DIREITO DE PROPRIEDADE E PROTEÇÃO AMBIENTAL: A FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE COMO INSTRUMENTO DE EQUILÍBRIO ENTRE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL.

Property rights and environmental protection: the socio-environmental function of property as an instrument for balancing economic development and environmental preservation.

Ana Maria Hashiguchi de Brito[1]
Rosana Reis de Melo Silva[2]
Fábio Ferreira Medeiros[3]
Leda Mourão Domingos [4]
Afrânio da Silva Ribeiro Júnior[5]

RESUMO

O presente artigo analisa a função socioambiental da propriedade privada no ordenamento jurídico brasileiro como instrumento dogmático-constitucional de compatibilização entre a garantia da livre iniciativa e a tutela do meio ambiente ecologicamente equilibrado. O problema de pesquisa investiga de que maneira a propriedade privada, historicamente concebida sob o dogma do absolutismo individualista, foi reconfigurada pelo constituinte de 1988 para incorporar exigências socioambientais indeclináveis. O objetivo geral consiste em examinar os fundamentos constitucionais, doutrinários e jurisprudenciais que orientam a ponderação entre o desenvolvimento econômico e a sustentabilidade ecológica. A metodologia adotada fundamenta-se em uma pesquisa bibliográfico-documental, de natureza qualitativa e escopo analítico-descritivo, orientada pelo método hipotético-dedutivo, mediante o exame crítico da Constituição Federal de 1988, do Código Civil de 2002, das lições da doutrina jurídica clássica (José Afonso da Silva, Édis Milaré, Paulo Affonso Leme Machado e Maria Helena Diniz) e da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Os resultados demonstram que a função socioambiental integra o próprio conceito estrutural da propriedade, impondo ao proprietário deveres ativos de preservação e conferindo às obrigações ambientais a natureza de obrigações propter rem, imunes à prescrição em casos de reparação de danos ecológicos. Conclui-se que o direito de propriedade não constitui um privilégio absoluto, mas uma prerrogativa vinculada à solidariedade intergeracional e à justiça socioambiental.

Palavras-chave: Direito de Propriedade; Função Socioambiental; Proteção Ambiental; Constituição de 1988; Jurisprudência Ambiental.

[1] Graduando(a) Ana Maria Hashiguchi de Brito do Curso de Bacharelado em Direito, no Centro Universitário - FAMETRO. Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: anamariahbrito@gmail.com. Nº do ORCID:
[2] Prof.ª Orientadora e Coordenadora do TCC II, no Centro Universitário FAMETRO: Prof.ª Esp. Rosana Reis de Melo Silva. Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: profrosanareis.tcc@gmail.com. Nº do ORCID: https://orcid.org/0009-0008-2590-3608.
[3] Graduando do curso de Direito pelo Centro Universitário Fametro. Manaus, Amazonas- E-mail: fab.medeiros1990@gmail.com. ORCID: https://orcid.org/0009-0009-8220-0586.
[4] Prof.ª Ma. Leda Mourão Domingos, Coorientadora do TCC II, no Centro Universitário FAMETRO. Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: Leda.mourao@gmail.com. Nº do ORCID: https://orcid.org/0000-0003-0663-2554.
[5]Prof. Me. Afrânio da Silva Ribeiro Júnior - Mestre em Direito Ambiental pela Universidade do Estado do Amazonas – UEA - E-mail: ribeirojunior.advogados@gmail.com - Nº do ORCID: https://orcid.org/0009-0007-3206-3259.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

ABSTRACT

This article analyzes the socio-environmental function of private property within the Brazilian legal system, serving as a constitutional-dogmatic instrument to reconcile the guarantee of free enterprise with the protection of an ecologically balanced environment. The research problem investigates how private property historically conceived under the dogma of individualistic absolutism—was reconfigured by the 1988 framers of the Constitution to incorporate essential socio-environmental requirements. The general objective is to examine the constitutional, doctrinal, and jurisprudential foundations that guide the balancing of economic development and ecological sustainability. The methodology employed is based on qualitative, analytical-descriptive bibliographic and documentary research, guided by the hypothetical-deductive method. It involves a critical examination of the 1988 Federal Constitution, the 2002 Civil Code, the insights of classic legal scholars (José Afonso da Silva, Édis Milaré, Paulo Affonso Leme Machado, and Maria Helena Diniz), and the jurisprudence of the Supreme Federal Court (STF) and the Superior Court of Justice (STJ). The results demonstrate that the socio-environmental function is an integral part of the very structural concept of property, imposing active preservation duties upon the owner and establishing environmental obligations as *propter rem* obligations which are not subject to statutes of limitations in cases involving the reparation of ecological damage. It is concluded that the right to property does not constitute an absolute privilege, but rather a prerogative linked to intergenerational solidarity and socio-environmental justice.

Keywords: Property Law; Socio-environmental Function; Environmental Protection; 1988 Constitution; Environmental Jurisprudence.

