados Brasileiros – Edição 2021**. Disponível em: <https://www.climatepolicyinitiative.org/pt-br/publication/onde-estamos-na-implementacao-do-codigo-florestal-radiografia-do-car-e-do-pra-nos-estados-brasileiros-edicao-2021/#:~:text=A%20implementa%C3%A7%C3%A3o%20do%20PRA%20depende,em%20APP%20e%20Reserva%20Legal.Acesso em 08 de abr. de 2022>.

<sup>21</sup> Nesse sentido, veja-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: “2. O conceito de dano ambiental engloba, além dos prejuízos causados ao meio ambiente, em sentido amplo, os danos individuais, operados por intermédio deste, também denominados danos ambientais por ricochete - hipótese configurada nos autos, em que o patrimônio jurídico do autor foi atingido em virtude da prática de queimada em imóvel vizinho. 2.1 Às pretensões ressarcitórias relacionadas a esta segunda categoria, aplicam-se igualmente as disposições específicas do direito ambiental e, por conseguinte, da responsabilidade civil ambiental (objetiva) (...).” BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1381211/TO**, Quarta Turma. Relator: Ministro Marco Buzzi. Julgado em 15 de maio de 2014. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 19 set. 2014.

configura requisito para a manutenção das atividades na área. É inequívoco que nesses casos o produtor rural está em contrariedade à lei, assim como a sua atividade desenvolvida naquele local.

Nesse cenário, qualquer tipo de intervenção não autorizada naquela APP configuraria infração administrativa (art. 43 do Decreto n.º 6.514/2008), crime ambiental (art. 38 da Lei Federal n.º 9.605/1998) e sujeitaria o interventor à responsabilização civil (art. 14 da Política Nacional do Meio Ambiente). No entanto, não se trata de situação cujo tratamento jurídico é cristalino ou que ensejaria, de imediato, a responsabilização do interventor as penalidades supracitadas. Diz-se isso porque, apesar de ter ocorrido uma intervenção irregular na propriedade, é cediço que houve um dano indenizável à esfera jurídica do proprietário, o que ensejaria o dever de reparação no âmbito da responsabilidade civil.

Com efeito, fechar os olhos à realidade fática do Brasil, em que muitos dos produtores rurais não têm condições ou mesmo instrução para cumprir com rígidos requisitos normativos equivaleria a negar-lhes acesso aos permissivos legais que concederam o direito de utilização daquelas áreas que já eram por eles exploradas. Afinal, o direito tem de se adequar às realidades fáticas, que são inegáveis, sobretudo ao se considerar os vários “Brasis” que existem. Como afirma Seu Jorge em canção: *“tem um Brasil que é próspero outro que não muda. Um Brasil que investe, outro que suga, um de sunga, outro de gravata”*.<sup>22</sup>

Há que se diferenciar, no entanto, a natureza da propriedade em questão. O mesmo regime jurídico não pode ser conferido a grandes e pequenos produtores rurais sob pena de criar-se um ambiente de legalização de atividades irregulares travestidas de materialização da função social da propriedade, o que é contraditório com o próprio intuito do novo Código Florestal ao permitir o uso consolidado dessas áreas.

Em que pese não ter ocorrido a inscrição do proprietário no CAR até o prazo fixado pelo novo Código Florestal, a lei não inviabiliza a regularização posterior por meio de outros instrumentos, como a assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta ou Termo de Compromisso promovendo a regularização ambiental da propriedade. Nesse contexto, tem-se que a regularização das ocupações em APPs visa atender à “função social da propriedade, o uso

---

<sup>22</sup> SILVA, Jorge Mário. **Brasis**. Rio de Janeiro: BMG Brasil Ltda, 2005. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=RLuVJqRBvco>. Acesso em 08 abr. de 2022.

racional do solo, bem como dos recursos naturais disponíveis, enquanto prima-se pela preservação do meio ambiente, e todo o seu equilíbrio”<sup>23</sup>.

Uma prova de que tal regularização tardia é possível pela assinatura do TAC decorre do fato de que a jurisprudência de alguns tribunais vem firmando entendimento pela aplicabilidade do art. 61-A do novo Código Florestal para as áreas consolidadas sem sequer adentrar no aspecto relacionado ao PRA.

Em 2018 o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) foi instado a se pronunciar a respeito do tema no julgamento da apelação n.º 0006736-70.2013.8.26.0360, interposta por particulares contra sentença que julgou procedentes os pleitos do Ministério Público de São Paulo para determinar a reparação da APP explorada irregularmente. Os apelantes alegaram que tais intervenções seriam prévias à data-base fixada pelo novo Código Florestal para a caracterização como área consolidada, de modo que deveria ser-lhes permitida a utilização nos termos do art. 61-A da lei. O entendimento do colegiado, que acolheu a tese dos apelantes, foi de que, comprovado o uso consolidado da área em questão, teriam eles direito ao benefício trazido pelo art. 61-A, desde que respeitados os parâmetros constantes dos parágrafos com relação à extensão da APP.

O entendimento do TJSP também foi manifestado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais no âmbito da apelação n.º 1.0521.15.011471-3/001, em que, mesmo sem comprovação de adesão ao CAR até a data-limite permitiu-se a manutenção das atividades agrossilvipastoris exercidas na área e das infraestruturas erigidas para o exercício dessas atividades, sendo determinado tão somente a obediência aos parâmetros constantes dos parágrafos com relação à extensão da APP.

