

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE DIREITO

Luiza Pedroso Pasin

**DIREITO AO MEIO AMBIENTE E À CIDADE SUSTENTÁVEL: ÁREAS
VERDES EM LOTEAMENTOS DESTINADOS À HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL EM SANTA MARIA (RS)**

Santa Maria, RS, Brasil
2016



Luiza Pedroso Pasin

**DIREITO AO MEIO AMBIENTE E À CIDADE SUSTENTÁVEL: ÁREAS VERDES
EM LOTEAMENTOS DESTINADOS À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM
SANTA MARIA (RS)**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito, da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM,RS), como requisito parcial para obtenção do grau de **Bacharel em Direito.**

Orientador: Prof. Dr. José Luiz de Moura Filho

Santa Maria, RS, Brasil
2016

Luiza Pedroso Pasin

**DIREITO AO MEIO AMBIENTE E À CIDADE SUSTENTÁVEL: ÁREAS VERDES
EM LOTEAMENTOS DESTINADOS À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM
SANTA MARIA (RS)**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito, da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM,RS), como requisito parcial para obtenção do grau de **Bacharel em Direito.**

Aprovado em 14 de dezembro de 2016:

José Luiz de Moura Filho, Dr. (UFSM)
(Presidente/Orientador)

João Telmo de Oliveira Filho, Dr. (UFSM)

Íásin Schäffer Stahlhöfer, Me. (ULBRA)

Santa Maria, RS
2016

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família, amigos, colegas e professores, e a todos que, de alguma forma, me incentivaram e contribuíram durante a minha formação no curso de Direito e na realização desta monografia.

RESUMO

DIREITO AO MEIO AMBIENTE E À CIDADE SUSTENTÁVEL: ÁREAS VERDES EM LOTEAMENTOS DESTINADOS À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM SANTA MARIA (RS)

AUTORA: Luiza Pedroso Pasin
ORIENTADOR: Prof. Dr. José Luiz de Moura Filho

A urbanização acelerada e desordenada das últimas décadas no país acarretou diversos problemas ambientais que refletem na qualidade de vida na cidade. Uma das formas de corrigir este cenário de degradação é através da busca pelo equilíbrio entre o espaço urbano e a natureza, o que pode ser alcançado pela convergência entre Direito Ambiental e Direito Urbanístico. Um dos problemas urbano-ambientais é a progressiva diminuição da cobertura vegetal em áreas urbanas, sendo as áreas verdes formas de restaurar a harmonia ambiental, além de serem elementos indispensáveis à função socioambiental das cidades. O presente trabalho busca analisar as áreas verdes, sua importância e sua proteção jurídica, com foco em loteamentos destinados à habitação de interesse social, sendo que em loteamentos deve ser reservado um percentual para espaços livres, com implantação de áreas verdes. O estudo compreendeu levantamento bibliográfico e análise de legislações e princípios jurídicos atinentes ao tema e, por fim, foi realizada uma pesquisa de campo em três loteamentos do programa Minha Casa Minha Vida para obter dados acerca da efetividade da legislação analisada, como avaliação crítica da norma jurídica frente a realidade. O desenvolvimento do presente estudo possibilitou compreender a importância das áreas verdes para a sustentabilidade ambiental urbana, como espaços de mitigação dos efeitos da degradação e poluição e onde a população pode interagir com a natureza, contribuindo também para que se alcance o direito fundamental a um meio ambiente equilibrado e à cidade sustentável.

Palavras-chave: Áreas verdes. Cidade sustentável. Direito. Habitação de interesse social. Loteamento. Meio ambiente.

ABSTRACT

RIGHT TO THE ENVIRONMENT AND TO THE SUSTAINABLE CITY: GREEN AREAS IN LOTS FOR SOCIAL INTEREST HOUSING IN SANTA MARIA (RS)

AUTHOR: Luiza Pedroso Pasin
ADVISOR: Prof. Dr. José Luiz de Moura Filho

The accelerated and disorderly urbanization of the last decades in the country has caused several environmental problems that reflect in the quality of life in the city. One of the ways to correct this scenario of degradation is through the search for the balance between urban space and nature, which can be reached by the convergence between Environmental Law and Urban Law. One of the urban-environmental problems is the progressive decrease of vegetation cover in urban areas, with green areas being ways to restore environmental harmony, as well as being indispensable elements for the socio-environmental function of cities. The present work seeks to analyze the green areas, their importance and their legal protection, focusing on plan of subdivision destined to housing of social interest, noticing that in land subdivisions a percentage should be reserved for free spaces, with implantation of green areas. The study comprised a bibliographical survey and analysis of legislation and legal principles related to the theme and, finally, a field research was carried out in three lots of the Minha Casa Minha Vida program to obtain data about the effectiveness of the analyzed legislation, as a critical evaluation of the standard reality. The development of the present study made it possible to understand the importance of green areas for urban environmental sustainability, as spaces that mitigate the effects of degradation and pollution and where the population can interact with nature, which also contributes to reach the fundamental right to the environment and to the sustainable city.