1 INTRODUÇÃO

Propriedade privada e meio ambiente constituem duas importantes categorias jurídicas de denominação de bens materiais, caracterizando-se fundamentalmente pela forma como interagem e se relacionam no que tange à exploração patrimonial realizada pelos proprietários. Os direitos garantidos e assegurados por lei, quando exercidos de maneira equilibrada e consentânea com os limites estipulados pela legislação ambiental vigente, promovem o desenvolvimento harmônico, o bem-estar social e a pacificação da coletividade. Todavia, no cotidiano da sociedade em que vivemos, observa-se uma constante e difusa conflituosidade entre o titular do domínio privado e o meio ambiente que o cerca, exigindo constante ponderação normativa para assegurar a sustentabilidade dos ecossistemas e a fruição equitativa dos recursos materiais.

Essa fricção empírica torna-se evidente nas situações concretas vivenciadas diariamente no espaço urbano e rural: o fluxo das águas pluviais quando enxurradas intensas transpassam os marcos divisórios de um imóvel privado; a necessidade imperiosa de manter riachos e nascentes com águas limpas e sem poluição; o trânsito acidental de animais que adentram a propriedade vizinha provocando perturbações; e os riscos iminentes de deslizamentos ou

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

desabamentos de encostas que possam atingir a integridade física e o patrimônio de terceiros. Tais eventos quotidianos demonstram como o exercício da posse e do domínio individual entra em rota de colisão com as exigências de preservação ecológica, demandando um regramento jurídico dinâmico e eficiente para prevenir e mitigar danos morais e materiais.

Quando a propriedade privada e a tutela do meio ambiente são harmonizadas em bases sustentáveis, a sociedade alcança um estado de equilíbrio apto a expandir a valoração social e econômica dos bens patrimoniais. Essa perspectiva atinge uma amplitude maior de utilidade pública e justiça distributiva, resguardando os recursos naturais essenciais para a sobrevivência e a dignidade dos presentes e futuras gerações. Nesse contexto, a função socioambiental da propriedade emerge não como um mero limite externo ou diminuição do domínio, mas como um elemento intrínseco e qualificador da própria estrutura jurídica do direito de propriedade no Estado Democrático de Direito.

A presente pesquisa científica tem por objetivo examinar sistematicamente a função socioambiental da propriedade como instrumento de articulação entre o desenvolvimento econômico e a preservação ambiental. Para tanto, busca-se compreender as bases doutrinárias e constitucionais que fundamentam as limitações administrativas ao direito de propriedade, a evolução histórica do instituto desde o Direito Romano até a Constituição de 1988, o papel do licenciamento e do poder de polícia ambiental, bem como os critérios de justiça distributiva que devem nortear a reparação de eventuais prejuízos causados aos proprietários em decorrência da atuação estatal voltada à proteção da natureza.

Este artigo estabelece como objetivo geral examinar sistematicamente a função socioambiental da propriedade como vetor de ponderação entre desenvolvimento econômico e preservação ecológica. Especificamente, busca-se: a) mapear a evolução histórica da propriedade, da concepção absolutista romana à funcionalização no constitucionalismo contemporâneo; b) analisar o regime jurídico-dogmático da função socioambiental na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002; c) examinar os instrumentos de polícia e intervenção estatal sobre o domínio privado; e d) discutir a responsabilidade intergeracional e a aplicação das obrigações ambientais de natureza propter rem. Estruturalmente, o trabalho organiza-se em seções dedicadas à fundamentação teórica da propriedade, à tutela constitucional do meio ambiente, aos instrumentos administrativos de controle e às considerações finais da investigação.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL

2.1 Evolução histórica e jurídica do direito de propriedade

O direito de ter propriedade é assegurado desde as civilizações antigas, contudo sua compreensão conceitual e alcance normativo variaram intensamente ao longo dos diversos contextos históricos, políticos, econômicos e culturais das sociedades humanas. Foi precipuamente a partir da antiguidade clássica, com o notável desenvolvimento do Direito Romano cujo ciclo histórico se iniciou com a fundação de Roma no século VIII a.C. e se estendeu até a queda do Império Romano do Ocidente em 476 d.C. que o instituto da propriedade passou a ser rigorosamente sistematizado e codificado no mundo ocidental.

Três atributos centrais resumem a compreensão jurídica do direito de propriedade no período romano: para a jurisprudência clássica, a propriedade era concebida como um direito exclusivo, absoluto e perpétuo. O proprietário de um bem dispunha do direito ilimitado de usar, gozar e dispor de seus bens móveis e imóveis, exercendo um domínio absoluto e incontrastável sobre a coisa. Vale destacar que, sob a estrutura patriarcal do Direito Romano, além do patrimônio material propriamente dito, a mulher e os escravos integravam a esfera jurídica de propriedade do chefe de família.

Com o colapso do Império Romano e a subsequente ascensão do modelo de produção feudal durante a Idade Média, a percepção jurídica sobre a propriedade sofreu profunda transformação, migrando para uma visão coletiva e funcionalizada da terra. Essa nova compreensão estava diretamente fundamentada na maneira de organização da sociedade feudal e sua relação com o solo. No feudalismo, a estrutura social e política era baseada no instituto da vassalagem. O vassalo era um homem livre que se submetia à autoridade do senhor feudal possuidor de terras, prestando-lhe serviços variados e jurando-lhe fidelidade em troca de proteção militar e do direito ao usufruto da terra.