Nota-se, assim, uma tendência de relativização da exigência de inscrição no CAR até a data-limite e consequente adesão ao PRA para utilização das áreas consolidadas para casos de pequenos produtores rurais – tais quais o eram nos dois casos citados acima. Esse entendimento reforça a necessidade de reparação pelos danos ambientais causados nas áreas de APP em que

---

<sup>23</sup> GOMES, Magno Federici. LEITE, Marcelo Messias. O TAC como instrumento de Regularização Fundiária Sustentável: aplicação da REURB Social nas APPS do Lago do Juá e Rio Tapajós em Santarém-PA. **Revista de Direito Ambiental**, v. 85/201. pp. 131 – 154. Jan.-Mar., 2017.

eram exercidas atividades agrossilvipastoris sem qualquer tipo de autorização, desde que prévias a 22 de julho de 2008<sup>24</sup>.

Diga-se, apenas a título de passagem, que a situação se torna ainda mais sensível quando inserida em um contexto de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental. Isso porque o próprio Código Florestal admite, em seu art. 8º, a intervenção ou supressão de APP nessas hipóteses, sendo inequívoco que, acaso configurada uma delas, o causador do dano necessariamente teria de intervir na propriedade para restaurar suas características produtivas.<sup>25</sup>

Por fim, há um aspecto relevante com relação aos danos causados nessas propriedades relacionado ao dano interino. Esse dano é entendido como aquele sofrido entre a ocorrência do dano e a restauração por completo do ambiente degradado<sup>26</sup>. Considerando que a propriedade não irá readquirir suas características produtivas de forma imediata, já que a reparação leva tempo, o causador do dano deve ser obrigado a prover formas de compensar o dano interino.

---

<sup>24</sup> Tal tendência de relativização é reforçada pelo Projeto de Lei nº 36/21 (em tramitação na Câmara dos Deputados), o qual pretende prorrogar para 31/12/2022 o prazo para que pequenos produtores rurais possam se inscrever no CAR. Nesse sentido, se aprovado, o PL estenderia os benefícios do PRA também para os produtores rurais que regularizassem seus imóveis no referido prazo. Segundo o previsto no PL, após cadastro no CAR o produtor rural teria até 2 anos para implementar o PRA e recuperar o passivo da sua propriedade. Ou seja, até a data de 31/12/2024 poderíamos ainda ter casos em regularização caso esse PL seja convertido em lei. BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 36/21**. Altera a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a vegetação nativa e dá outras providências, para aumentar o prazo que os pequenos agricultores possuem para se inscrever no CAR e fazerem jus aos benefícios do PRA. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/2268662>>. Acesso em 10 abr. 2022.

<sup>25</sup> Nesse sentido: “Logo, verifica-se que a atividade desenvolvida pelo apelado pode ser entendida como aquelas de baixo impacto ambiental na Área de Preservação Permanente – APP - da margem do Rio Miranda, sendo autorizada a sua continuidade pela lei de regência e, consolidadas as edificações e benfeitorias antes de 22 de julho de 2008, sua demolição ou remoção se afigura desproporcional, desarrazoada e injusta.” BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul. **Apelação n.º 0900083-89.2018.8.12.0053**, Quarta Câmara Cível. Relator: Desembargador Sideni Soncini Pimentel. Julgado em 18 de junho de 2020. Diário de Justiça Eletrônico, Campo Grande, 19 nov. 2020.

<sup>26</sup> “Essa degradação transitória, remanescente ou reflexa do meio ambiente inclui: a) o prejuízo ecológico que medeia, temporalmente, o instante da ação ou omissão danosa e o pleno restabelecimento ou recomposição da biota, vale dizer, o hiato passadigo de deterioração, total ou parcial, na fruição do bem de uso comum do povo (= dano interino ou intermediário), algo frequente na hipótese, p. ex., em que o comando judicial, restritivamente, se satisfaz com a exclusiva regeneração natural e a perder de vista da flora ilegalmente suprimida, b) a ruína ambiental que subsista ou perdure, não obstante todos os esforços de restauração (= dano residual ou permanente), e c) o dano moral coletivo. Também deve ser reembolsado ao patrimônio público e à coletividade o proveito econômico do agente com a atividade ou empreendimento degradador, a mais-valia ecológica ilícita que auferiu (p. ex., madeira ou minério retirados irregularmente da área degradada ou benefício com seu uso espúrio para fim agrossilvipastoril, turístico, comercial).” BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1198727**. Segunda Turma. Relator: Ministro Herman Benjamin. Julgado em 14 de agosto de 2012. *Diário de Justiça Eletrônico*, Brasília, 09 mai. 2013.

A título de exemplo cita-se a atividade agropecuária. Imagine-se que a área impactada era utilizada para produção de silagem para o gado da propriedade rural e, após o dano, tornou-se imprestável para tal função. Nesse cenário, o causador do dano deveria ter contra si imposta justamente a obrigação de fornecimento de silagem até que cessados os impactos na área de produção da silagem, de modo que poderia voltar a desenvolver suas atividades.

Nessas circunstâncias, a depender do caso, por um lado, seria possível que se argumentasse em favor da impossibilidade de destinação da APP a uso alternativo do solo em razão da transcorrência do prazo para a sua regularização e conseqüente descabimento de fornecimento de silagem à atividade agropecuária irregular em APP. Por outro lado, no caso de pequenas propriedades familiares – exploradas mediante trabalho pessoal do agricultor familiar – haveria possibilidade de enquadramento das atividades como eventuais ou de baixo impacto ambiental, ensejando a necessidade de fornecimento de silagem por se tratar de exceção à regra da não intervenção nas APPs (art. 52 da Lei Federal 12.651/2012). Trata-se, portanto, de situação complexa e que deve ser cuidadosamente avaliada a depender das peculiaridades do caso concreto em questão.