Keywords: Green areas. Sustainable city. Law. Housing of social interest. Plan of subdivision. Environment.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 –	Planta de implementação do loteamento Zilda Arns com indicativo da localização das áreas verdes. Fonte: Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária de Santa Maria (adaptado)	45
Figura 2 –	Área verde 1 do loteamento Zilda Arns com equipamentos comunitários de lazer. Fonte: Autora	45
Figura 3 –	Área verde 1 do loteamento Zilda Arns. Fonte: Autora	46
Figura 4 –	Planta de implementação do loteamento Dom Ivo Lorscheiter com indicativo da localização das áreas verdes. Fonte: Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária de Santa Maria (adaptado).	47
Figura 5 –	Área verde 1 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter. Fonte: Autora.	47
Figura 6 –	Área verde 1 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter. Fonte: Autora.	48
Figura 7 –	Área verde 1 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter com equipamentos comunitários de lazer. Fonte: Autora.	48
Figura 8 –	Área verde 2 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter. Fonte: Autora.	49
Figura 9 –	Área verde 2 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter com equipamentos comunitários de lazer. Fonte: Autora.	49
Figura 10 –	Planta de implementação do loteamento Leonel Brizola com indicativo da localização das áreas verdes. Fonte: Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária de Santa Maria (adaptado).	50
Figura 11 –	Área verde 1 do loteamento Leonel Brizola. Fonte: Autora.	51
Figura 12 –	Área verde 2 do loteamento Leonel Brizola com equipamentos comunitários de lazer. Fonte: Autora.	51
Figura 13 –	Área verde 2 do loteamento Leonel Brizola. Fonte: Autora.	52

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
2. O DIREITO AO MEIO AMBIENTE NA CIDADE	13
2.1 PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	13
2.1.1 Direito Ambiental	14
2.1.2 Direito Urbanístico	18
2.2 CIDADE E PROBLEMAS AMBIENTAIS.....	22
2.3 DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL.....	24
3. CIDADE AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL: ÁREAS VERDES EM LOTEAMENTOS	30
3.1 ÁREAS VERDES	31
3.2 REGIME JURÍDICO DAS ÁREAS VERDES EM LOTEAMENTOS.....	35
3.2.1 Regime jurídico urbanístico das áreas verdes nos loteamentos de interesse social	41
3.2.2 Pesquisa de campo	43
3.2.2.1 Residencial Zilda Arns.....	44
3.2.2.2 Residencial Dom Ivo Lorscheiter	46
3.2.2.3 <i>Residencial Leonel Brizola</i>	50
3.2.2.4 Resultados	52
4. CONCLUSÃO	54
REFERÊNCIAS	58

1. INTRODUÇÃO

Diversos são os distúrbios ambientais e sociais causados pela urbanização crescente e desordenada nas cidades, de forma que o Poder Público, principalmente o Município, utiliza-se das normas urbanísticas para estruturar o caos urbano e propiciar uma melhor qualidade de vida aos cidadãos.

Desta forma, o Direito Urbanístico, ainda em processo de formação e reconhecimento, traz em suas normas instrumentos para que o Poder Público atue no meio urbano, melhorando a qualidade de vida nas cidades e atendendo ao interesse da coletividade. Em relação à questão urbano-ambiental, as cidades potencializam a degradação da natureza, mas o Direito Urbanístico pode ser um mecanismo impulsionador da proteção ambiental, aliado ao Direito Ambiental, pautando-se pela minimização dos impactos humanos oriundos da urbanização por meio de diversos mecanismos, no caso deste trabalho, da criação e manutenção das áreas verdes.

Considerando que o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado está estabelecido constitucionalmente, é de se pensar como ele manifesta-se no cotidiano urbano, tendo em vista que sua efetividade é imperativo para o cumprimento da função socioambiental da cidade. Por função ambiental da cidade entende-se o conjunto de atividades urbanas que visam a garantir a todos os cidadãos o direito constitucional de desfrutar um meio ambiente equilibrado e sustentável no meio urbano, na busca da sadia e satisfatória qualidade de vida, para as presentes e as futuras gerações (RANGEL, 2011).

Neste sentido, o Poder Público tem o múnus de prezar pelo bem-estar coletivo, cumprindo a legislação urbanística e ambiental, tornando a cidade sustentável e socialmente justa. As áreas verdes possibilitam ao indivíduo a integração com a natureza, a recreação e a convivência comunitária, aliviando assim as tensões criadas pela sociedade moderna, focada na produção e acúmulo de capital. Assim, resta claro a relevância das normas que tratam do contato com o meio ambiente natural, pois este influencia diretamente no bem-estar físico, psicológico, social e cultural dos cidadãos.