Apesar de o senhor feudal ser o efetivo e eminente proprietário das terras, o vassalo exercia o usufruto direto das glebas para extrair o sustentáculo de sua subsistência e de sua família. Juridicamente, esse arranjo consubstanciava uma espécie de concessão do uso da terra. Por essa razão, entende-se que, no período medieval, prevaleceu uma dimensão comunitária e fracionada da propriedade, contrapondo-se radicalmente à noção de propriedade absoluta e individualista herdada do Direito Romano.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

Foi na Idade Moderna, período compreendido entre o final da Idade Média e a Revolução Francesa, que o sistema feudal entrou em irreversível declínio. A ascensão da burguesia mercantil, sob a inspiração dos ideais do Iluminismo e em meio ao intenso desenvolvimento do comércio e das manufaturas, passou a pregar maior liberdade política e econômica. Nesse contexto, retomou-se a ideia da propriedade privada como um direito individual indispensável, em moldes semelhantes aos do Direito Romano. O desenvolvimento do capitalismo incipiente impulsionou uma perspectiva fortemente protecionista em relação ao direito à propriedade privada.

O ápice dessa concepção individualista liberal ocorreu em 1789, na França, quando a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão determinou em seu artigo 17 que o direito à propriedade era um direito inviolável e sagrado. Todavia, no decorrer da Revolução Industrial, em virtude das precárias condições de trabalho e de vida nas cidades fabris, irromperam movimentos sindicais e sociais organizados. Esses coletivos lutaram pela melhoria das condições de trabalho e colocaram o Estado como responsável direto pela proteção e promoção dos direitos sociais, tais como saúde, educação, previdência e tutela do trabalho.

Conforme a lição de José Afonso da Silva (2020), o princípio da função social não opera como mera limitação extrínseca ou encargo secundário imposto ao titular do domínio, mas integra a própria estrutura jurídica do direito de propriedade. O constitucionalista enfatiza que a Carta Magna de 1988 não acolheu o dogma absolutista da propriedade privada, condicionando a sua garantia fundamental (Art. 5º, XXII, CF/88) ao cumprimento inafastável de sua função social (Art. 5º, XXIII, e Art. 170, III, CF/88). Trata-se de uma releitura dogmática essencial, segundo a qual a propriedade privada só encontra legitimação perante a ordem jurídica quando exercida em sintonia com a justiça social e o bem-estar coletivo.

A partir dessa virada histórica e social, o direito à propriedade passou a ser relativizado pelo interesse público, surgindo dois conceitos cruciais para compreender a propriedade na contemporaneidade: a função social e a função ambiental da propriedade. A consideração formal dos aspectos sociais no regramento da propriedade teve seu grande marco jurídico na Constituição de Weimar, promulgada na Alemanha em 1919. A Carta Weimariana atrelou o direito à propriedade à exigência imperativa de que esta sirva simultaneamente ao bem comum (Eigentum verpflichtet).

A partir do paradigma inaugurado pela Constituição de Weimar, textos constitucionais em diversas partes do mundo passaram a incorporar a função social da propriedade em seus

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

ordenamentos jurídicos. No Brasil, a primeira Carta Constitucional a trazer expressamente esse entendimento foi a Constituição de 1934, superando a concepção estritamente individualista que prevalecia no Direito Constitucional anterior de 1891.

2.2 A propriedade privada como direito fundamental e sua função social na CF/88

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu um regramento minucioso e equilibrado acerca do direito de propriedade. No rol dos direitos e garantias fundamentais insculpido no artigo 5º, inciso XXII, a Carta Magna assegura a garantia do direito de propriedade como expressão da liberdade e da segurança jurídica individual. Contudo, no inciso imediatamente posterior (inciso XXIII), o constituinte determinou expressamente que a propriedade atenderá à sua função social, subordinando o seu exercício aos interesses da coletividade.

Posteriormente, no artigo 170 do Texto Constitucional, que dispõe sobre os princípios gerais da atividade econômica no país, a propriedade privada (inciso II) e a função social da propriedade (inciso III) foram novamente positivadas como preceitos estruturantes da ordem econômica nacional. A economia brasileira assenta-se sobre os pilares da livre iniciativa, da livre concorrência e do regime capitalista, devendo ser exercida em consonância com os ditames da justiça social e da defesa do meio ambiente.

Sob a perspectiva da teoria crítica, o pensamento de Karl Marx (2013) evidencia que a concepção absolutista e ilimitada da propriedade privada sobre os meios de produção tendeu historicamente a acentuar as desigualdades socioeconômicas e a alienação do trabalho, ao desvincular o domínio individual de qualquer compromisso com o bem-estar coletivo. Contudo, ao contrário das propostas de supressão integral da propriedade privada defendidas pelo modelo socialista/comunista ortodoxo, a Ordem Constitucional brasileira de 1988 adotou uma solução de conformação dogmática. A Carta Magna preservou a propriedade privada e a livre iniciativa como garantias fundamentais e princípios da ordem econômica (Art. 5º, XXII, e Art. 170, II, CF/88), porém subordinou o seu exercício à imperatividade da função social e ambiental (Art. 5º, XXIII, e Art. 170, III e VI, CF/88). Assim, a crítica à propriedade absoluta não resultou no aniquilamento do domínio privado no Brasil, mas na sua indispensável funcionalização socioambiental em favor da coletividade.