## **2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE MORADIAS EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

Para além das discussões de deveres de remediação de danos ambientais e de obrigação de apoio a atividades produtivas preexistentes ao dano, porém irregulares em áreas de APP, tem-se ainda que considerar o próprio conflito entre o direito à moradia e à proteção ambiental que se faz presente nos casos de moradias irregulares em tais áreas, especialmente de população de baixa renda.

Quando se trata dos desafios socioambientais inerentes a intervenções irregulares em áreas de APP, para além de questões voltadas às exigências de CAR e PRA e à possibilidade de desenvolvimento de atividades agropecuárias de baixo impacto, deve-se considerar ainda a

utilização dessas localidades para fins de moradia e a potencialidade de sua regularização fundiária futura por meio do instituto da REURB, o que reforça a importância de remediação dessas áreas nos casos de ocorrência de danos ambientais, sob pena de responsabilização dos envolvidos, conforme já mencionado no presente artigo. Isto é: o fato de se ter assentamentos informais/irregulares em áreas de APP não afastaria de pronto o dever de remediação de danos ocasionados nessas áreas.

Como destrincharemos a seguir, a situação é complexa e diversos fatores devem ser considerados em uma eventual regularização, não havendo uma resposta fechada para todo e qualquer caso de moradias informais em APPs. Sendo assim, apresentaremos nos próximos tópicos (i) os desafios urbanos e buscas pela compatibilização do conflito entre o direito à moradia e o meio ambiente ecologicamente equilibrado; (ii) a regulamentação da regularização fundiária urbana em áreas de APP e (iii) o entendimento jurisprudencial sobre o tema.

### *2.1. Conflitos entre o direito à moradia e a proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado*

O crescimento acelerado, e conseqüentemente desordenado, das cidades, sobretudo nas grandes metrópoles, evidencia a exclusão crescente da população de baixa renda aos benefícios da urbanização. Como resultado, é possível observar um histórico e permanente processo informal de desenvolvimento urbano cujo cenário caótico de desigualdade acarretou a expansão periférica e precária das cidades<sup>27</sup>.

Nesse contexto, a significativa demanda da população de baixa renda na procura por áreas de assentamento, o alarmante quadro de profundas desigualdades sociais e a ausência de políticas públicas habitacionais condizentes com a realidade, são fatores que continuam estimulando a ocupação em regiões inadequadas para habitação e evidenciam ainda mais o déficit habitacional que levou aquela população a migrar para locais não alcançados pela propriedade formal, que, por vezes, são locais de proteção permanente ou até mesmo áreas de

---

<sup>27</sup> Sobre o tema cf. por todos MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Vozes, 2011 e ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2016.

risco. Nesse ponto, é possível observar a formação do que o Édis Milaré<sup>28</sup> chama de “Cidade Irregular” criada a partir dos assentamentos desenvolvidos na contramão da “Cidade Legal”.

Fato é que, atualmente, nos deparamos com diversos municípios brasileiros, cuja maior parte das ocupações é carente de preparo, recursos institucionais e infraestrutura básica. Diante disso, torna-se custoso, e por vezes inalcançável, o caminho até regularização fundiária urbana que considere o direito à moradia, e sua inerente função social, conjuntamente com o direito ao meio ambiente equilibrado.

Isso porque, diante da ausência de alternativas durante o processo informal de desenvolvimento urbano, as diversas áreas desocupadas se apresentaram como possibilidade de moradia. Todavia, dada a precariedade das condições de vida dessa parcela da população, frequentemente, tais ocupações não observam as determinações urbanísticas e ambientais formais, configurando uma irregularidade fundiária.

É inequívoco que o direito à moradia enfrenta históricos problemas de eficácia, visto que, dentre outros fatores, não deve ser analisado de forma simplória sem considerar o conjunto de aspectos para o seu pleno exercício, tais como disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, habitabilidade, localização adequada, segurança da posse etc. Além disso, há de se compreender ainda a influência mútua entre a população, o meio equilibrado que se utiliza, e o evidente conflito.

Nesse cenário, importante ressaltar que um meio ambiente equilibrado é, pela sua própria natureza, considerado como direito fundamental, assim como o direito à moradia e o eventual sacrifício de qualquer um em benefício do outro representa séria ameaça ao indivíduo. Entretanto, a extensão do dano ambiental com a ocupação irregular de áreas de proteção permanente é ainda mais alarmante se observado pelo prisma da definitividade. Isso significa que, em tese, seria possível construir em outro local a moradia que se pretende utilizar, no entanto, eventual dano na área de proteção seria permanente e muito difícil (ou impossível) a retomada ao estado anterior. Além disso, é preciso ponderar em muitos casos se há risco à

---

<sup>28</sup> MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**. 5. ed eletrônica baseada na 12. ed. Imprensa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. E-book (não paginado). Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/title.html?redirect=true&titleKey=rt%2Fmonografias%2F91624456%2Fv12.4&titleStage=F&titleAcct=i0ad6a6a20000017a8ca49b9509495209#sl=p&eid=cfbecb8f6ccd430693f4e79802c1e85e&eat=a-254947125&pg=RB-55.1&psl=&nvgS=false&tmp=293>. Acesso em: 04 mar. 2022.

segurança e/ou saúde da população residente no local – o qual, por vezes, não teria condições de vida adequadas.

De todo modo, certo é que a melhoria da qualidade de vida da população está diretamente relacionada com assimilação de ações ecologicamente corretas e coerentes com a realidade possibilitando, assim, combinar desenvolvimento econômico, social e conservação ambiental. Nesse mesmo sentido, o jurista e urbanista Edésio Fernandes afirma que não deve haver conflito entre o direito à moradia e ao meio ambiente sustentável na medida em que:

[o]s dois são valores e direitos sociais constitucionalmente protegidos, tendo a mesma raiz conceitual, qual seja, o princípio da função sócio-ambiental [sic] da propriedade. O desafio, então, é compatibilizar esses dois valores e direitos, o que somente pode ser feito por meio da construção não de cenários ideais, certamente não de cenários inadmissíveis, mas de cenários possíveis. (...) onde valores constitucionais forem incompatíveis e um tiver que prevalecer sobre o outro, medidas concretas têm que ser tomadas para mitigar ou compensar o valor afetado.<sup>29</sup>

Nesse contexto, é importante destacar que a Constituição impõe uma interpretação harmônica aos seus dispositivos, ainda que diante de aparente conflito entre direitos fundamentais tais como a moradia e o meio ambiente equilibrado. Nesse sentido, ensina Luís Roberto Barroso<sup>30</sup> acerca do dever de “*promover a concordância prática entre os bens jurídicos tutelados, preservando o máximo possível de cada um*” e que, “*em muitas situações, inexoravelmente, terá de fazer ponderações, com concessões recíprocas e escolhas*”.

## 2.2. Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Preservação Permanente

---

<sup>29</sup> EDÉSIO, Fernandes. Preservação ou moradia? Falso conflito. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em <<https://www.irib.org.br/obras/preservacao-ambiental-ou-moradia-um-falso-conflito#:~:text=Ed%C3%A9sio%20Fernandes,%C3%A1reas%20que%20cont%C3%AAm%20valores%20ambientais>>. Acesso em 10 abr. 2022.

<sup>30</sup> BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. Rio de Janeiro: Saraiva, 2020, p. 303.

Visando endereçar os conflitos urbanísticos e melhorar as condições habitacionais nas cidades, a Lei nº 13.465/17 instituiu a regularização fundiária urbana (REURB)<sup>31</sup>. A regularização fundiária consiste em um conjunto de medidas ambientais, urbanísticas e sociais que visam garantir a efetividade do direito fundamental à moradia digna, titulando os ocupantes de assentamentos informais e clandestinos, os quais podem ser fruto de invasões, favelas, ocupações de áreas públicas e privadas ou até mesmo condomínios de luxo<sup>32</sup>.

Nesse sentido, a REURB está voltada para núcleos urbanos informais consolidados. Isto é, constituídos por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento; que seja clandestino/irregular ou que não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes e que possua difícil reversão, considerando o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação, a presença de equipamentos públicos etc. (art. 11 da Lei nº 13.465/17). Ademais, a REURB será “*sempre abrangente envolvendo núcleos urbanos informais e nunca imóveis individualizados*”<sup>33</sup>.

Em seu art. 10, a legislação indica os seus principais objetivos, quais sejam os de: (i) identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; (ii) criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; (iii) ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; (iv) promover a integração social e a geração de emprego e renda; (v) estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à

---

<sup>31</sup> Embora se reconheça a possibilidade de regularização fundiária rural, optamos neste artigo por conceder um enfoque à regularização fundiária urbana, considerando-se a tendência cada vez maior de concentração da população brasileira nos núcleos urbanos.

<sup>32</sup> DA SILVA, Renan Luiz dos Santos. O Direito de Superfície como (mais um) Instrumento para a Regularização Fundiária Urbana. In: CORREIA, Arícia Fernandes; MOURA, Emerson Affonso da Costa e MOTA, Maurício Jorge Pereira (Coords.). **Comentários à Lei de Regularização Fundiária: Lei nº 13.645, de 11 de julho de 2017**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019, pp. 159-160.

<sup>33</sup> LOCATELLI, Paulo Antonio. **Elementos para a Sustentabilidade da Regularização Fundiária Urbana nas Áreas de Preservação Permanente: os desafios para a proteção do meio ambiente e o desenvolvimento urbano – interpretação e atuação homeostática**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021, p. 95.

consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; (vi) garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; (vii) garantir a efetivação da função social da propriedade; (viii) ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; (ix) concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; (x) prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; (xi) conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; (xii) franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

No caso de moradias em áreas de APP, considerando-se a impossibilidade de parcelamento ou edificação nessas regiões, estamos diante de uma situação de irregularidade ambiental – que pode se somar a outras irregularidades do ponto de vista urbanístico, registral etc. Nos casos de imóveis isolados nessas circunstâncias, em geral, a remoção irá se impor em nome da proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado<sup>34</sup>. Todavia, diante de assentamentos coletivos – nos quais a REURB seja aplicável –, a situação se mostra mais complexa.

A REURB pode ser subdividida em duas modalidades: de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E). A primeira é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal. Isto é, com renda familiar de até cinco salários-mínimos e sendo o imóvel a sua única moradia. Já a segunda é aplicável a todas as demais hipóteses de uso e ocupação do solo, podendo alcançar até mesmo condomínios de alto poder aquisitivo (art. 13 da Lei nº 13.465/17 e Decreto 9.310/2018).