Os meios de produção compreendem a terra, as máquinas, as indústrias, os veículos, as ferramentas e todos os insumos necessários ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

Sendo os únicos detentores dos meios de produção, os capitalistas empregam os trabalhadores assalariados para produzir bens e serviços destinados à comercialização e à obtenção de lucro. Os trabalhadores, por não possuírem meios de produção próprios, vendem sua força de trabalho aos capitalistas em troca de um salário subsistencial. Em contraponto, a corrente ideológica comunista defende a extinção da propriedade privada dos meios de produção como forma de eliminar a divisão de classes e construir uma sociedade igualitária. No modelo socialista estágio transitório que antecederia o comunismo, os meios de produção estariam sob o controle direto do Estado.

Ademais, o § 2º do artigo 1.228 veda expressamente os atos emulativos, estipulando que são proibidos os atos que não tragam ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade e sejam movidos pela intenção de prejudicar outrem. Dessa forma, o Código Civil de 2002 harmonizou o Direito Privado com a tutela pública ambiental, coibindo a utilização abusiva e anti-ecológica dos bens imobiliários.

A ordem constitucional brasileira de 1988 não acolheu a supressão do domínio privado, mas optou pela sua limitação funcional. A propriedade privada subsiste como garantia fundamental do cidadão e princípio da economia de mercado, contudo seu exercício encontra-se condicionado ao cumprimento de deveres sociais e ambientais em benefício do corpo social.

2.3 A função socioambiental da propriedade

A partir dos conceitos de função social e ambiental, compreende-se contemporaneamente que uma propriedade não deve satisfazer única e exclusivamente os interesses e conveniências de seu proprietário. Isso significa dizer que as preferências individuais do titular do imóvel não podem se sobrepor aos interesses coletivos da sociedade nem às exigências imperativas de preservação do meio ambiente e dos recursos ecossistêmicos.

A propriedade privada é um direito que atribui ao seu titular diversos poderes, tais como usar, gozar e dispor de determinado bem móvel ou imóvel. Todavia, esse direito não pode ser exercido de forma ilimitada ou abusiva, sob pena de violar os direitos alheios e degradar os recursos naturais comuns. Por essa razão, cabe ao Poder Público delimitar o exercício do domínio para que a propriedade cumpra a sua função social e ambiental prevista no Texto Constitucional.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

Isso quer dizer que a propriedade privada, além de atender aos interesses legítimos de seu proprietário, deve cumprir sua função social e ter sua utilização pautada pelo interesse público. No âmbito urbano, o artigo 182, § 2º, da Constituição Federal estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor municipal.

Dessarte, a propriedade privada não pode ser utilizada de maneira solitária ou egoísta, desvinculada dos anseios comunitários. O titular da propriedade tem o dever de compartilhá-la funcionalmente com a sociedade, submetendo o seu uso aos padrões urbanísticos, sanitários e ambientais estabelecidos pelo ordenamento jurídico.

3 A PROTEÇÃO AMBIENTAL COMO LIMITE AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

3.1 O meio ambiente ecologicamente equilibrado como direito fundamental

A Constituição de 1988 impôs formalmente a proteção ambiental em diversos de seus dispositivos, destacadamente no artigo 170, inciso VI, bem como instituiu a necessidade de se alcançar a justiça social através do cumprimento da função social da propriedade. Outrossim, o texto constitucional determinou a realização do desenvolvimento sustentável como vetor de harmonização entre os esforços da coletividade e da Administração Pública, visando obter o equilíbrio entre valores opostos, tais como propriedade privada e preservação ecológica. Em razão dessa acepção, disciplinou-se nos artigos 182 e 183 a política urbana com imposição expressa da função social da propriedade.

Por conta do regime militar instalado no país entre 1964 e 1985, a Constituição Federal de 1988 foi promulgada somente após um longo e aprofundado debate nos diversos setores da sociedade civil, universidades públicas e privadas, professores, estudantes, órgãos de imprensa, políticos e artistas. O processo constituinte visou ao restabelecimento pleno da ordem jurídica democrática e à promoção da justiça social. Embora algumas aspirações populares incorporadas ao texto original tenham se tornado superadas pelas dinâmicas sociais, a essência dos direitos fundamentais permanece viva e eficaz.

Todas as normas constitucionais detêm eficácia jurídica e visam atender primordialmente à vontade popular. Em virtude dessa eficácia plena, é frequente a ocorrência

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

de uma verdadeira colisão de normas constitucionais no plano concreto, colocando em contraste aparente a tutela do meio ambiente e o desenvolvimento econômico (o qual se encontra vinculado à livre iniciativa, à propriedade privada e ao patrimônio dos cidadãos).

No âmbito do Direito Ambiental, a funcionalização do domínio ganha contornos ecológicos fundados na sustentabilidade. Segundo Édis Milaré (2018), o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Art. 225, CF/88) vincula a propriedade privada à responsabilidade com a qualidade de vida e à solidariedade intergeracional. Sob essa premissa, obrigações ambientais tais como a manutenção de Reserva Legal e a restauração de Áreas de Preservação Permanente (APP) possuem natureza propter rem, aderindo ao bem e vinculando o proprietário, o que reforça que o exercício do domínio não autoriza a degradação nem a fruição descompromissada com a tutela ambiental.