A legislação traça uma série de parâmetros que devem ser seguidos na realização da REURB<sup>35</sup>, cujos detalhes não objetivamos tratar neste breve artigo. No que diz respeito ao enfoque ambiental de regularização em áreas de APP, conforme o destacado por Locatelli<sup>36</sup>,

---

<sup>34</sup> Na seção a seguir trataremos de alguns julgados que apresentam o tema de modo geral, tendo sido identificada uma predominância na jurisprudência pela tutela do meio ambiente equilibrado em detrimento do direito à moradia quando impossível a sua compatibilidade.

<sup>35</sup> Os quais incluem a apresentação de um estudo técnico socioambiental e para situação de risco, quando cabível (art. 35 da Lei nº 13.465/17).

<sup>36</sup> LOCATELLI, Paulo Antonio. **Elementos para a Sustentabilidade da Regularização Fundiária Urbana nas Áreas de Preservação Permanente: os desafios para a proteção do meio ambiente e o desenvolvimento urbano – interpretação e atuação homeostática**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021, pp. 138-139.

temos uma dicotomia entre o atual entendimento do STJ pela inaplicabilidade da teoria do fato consumado em direito ambiental (Súmula nº 613)<sup>37</sup> e a expressa autorização de realização de REURB em áreas de APP prevista na Lei nº 13.465/17 (art. 11, § 2º), desde que observadas as disposições do Código Florestal (arts. 64 e 65)<sup>38</sup>. Se aplicada literalmente, a Súmula do STJ inviabilizaria a REURB em APP haja vista o potencial poluidor que as ocupações ocasionam.

Nesse sentido, a realização da REURB implica justamente no reconhecimento de fato consumado e impacto em área ambientalmente protegida, o que, embora garanta o direito à moradia, deve ser pautada por parâmetros de sustentabilidade. Nesses moldes:

REURB não é simplesmente aceitar a realidade vigente e consumá-la. Regularizar impõe melhorias, se cabíveis, ou então a realocação das ocupações de interesse social e a remoção das de interesse específico. Resumindo, REURB não é sinônimo de manutenção do *status quo*, nem deve ser vista como um “jeitinho”. Regularizar requer planejamento e investimento, e como já mencionado, poderá ensejar a retirada das edificações que não possam ou devam permanecer. REURB não é garantia de permanência incondicionada daqueles que desrespeitaram as normas vigentes. Em se tratando de REURB-S, o princípio da não-remoção vigora, uma vez assegurada a correção de eventuais riscos existentes. Porém, em se tratando de outros interesses sem conotação social, não há razão para as edificações permanecerem prejudicando mananciais, invadindo áreas de proteção como APP e UCs. Nesses casos, a remoção irá se impor<sup>39</sup>.

Por fim, cumpre observar que se deve buscar a promoção de uma regularização fundiária plena, devendo-se comprovar a melhoria das condições de sustentabilidade e de habitação, bem como a efetivação políticas públicas adequadas após a implementação da REURB<sup>40</sup>. Entende-

<sup>37</sup> Súmula 613-STJ: “Não se admite a aplicação da teoria do fato consumado em tema de Direito Ambiental”. STJ. 1ª Seção. Aprovada em 09/05/2018, DJe 14/05/2018.

<sup>38</sup> O próprio Código Florestal autoriza a realização de regularização fundiária de interesse social em área de APP ocupada por população de baixa renda (Art. 8, § 4º e art. 3, IX, “d” da Lei nº 12.651/2012). Nesses casos, inexistiria marco temporal para a regularização.

<sup>39</sup> LOCATELLI, Paulo Antonio. **Elementos para a Sustentabilidade da Regularização Fundiária Urbana nas Áreas de Preservação Permanente: os desafios para a proteção do meio ambiente e o desenvolvimento urbano – interpretação e atuação homeostática**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021, p. 142. Vale notar que o mencionado princípio da não-remoção somente é aplicável à REURB-S e não à REURB-E.

<sup>40</sup> LOCATELLI, Paulo Antonio. **Elementos para a Sustentabilidade da Regularização Fundiária Urbana nas Áreas de Preservação Permanente: os desafios para a proteção do meio ambiente e o desenvolvimento urbano – interpretação e atuação homeostática**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021, p. 175.

se por regularização fundiária plena aquela na qual se tem a devida urbanização da área, com obras de infraestrutura adequadas, enquadramento dos imóveis em padrões urbanísticos, titulação dos proprietários ou garantia de posse, promoção de melhorias habitacionais e socioambientais, bem como do diálogo urbano e da participação e integração da comunidade beneficiária à cidade<sup>41</sup>. Sendo assim, como se pode observar, o objetivo da própria regularização fundiária é o de uma compatibilização com a pauta de sustentabilidade e não uma sobreposição do direito à moradia frente à tutela do meio ambiente.

### 2.3. *Jurisprudência*

Entendidos os aspectos da REURB, especificamente voltados a assentos coletivos informais, trataremos a seguir do entendimento jurisprudencial acerca do conflito entre direito à moradia e proteção do meio ambiente em áreas de APP em abstrato (o que inclui também imóveis individuais) para que seja possível ter uma compreensão mais ampla sobre o endereçamento do tema como um todo.

Em que pese o Novo Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) ter reconhecido em seu artigo 3º, inciso ix, alínea “d”, como parte do interesse social, a possibilidade de regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, o que, por consequência, poderia, eventualmente, enquadrar propriedades estabelecidas em área de APP, fato é que a realidade das áreas urbanas se apresenta ainda mais complexa o que resulta em infinitos debates judiciais acerca da temática.

Nesse cenário, cumpre destacar a existência de entendimentos jurisprudenciais no sentido de que a proteção e preservação do meio ambiente equilibrado deve prevalecer sob o fundamento de que, dessa forma, seria possível garantir a qualidade de vida determinada pelo texto constitucional, Código Florestal e demais legislações pertinentes:

---

<sup>41</sup> CORREIA, Arícia Fernandes. Direito da Regularização Fundiária Urbana e Autonomia Municipal: a Conversão da Medida Provisória n. 759/2016 na Lei Federal n. 13.465/2017 e as Titulações da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro no Primeiro Quadrimestre de 2017. In: CORREIA, Arícia Fernandes; MOURA, Emerson Affonso da Costa e MOTA, Maurício Jorge Pereira (Coords.). **Comentários à Lei de Regularização Fundiária: Lei nº 13.645, de 11 de julho de 2017**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019, p. 56.

Verifico que o acórdão recorrido está em confronto com orientação desta Corte, segundo a qual a proteção ao meio ambiente não difere entre área urbana ou rural, porquanto ambos merecem a atenção em favor da garantia da qualidade de vida proporcionada pelo texto constitucional, pelo Código Florestal e pelas demais normas legais sobre o tema. Com efeito, os **imóveis situados nas zonas urbanas não devem estar fora do alcance do Código Florestal**, permitindo a eles o indiscriminado dano ao meio ambiente.<sup>42</sup>

Nesse sentido, nos recorrentes debates acerca da prevalência entre o direito à moradia e ao ambiente equilibrado, não é incomum, decisões que pretendem proteger aquele que tem mais impacto para coletividade e tendem a eleger o direito ao meio ambiente equilibrado como condicionante para o exercício de outros direitos fundamentais, quando impossível a conciliação.

Ação Civil Pública. Proteção do Meio Ambiente. Obrigação de fazer. Mata Atlântica. Reservatório Billings. Loteamento clandestino. Assoreamento da Represa. Reparação Ambiental: 1. A destruição ambiental verificada nos limites do Reservatório Billings que serve de água grande parte da cidade de São Paulo, provocando assoreamentos, somados à destruição da Mata Atlântica, impõe a condenação dos responsáveis, ainda que, para tanto, haja necessidade de se remover famílias instaladas no local de forma clandestina, em decorrência de loteamento irregular implementado na região. 2. Não se trata tão somente de restauração de matas em prejuízo de famílias carentes de recursos financeiros, que, provavelmente, deixaram-se enganar pelos idealizadores de loteamentos irregulares na ânsia de obterem moradias mais dignas, mas de preservação de reservatório de abastecimento urbano, que beneficia um número muito maior de pessoas do que as residentes na área de preservação. **No conflito entre o interesse público e o particular há de prevalecer aquele em detrimento deste quando impossível a conciliação de ambos.**<sup>43</sup>

Na mesma linha de pensamento, o Ministro Og Fernandes entendeu em decisão de 2020 que seria descabido submeter o direito ambiental ao direito à moradia, ainda que de populações

---

<sup>42</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1.711.098/SC**, Decisão monocrática. Relator: Ministro Francisco Falcão. Julgado em 17 de dezembro de 2017. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 14 dez. 2017. Grifos acrescidos.

<sup>43</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 403.190/SP**. Segunda Turma. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Julgado em 27 de junho de 2006. *Diário de Justiça Eletrônico*, Brasília, 14 ago. 2006. Grifos Acrescidos.

carentes, ressaltando que, eventualmente, se necessário, a população de baixa renda poderia ser atendida por programas habitacionais ou até mesmo, se enquadrada na hipótese legal, realizar a devida regularização fundiária, “*mas nunca em detrimento do direito coletivo ao meio ambiente sadio*”. Acrescentou ainda que, “*pode-se cogitar até mesmo de indenização pela restrição ao uso do imóvel. O que não se cogita é legitimar o dano ambiental pelo decurso de tempo*”<sup>44</sup>

Entretanto, a prevalência da proteção ao meio ambiente ecologicamente equilibrado frente a outros direitos fundamentais tais como o direito à moradia não é pacífica. Nesse sentido, é importante destacar decisão proferida no TJSP no sentido de flexibilização do uso das áreas de preservação permanente visando a melhor solução do caso concreto:

Nada obstante isso, em locais com alto grau de antropização, nos quais se encontram toda a infraestrutura necessária à vida em comunidade em ambiente urbano, como asfaltamento de ruas, serviço de energia elétrica, distribuição de água encanada, entre outros, **permite-se a flexibilização do uso das áreas de preservação permanente. Isso porque, conquanto o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado seja um direito fundamental, a situação narrada traz conflito com os também fundamentais direitos à moradia e dignidade da pessoa humana, sendo necessários critérios hermenêuticos integrativos, de modo a compatibilizar os direitos e garantias fundamentais em conflito, visando a melhor solução do caso em concreto, sem que se possa afirmar, apriorística e abstratamente, a prevalência da proteção ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.** No caso, a presente ação civil pública, como devido respeito, é inócua, como bem ponderou a Douta Procuradoria Geral de Justiça, vez que eventual procedência não alterará a situação de consolidação urbana da área, na qual existem diversos imóveis em situação semelhante, tampouco restaurará a função ecológica do córrego, que já se encontra canalizado<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1.843.845/SP**, Segunda Turma, Decisão monocrática. Relator: Ministro Og Fernandes. Julgado em 27 de agosto de 2020. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 01 set. 2020.