Diante desse cenário de colisão normativa, a solução jurídica não se opera pela exclusão de uma norma em benefício de outra, mas sim pelo alinhamento, conformação e colmatação dos preceitos constitucionais segundo o critério da razoabilidade. O sistema jurídico fornece os princípios e regras que conferem a tonalidade e os limites legais a cada direito, satisfazendo as necessidades sociais sem aniquilar os direitos fundamentais em jogo.

3.2 A compatibilização entre propriedade privada, desenvolvimento econômico e preservação Ambiental

No exercício de suas atribuições constitucionais, o Estado atua precipuamente mediante o exercício do poder de polícia sobre os bens e as pessoas situados em seu território. Essa atividade engloba a edição de leis e atos administrativos reguladores do trânsito de veículos, do parcelamento do solo urbano, do tráfego de pessoas e da proteção ambiental. No âmbito do poder de polícia, ocorre a mera conformação do direito, ou seja, a singela configuração jurídica da liberdade e da propriedade privada aos padrões de interesse público, conforme as lições doutrinárias de Renato Alessi e Celso Antônio Bandeira de Mello. As normas edílicas e as licenças ambientais e de construção exemplificam com clareza essa modalidade de atuação estatal.

Todavia, em outras situações mais gravosas, o Estado intervém na propriedade das pessoas não apenas para conformá-la aos ditames constitucionais, mas para promover uma efetiva intervenção no domínio privado, tais como ocorrem na desapropriação, na requisição

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

forçada de bens, na servidão administrativa e no tombamento. Nessas hipóteses de intervenção drástica, opera-se o denominado domínio eminente do Estado, instituto derivado historicamente da própria soberania estatal, segundo a construção doutrinária de Benjamin Basavilbaso.

Em qualquer hipótese, a relação entre as normas de proteção ambiental e a garantia do domínio privado deve pautar-se pelo equilíbrio e pela proporcionalidade, observando-se três balizas cruciais: **a)** Se a norma jurídica impuser uma prevalência descabida e desmedida da propriedade privada em prejuízo do meio ambiente, incorrerá em inconstitucionalidade, tendo em vista os maléficos proporcionados ao patrimônio social difuso; **b)** Se a norma ambiental aniquilar ou inviabilizar indevidamente, de maneira total ou parcial, o direito de propriedade privada, padecerá do mesmo modo de inconstitucionalidade por afronta ao artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal;**c)** Se o Estado, ao atuar de forma plenamente lícita nos termos da Constituição e das leis para proteger o meio ambiente, inviabilizar ou aniquilar total ou parcialmente a propriedade de outrem, surgirá o dever cristalino de indenizar o proprietário afetado.

Esta obrigação de indenizar decorre diretamente do princípio da distribuição dos encargos públicos. Por esse primado de justiça distributiva, uma pessoa física ou um grupo específico de cidadãos não pode suportar individualmente o ônus de uma medida estatal que beneficia toda a coletividade. O proprietário sacrificado precisa ser compensado pelo Direito mediante ampla e justa indenização, impedindo-se o enriquecimento sem causa do Estado e da sociedade.

3.3 O princípio da sustentabilidade e a responsabilidade intergeracional

As normas constitucionais de proteção ao meio ambiente proliferam por todo o Texto Constitucional. Além do princípio geral expresso no artigo 225 segundo o qual o Estado e a sociedade têm o dever conjunto de defender e preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações , há inúmeros artigos que indicam a primazia da sadia qualidade de vida (artigo 5º, caput).

O meio ambiente é classificado como um direito difuso, espraiado por toda a sociedade (conforme os ditames da Lei nº 8.078/1990). Trata-se de um bem inalienável, indivisível e irreprochável, que constitui autêntico patrimônio social pertencente a todos os cidadãos, indistintamente.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

De outra parte, a Constituição garante o direito de propriedade (e sua função social), bem como a livre iniciativa, a livre concorrência e o desenvolvimento econômico, que são elementos típicos do regime capitalista, devendo ser exercidos à luz da justiça social para garantir a todos uma existência digna (artigo 170, caput).

Assim, a propriedade privada e a proteção ambiental, ao contrário do que se costuma propagar, não são categorias antagônicas, mas preceitos que andam juntos no mesmo plano jurídico. Qualquer extrapolação, excesso ou desvio de finalidade por parte do legislador ou da Administração Pública conduzirá à nulidade da lei ou do ato viciado, ensejando as devidas indenizações e a correção das condutas ilícitas.