<sup>45</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n.º 1003861-03.2017.8.26.0318**. 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente. Relator: Desembargador Paulo Alcides. Julgado em 15 de agosto de 2019. Diário de Justiça Eletrônico, São Paulo, 23 ago. 2019. Grifos acrescentados.

Tal entendimento não está isolado e pretende sustentar a necessidade de ponderação acerca da ocupação e comprometimento ao equilíbrio ambiental para verificar se a permanência dos assentados “irregulares” tornaria tal equilíbrio inviável. Nesse sentido, segundo o julgador, seria necessário analisar a efetividade da função ambiental ali pretendida, sobretudo na hipótese de áreas de APPs, e eventual avanço do seu processo de urbanização.

De todo modo, o tema ainda aparenta controverso o que evidencia, ainda mais, a lacuna acerca do equilíbrio que se pretende alcançar entre a tutela do direito à moradia e do meio ambiente diante de situação fática de alarmante precariedade habitacional de uma grande parcela da população brasileira, sobretudo de baixa renda. Conforme já mencionado anteriormente, a situação é complexa e a eventual regularização deve considerar uma série de fatores, inclusive os interesses sociais envolvidos, a própria segurança da população e a promoção da sustentabilidade, não sendo também a regularização uma garantia de permanência incondicionada.

### **3. CONCLUSÃO**

Ao longo deste artigo problematizamos os diferentes aspectos de intervenções irregulares em Área de Preservação Permanente (APP), analisando os limites de dever de reparação ao status pré-existente aos danos ocasionados.

Nesse sentido, na primeira seção, destrinchamos o conceito de APP e dos casos excepcionais nos quais é permitida a intervenção/supressão de vegetação nativa, desde que compatível com a sua função ambiental. Isto é: mediante demonstração de utilidade pública, de interesse social ou de que a atividade interventiva é considerada de baixo impacto ambiental. Sendo assim, a ocupação em APPs não é integralmente vetada pela legislação, desde que obedeça determinados requisitos do Código Florestal, tais quais a prévia autorização regular da área e inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Com relação à necessidade de remediação de áreas em situação de irregularidade no CAR após a ocorrência de danos ambientais, destacamos na segunda seção que o causador do dano não pode se esquivar de remediar a propriedade para que retome suas características produtivas, sob pena de responsabilização. Mesmo nos casos de intervenção irregular nas áreas

de APP e perda do prazo legal para regularização, há possibilidade de regularização tardia por meio de assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta ou Termo de Compromisso.

Já na terceira seção apresentamos considerações acerca dos desafios para a compatibilização da efetivação do direito fundamental à moradia e a promoção do meio ambiente ecologicamente equilibrado em casos de moradias irregulares em APPs. Para tanto, abordamos especificamente o caso de ocupações informais em áreas urbanas e a aplicabilidade da regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S), voltada à população de baixa renda, bem como o entendimento jurisprudencial acerca do conflito entre direito à moradia e tutela ambiental em casos de moradias irregulares em áreas de APPs.

Diante desse complexo cenário, nos casos de assentamentos coletivos informais de população de baixa renda e com viabilidade em termos de saúde e segurança para a população, defendemos a promoção de uma regularização fundiária plena que seja compatível com deveres de sustentabilidade, melhoria de condições habitacionais e interesses sociais, devendo-se ponderar a promoção do direito à moradia e do meio ambiente ecologicamente equilibrado com base nas especificidades do caso concreto em questão, buscando-se garantir a maior efetividade possível para tais direitos fundamentais.

## REFERÊNCIAS

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. Rio de Janeiro: Saraiva, 2020.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 36/21**. Altera a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a vegetação nativa e dá outras providências, para aumentar o prazo que os pequenos agricultores possuem para se inscrever no CAR e fazerem jus aos benefícios do PRA. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/2268662>>. Acesso em 10 abr. 2022.

\_\_\_\_\_. **Decreto Federal n. 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/2018/decreto-9310-15-marco-2018-786319-publicacaooriginal-155038-pe.html>>. Acesso em: 25 mar. 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012** (Código Florestal). Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm)>. Acesso em: 04 mar. 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal n. 13.465, de 19 de dezembro de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)>. Acesso em: 10 abr. 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979** (Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)>. Acesso em: 25 mar. 2022.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1.198.727.** Segunda Turma. Relator: Ministro Herman Benjamin. Julgado em 14 de agosto de 2012. *Diário de Justiça Eletrônico*, Brasília, 09 mai. 2013.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1.381.211/TO**, Quarta Turma. Relator: Ministro Marco Buzzi. Julgado em 15 de maio de 2014. *Diário de Justiça Eletrônico*, Brasília, 19 set. 2014.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1.711.098/SC**, Decisão monocrática. Relator: Ministro Francisco Falcão. Julgado em 17 de dezembro de 2017. *Diário de Justiça Eletrônico*, Brasília, 14 dez. 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1.843.845/SP**, Segunda Turma, Decisão monocrática. Relator: Ministro Og Fernandes. Julgado em 27 de agosto de 2020. *Diário de Justiça Eletrônico*, Brasília, 01 set. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 403.190/SP.** Segunda Turma. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Julgado em 27 de junho de 2006. *Diário de Justiça Eletrônico*, Brasília, 14 ago. 2006.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Constitucionalidade nº 42/DF** (Acórdão). Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília, 28 de fevereiro de 2018. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15340792543&ext=.pdf>. Acesso em: 25 de março de 2022.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível nº 1003861-03.2017.8.26.0318.** 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente. Relator: Desembargador Paulo Alcides. Julgado em 15 de agosto de 2019. *Diário de Justiça Eletrônico*, São Paulo, 23 ago. 2019.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul. **Apelação n.º 0900083-89.2018.8.12.0053**, Quarta Câmara Cível. Relator: Desembargador Sideni Soncini Pimentel. Julgado em 18 de junho de 2020. *Diário de Justiça Eletrônico*, Campo Grande, 19 nov. 2020.

CLIMATE POLICY INICIATIVE. **Onde Estamos Implementação do Código Florestal? Radiografia do CAR e do PRA nos Estados Brasileiros – Edição 2021.** Disponível em:

<https://www.climatepolicyinitiative.org/pt-br/publication/onde-estamos-na-implementacao-do-codigo-florestal-radiografia-do-car-e-do-pra-nos-estados-brasileiros-edicao-2021/#:~:text=A%20implementa%C3%A7%C3%A3o%20do%20PRA%20depende,em%20A PP%20e%20Reserva%20Legal.Acesso em 08 de abr. de 2022.>

CORREIA, Arícia Fernandes. Direito da Regularização Fundiária Urbana e Autonomia Municipal: a Conversão da Medida Provisória n. 759/2016 na Lei Federal n. 13.465/2017 e as Titulações da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro no Primeiro Quadrimestre de 2017. In: CORREIA, Arícia Fernandes; MOURA, Emerson Affonso da Costa e MOTA, Maurício Jorge Pereira (Coords.). **Comentários à Lei de Regularização Fundiária: Lei nº 13.645, de 11 de julho de 2017**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

DA SILVA, Renan Luiz dos Santos. O Direito de Superfície como (mais um) Instrumento para a Regularização Fundiária Urbana. In: CORREIA, Arícia Fernandes; MOURA, Emerson Affonso da Costa e MOTA, Maurício Jorge Pereira (Coords.). **Comentários à Lei de Regularização Fundiária: Lei nº 13.645, de 11 de julho de 2017**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

EDÉSIO, Fernandes. Preservação ou moradia? Falso conflito. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em <<https://www.irib.org.br/obras/preservacao-ambiental-ou-moradia-um-falso-conflito#:~:text=Ed%C3%A9sio%20Fernandes,%C3%A1reas%20que%20cont%C3%AAm%20valores%20ambientais>>. Acesso em 10 abr. 2022.

FARBER, Daniel. Symposium introduction: Navigating the Intersection of Environmental Law and Disaster Law. *BYU. Rev.* 1783. P. 1883-1820. Provo, Utah, EUA: **Birgham Young University Law Review**, 2011, p. 1785.

GOMES, Magno Federici. LEITE, Marcelo Messias. O TAC como instrumento de Regularização Fundiária Sustentável: aplicação da REURB Social nas APPS do Lago do Juá e Rio Tapajós em Santarém-PA. **Revista de Direito Ambiental**. vol. 85/201. pp. 131 – 154. jan./mar., 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Aglomerados Subnormais: resultados preliminares de 2019**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

LEHFELD, Lucas de S.; CARVALHO, Nathan Castelo Branco D.; BALBIM, Leonardo Ispert N. **Código Florestal Comentado e Anotado - Artigo por Artigo**. São Paulo: Grupo GEN, 2015.

LOCATELLI, Paulo Antonio. **Elementos para a Sustentabilidade da Regularização Fundiária Urbana nas Áreas de Preservação Permanente: os desafios para a proteção do meio ambiente e o desenvolvimento urbano – interpretação e atuação homeostática**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Vozes, 2011.

MILARÉ, Édís. **Direito do ambiente**. 5ª. ed eletrônica baseada na 12ª. ed. Imprensa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. E-book (não paginado). Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/title.html?redirect=true&titleKey=rt%2Fmonografias%2F91624456%2Fv12.4&titleStage=F&titleAcct=i0ad6a6a20000017a8ca49b9509495209#sl=p&eid=cfbecb8f6ccd430693f4e79802c1e85e&eat=a-254947125&pg=RB-55.1&psl=&nvgS=false&tmp=293>. Acesso em: 04 mar. 2022.

MOTA, Maurício Jorge Pereira; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo e MOURA, Emerson Affonso da Costa (Orgs.). **Direito à moradia e regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2016.

SANTIAGO, Alex Fernandes. O direito à moradia e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado - Ocupação de áreas protegidas: conflito entre direitos fundamentais? **Revista de Direito Ambiental**, São Paulo, out./dez. 2010. v. 60, pp. 94-122.

SCHEID, Cintia Maria. Concessão especial de uso para fins de moradia: a interface entre o direito à moradia e o direito ao meio ambiente sustentável em áreas de preservação permanente. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, jan./jun. 2008. v. 64, pp. 11-25.

SILVA, Jorge Mário. **Brasis**. Rio de Janeiro: BMG Brasil Ltda, 2005. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=RLuVJqRBvco>. Acesso em 08 abr. de 2022.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO – USP. **O que é direito à moradia? Um direito humano fundamental desde 1948**. Disponível em: [http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page\\_id=46&lang=pt#:~:text=Mais%20que%20um%20teto%20e,e%20sa%C3%BAde%20f%C3%ADsica%20e%20mental](http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt#:~:text=Mais%20que%20um%20teto%20e,e%20sa%C3%BAde%20f%C3%ADsica%20e%20mental). Acesso em 10 abr. 2022.