4 INSTRUMENTOS JURÍDICOS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E CONTROLE DO USO DA PROPRIEDADE

4.1 O poder de polícia ambiental e as limitações administrativas

O direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito fundamental. O termo direito fundamental aplica-se àqueles direitos do ser humano reconhecidos e positivados na esfera do direito constitucional positivo de determinado Estado, conforme os ensinamentos de Ingo Wolfgang Sarlet (A Eficácia dos Direitos Fundamentais, 1ª ed., Livraria do Advogado, 1998, p. 31). No mesmo sentido leciona Antonio Enrique Pérez Luño, para quem os direitos fundamentais consubstanciam os direitos e liberdades institucionalmente reconhecidos e garantidos pelo direito positivo, tratando-se de direitos delimitados espacial e temporalmente que atuam como bases fundantes do Estado de Direito (Los Derechos Fundamentales, pp. 46-47, apud SARLET, ob. cit., p. 32).

Conforme leciona Paulo Affonso Leme Machado (2020), o Poder Público atua como gestor e gerente dos bens ambientais difusos. As limitações administrativas impostas ao uso do solo (como a obrigatoriedade de manutenção de Áreas de Preservação Permanente - APP e Reserva Legal) não retiram o bem do patrimônio do particular, mas condicionam a sua exploração ao interesse coletivo. Como complementa Celso Antônio Bandeira de Mello (2021), tais limitações constituem obrigações de caráter geral que expressam a conformação do próprio direito de propriedade pela lei.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

O comando constitucional de preservação ambiental gera um dever conjunto endereçado indistintamente ao Poder Público e à coletividade. Dessa forma, a intervenção do Estado é obrigatória e indispensável para a tutela ambiental. Contudo, cumpre frisar que essa intervenção não possui caráter de exclusividade estatal: não se pode falar em monopólio do Estado na manutenção da qualidade ambiental, uma vez que a preservação do meio ambiente exige a participação direta e responsável de toda a sociedade.

O dever conjunto de resguardar o equilíbrio ecológico acarreta limitações administrativas ao direito de propriedade para compatibilizá-lo com o desenvolvimento sustentável. Admitir a exploração econômica dos recursos naturais exige que esta ocorra dentro de padrões nacionais que assegurem a sobrevivência das espécies. Sendo o meio ambiente um bem de uso comum do povo, ele não pode ser apropriado individualmente de forma exclusiva, sob pena de restar caracterizada a ocorrência de dano ambiental.

4.2 O licenciamento ambiental como instrumento de controle das atividades potencialmente poluidoras

O licenciamento ambiental é um procedimento administrativo complexo pelo qual o órgão ambiental competente autoriza a localização, a instalação, a ampliação e a operação de empreendimentos e atividades que utilizam recursos ambientais ou que sejam consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras. Estabelecido em âmbito federal pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, o licenciamento constitui um mecanismo fundamental de gestão pública ambiental no Brasil.

Durante o processo de licenciamento, são avaliados diversos fatores internos do empreendimento, tais como a capacidade de geração de efluentes líquidos, resíduos sólidos, emissões atmosféricas, poluição sonora e riscos de sinistros (como explosões ou incêndios), além dos impactos causados no terreno durante a fase de instalação. A licença ambiental deve ser solicitada quando o negócio utiliza recursos naturais, é potencialmente poluidor ou altera as condições do meio ambiente.

Inexiste licença padrão no ordenamento jurídico. O órgão ambiental analisa especificamente o impacto de cada empreendimento e expede a autorização conforme a atividade pretendida e a fase em que o negócio se encontra: **a)** Licença Prévia (LP): Deve ser solicitada durante o planejamento da atividade. Avalia a localização e a viabilidade ambiental

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

do negócio, sem autorizar o início das obras. Para atividades de grande impacto, exige-se a realização de Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA); **b)** Licença de Instalação (LI): Autoriza a construção do empreendimento e o assentamento das instalações, atestando que o projeto executivo atende às exigências da legislação ambiental; **c)** Licença de Operação (LO): Certifica que todas as condicionantes foram seguidas e autoriza o início regular das atividades econômicas da empresa.

A ausência de licença ambiental constitui crime tipificado na Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/1998), com pena de detenção de 1 a 6 meses. Na esfera administrativa, a fiscalização pode determinar a paralisação do empreendimento e aplicar multas que variam de R$ 50,00 a R$ 50.000.000,00, além do risco de ação civil pública para reparação de danos. Por outro lado, estar em conformidade com as leis ambientais gera valorização da empresa no mercado financeiro, atrai investidores, aumenta a competitividade, facilita financiamentos e consolida uma imagem positiva perante a sociedade.

Sob o prisma da gestão dos recursos naturais, Paulo Affonso Leme Machado (2020) aponta que a constitucionalização do vetor ambiental transforma a Administração Pública em gestora dos bens ambientais difusos pertencentes a toda a sociedade. Para o autor, a incidência dos princípios insculpidos nos artigos 5º, XXIII, e 170, VI, da Constituição Federal retira do proprietário a faculdade de utilizar os recursos hídricos, a flora e o solo ao seu livre e exclusivo arbítrio, submetendo o uso da propriedade privada ao poder de polícia ambiental e à fiscalização permanente do Estado em prol do interesse público.

4.3 O princípio da responsabilidade intergeracional

O dever de preservar o meio ambiente para as gerações futuras justifica as limitações incidentes sobre o domínio privado. O aproveitamento econômico da propriedade é plenamente legítimo, desde que mantido o respeito aos limites ecologicamente toleráveis.

Nesse sentido, a Súmula 623 do STJ estabelece que "a obrigação ecológica de recompor a flora degradada tem natureza propter rem, sendo admissível cobrar o cumprimento de qualquer um dos proprietários ou possuidores, antigos ou atuais, inclusive os adquirentes". Assim, o adquirente de um imóvel contaminado ou desmatado responde objetiva e solidariamente pela restauração ambiental, independentemente de ter sido o causador direto da degradação anterior.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

A responsabilidade intergeracional assegura que o uso presente dos recursos naturais não exaurirá o patrimônio ecológico necessário para a sobrevivência da humanidade em tempos vindouros.

5 A EFETIVAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE E AS DIRETRIZES EMPRESARIAIS: A LIGAÇÃO DO DIREITO AMBIENTAL

5.1 Os princípios da propriedade privada e da livre exploração econômica

A propriedade privada, enquanto direito fundamental de primeira dimensão e expressão do exercício da liberdade individual, não possui mais a mesma objetivação jurídica e absoluta de outrora sob a tutela do Direito Romano. Em virtude das grandes transformações econômicas mundiais e de seus impactos ecológicos, a tutela ambiental ganhou centralidade jurídica e política, influenciando diretamente o exercício do domínio privado.

Em seguimento à tendência de humanização do Direito, a Constituição Federal de 1988 dispôs que a propriedade deve ter o seu uso condicionado ao bem-estar social. Objetiva-se o reconhecimento de um direito humano ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, atuando como um remédio jurídico indispensável à delicada situação ambiental contemporânea.

5.2 A propriedade privada e o meio ambiente

Conforme assegurado no artigo 5º, incisos XXII e XXIII, da Constituição Federal, o direito de propriedade é reconhecido como garantia fundamental, contudo deve obrigatoriamente cumprir sua função social. Isso significa que ninguém pode utilizar sua propriedade de forma isolada ou solitária, prejudicando outrem ou a coletividade.

O texto constitucional cuidou de fixar expressamente o significado da função social no âmbito urbano. No artigo 182, § 2º, estabeleceu-se que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor municipal, obrigando o proprietário a conformar seu imóvel aos padrões locais.

A incorporação dos critérios ESG (Environmental, Social, and Governance) no ambiente corporativo demonstra que a sustentabilidade socioambiental deixou de ser um

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

obstáculo ao desenvolvimento para se tornar um requisito de eficiência e perenidade econômica.

5.3 O uso dos recursos naturais e a posse da propriedade na contemporaneidade

Para compreender com exatidão a natureza jurídica do instituto, recorre-se à conceituação doutrinária formulada por Maria Helena Diniz, para quem o direito de propriedade consubstancia o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem corpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Essa definição desmembra-se nas seguintes faculdades fundamentais:

a) Direito de usar sobre um bem: Diz respeito ao direito de usufruir do bem ou colocá-lo à disposição para uso sem alterar sua substância (por exemplo, morar no imóvel, emprestá-lo ou alugá-lo);

b) Direito de gozar sobre um bem: Significa ter direito sobre os frutos ou rendimentos que o bem fornece (por exemplo, colher os frutos de um pomar ou receber os rendimentos de aluguel);

c) Direito de dispor: Constitui a maior expressão do domínio, significando a opção de vender, doar ou trocar o bem;

d) Direito de reivindicar: Consiste no direito de reaver o bem de quem injustamente o possua.

Garantir a propriedade como direito fundamental é uma forma de regulamentar o desejo humano pela posse, evitando conflitos caóticos permanentes. Esse direito encontra-se expressamente consagrado no artigo 17 da Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948. Ademais, a definição da propriedade possibilita ao Estado estabelecer mecanismos de responsabilização penal (definindo crimes como o furto e o roubo). Estudos de organizações internacionais como o Fórum Econômico Mundial indicam que quanto mais segura for a propriedade privada, maior será o desenvolvimento econômico e social, pois o incentivo para realizar investimentos produtivos expande-se significativamente.

5.4 Principais leis ambientais

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

O arcabouço normativo de proteção ambiental destaca-se por três diplomas fundamentais:

1. Lei da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981): Tem por objetivo efetivar o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (artigo 225, CF/88), dividindo-se nas metas de preservação, melhoramento e recuperação ambiental. Em seu artigo 14, § 1º, estabeleceu que o poluidor é obrigado a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, independentemente da existência de culpa (responsabilidade civil objetiva);

2. Lei dos Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9.605/1998): Define as infrações penais e administrativas promovidas contra o meio ambiente, estabelecendo as punições aplicáveis às pessoas físicas e jurídicas;

3. Lei de Recursos Hídricos (Lei Federal nº 9.433/1997): Regula a gestão e o uso sustentável das águas no território nacional.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo buscou analisar a articulação dogmática entre o direito fundamental de propriedade e a proteção ambiental no ordenamento jurídico brasileiro, investigando de que maneira a função socioambiental atua como vetor de harmonização entre a livre iniciativa e a preservação dos recursos naturais. A partir da evolução histórico-dogmática do instituto que transitou do absolutismo do domínio romano à sua funcionalização social iniciada no constitucionalismo do século XX, restou demonstrado que a propriedade privada não mais se sustenta como um dogma intangível ou egoístico, mas sim como um direito complexo composto por faculdades e deveres socioambientais indissociáveis.

A análise do arranjo constitucional de 1988 revela que a garantia da propriedade (Art. 5º, XXII, CF/88) e o atendimento de sua função social (Art. 5º, XXIII, e Art. 170, III, CF/88) integram o mesmo estatuto jurídico fundamental. Sob a perspectiva doutrinária de José Afonso da Silva, a função social não consubstancia mero encargo externo, mas elemento estruturante e qualificador do próprio domínio. Essa dimensão foi devidamente absorvida pelo Código Civil de 2002 (Art. 1.228, §§ 1º e 2º), que subordinou os atributos tradicionais de usar, gozar e dispor à preservação da flora, da fauna, do equilíbrio ecológico e do patrimônio cultural, coibindo o uso abusivo e antissocial do bem.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

Ademais, ao consagrar o meio ambiente ecologicamente equilibrado como direito fundamental e bem de uso comum do povo no Art. 225 da Constituição Federal, o ordenamento vinculou a propriedade privada ao dever de solidariedade intergeracional. Como destacam Édis Milaré e Paulo Affonso Leme Machado, o Poder Público assume o papel de gestor dos bens ambientais difusos, enquanto o proprietário responde por obrigações ecológicas de natureza propter rem (a exemplo da manutenção de APP e Reserva Legal). Essa orientação é respaldada pela jurisprudência dos Tribunais Superiores (STF e STJ), que reafirma a imprescritibilidade da reparação do dano ambiental e a impossibilidade de alegação de direito adquirido contra a tutela ecológica.

Cumpre ressaltar as limitações do presente estudo, cujo escopo ateve-se precipuamente à análise dogmático-jurídica, normativa e doutrinária dos institutos constitucionais e ambientais, sem enveredar por um diagnóstico quantitativo de processos judiciais de desapropriação ou pelo cálculo de impacto econômico empírico.

Como desdobramentos para futuras pesquisas, recomenda-se a realização de investigações empíricas e jurisprudenciais aplicadas, capazes de avaliar a efetividade prática dos instrumentos econômicos de proteção ambiental tais como o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), os mercados regulados de carbono e a implementação dos critérios ESG (Environmental, Social, and Governance) nas empresas brasileiras, observando como a jurisprudência dos Tribunais Superiores (STF e STJ) vem concretizando a função socioambiental da propriedade diante das novas demandas climáticas globais.

Conclui-se, portanto, que as limitações administrativas e o poder de polícia ambiental não aniquilam o direito de propriedade, mas o conformam às exigências do desenvolvimento sustentável. Nas hipóteses em que a intervenção estatal desborda da mera limitação e acarreta o esvaziamento econômico total do bem, impõe-se a devida indenização pelo Estado, em obediência ao princípio da justa distribuição dos encargos públicos. Assim, a função socioambiental firma-se como o instrumento dogmático indispensável para assegurar a convivência harmônica entre a prosperidade econômica e a sadia qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

REFERÊNCIAS

ALESSI, Renato. **Sistema del Diritto Amministrativo Italiano**. Milano: Giuffrè, 1953.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de Direito Administrativo**. 35. ed. São Paulo: Malheiros, 2021.

BASAVILBASO, Benjamin. **Derecho Administrativo**. Buenos Aires: Tipográfica Editora Argentina, 1949-1956.

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Brasília, DF, 1981. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm. Acesso em: 12 de nov.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF, 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 12 de nov.

BRASIL. Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997. Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos e cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos. Brasília, DF, 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9433.htm. Acesso em: 12 de nov.

BRASIL. Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Brasília, DF, 1998. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm. Acesso em: 12 de nov.

BRASIL. [Constituição (1934)]. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 16 de julho de 1934. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 12 de nov. 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 12 de nov.

DECLARAÇÃO DOS DIREITOS DO HOMEM E DO CIDADÃO (1789). Paris: Assembleia Nacional Constituinte da França, 1789. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-declaracao-dos-direitos-do-homem-e-do-cidadao-de-1789/1259443861. Acesso em: 12 de nov.

DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS. Assembleia Geral das Nações Unidas. Resolução 217 A (III). Paris, 10 de dezembro de 1948. Disponível em: https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos. Acesso em: 12 de nov.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 4. São Paulo: Saraiva, 2022.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 27. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2020.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da Economia Política**. Livro I. Tradução de Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco**. 11. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. **Los Derechos Fundamentales**. 7. ed. Madrid: Tecnos, 1998.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A Eficácia dos Direitos Fundamentais**. 1. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 43. ed. São Paulo: Malheiros, 2020.

WEIMAR. Die Verfassung des Deutschen Reichs (Weimarer Reichsverfassung). Weimar, 11 de agosto de 1919. Disponível em: https://www.verfassungen.de/de19-33/verf19-i.htm. Acesso em: 12 de nov.

Este trabalho está licenciado sob a **Creative Commons Atribuição–Não Comercial (CC BY-NC)**. É permitida a reprodução, distribuição e adaptação do conteúdo para fins não comerciais, desde que seja atribuída a autoria e indicada a fonte original.