Dentro desta problemática está a questão do parcelamento do solo urbano, que serve para ordenar o crescimento das cidades, e deve proporcionar condições mínimas de habitabilidade. Deve-se refletir sobre o impacto urbano de um loteamento, pois várias famílias passarão a residir naquele local, o que invariavelmente trará repercussão na vida dos futuros moradores e na dinâmica da cidade, sendo que a este grupo de pessoas deve ser resguardado o fornecimento de todo o aparato urbanístico básico para o bem viver. No caso dos loteamentos urbanos, estes devem atender as normas urbanísticas disponibilizando uma porcentagem da área total do empreendimento para áreas verdes.

A inobservância das normas urbanísticas em loteamentos pode acarretar problemas sociais e ambientais que dificilmente poderão ser resolvidos futuramente, tendo em vista o espaço limitado das cidades. Ou seja, se no momento do parcelamento do solo por loteamento não se destinam as áreas adequadas para a conservação do meio ambiente, ou se previstas não são executadas, posteriormente será difícil resgatar espaços livres que possam comportar a implantação das mesmas.

No que diz respeito aos loteamentos destinados à habitação de interesse social, este problema se mostra mais profundo, visto que essas comunidades já se encontram em situação de desigualdade em relação aos investimentos públicos urbanos, agravando os já existentes problemas sociais e ambientais. O tema do trabalho será analisado sobre a perspectiva do direito da população de baixa renda ao meio ambiente equilibrado, tendo em vista serem pessoas em situação de desigualdade social e que, na maioria das vezes, não tem acesso a equipamentos urbanos comunitários, áreas verdes e espaços de lazer de uso comum.

Tendo em vista a necessidade de bem-estar e qualidade de vida na cidade e a proteção concedida constitucionalmente ao meio ambiente, é necessário verificar se estes direitos são cumpridos integralmente na realidade urbana. Assim, mostra-se importante verificar a efetividade das normas urbanísticas relacionadas à destinação de áreas verdes na realidade urbana da população de baixa renda, a partir de loteamentos habitacionais de interesse social, pois a finalidade socioambiental urbana não pode ser menosprezada e desfigurada pelo Poder Público, ainda mais levando-se em conta que o Município de Santa Maria (RS) já é carecedor de áreas verdes, situação que se agrava no caso das populações em situação de maior

vulnerabilidade econômica e social.

Desta forma, como objetivo final do trabalho pretende-se analisar a efetividade das normas urbanísticas relacionadas às áreas verdes, com base em uma pesquisa de campo acerca de três loteamentos de habitações de interesse social, implantados a partir do Programa Minha Casa Minha Vida, na cidade de Santa Maria (RS).

No capítulo 1 será abordado o direito ao meio ambiente e sua relação com a cidade. Primeiro, irá analisar-se a proteção do meio ambiente no ordenamento jurídico brasileiro, por meio do Direito Ambiental e Urbanístico; após, será contextualizada a problemática urbano-ambiental, a função socioambiental da propriedade e a necessidade da implantação de cidades sustentáveis.

No capítulo 2 serão trabalhadas as áreas verdes, seu conceito, importância e regulamentação jurídica, focando no parcelamento do solo na modalidade loteamento. Após será realizado a pesquisa de campo em relação às áreas verdes na cidade sob ótica dos loteamentos de habitação popular.

Nesta monografia, a pesquisa classifica-se como de abordagem qualitativa e de objetivo exploratório, a partir do método monográfico, envolvendo os procedimentos de levantamento bibliográfico e pesquisa de campo com coleta de dados, para fazer uma avaliação crítica da norma jurídica frente a realidade, e vice-versa. Para isso serão utilizadas as seguintes técnicas de pesquisa: documental, com o exame da legislação pertinente; bibliográfica, a partir da doutrina sobre o tema; pesquisa de campo, indo-se até os conjuntos habitacionais; e comparativo, a fim de cotejar a norma com a realidade e averiguar o seu cumprimento.

2. O DIREITO AO MEIO AMBIENTE NA CIDADE

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, obtidos no Censo de 2010, apontam que 84,4% da população brasileira vive em áreas urbanas. É notório que o aumento progressivo da população brasileira nas cidades têm intensificado cada vez mais os problemas socioambientais, situação que afeta diretamente a qualidade de vida dos habitantes.

Porém, muitas vezes pensa-se que a ligação do meio ambiente urbano com o meio ambiente natural é algo contraditório, como se um excluísse o outro, o que advém do entendimento de que o ser humano está separado da natureza. Todavia, é possível conciliar as problemáticas urbana e ambiental vivenciadas em um mesmo território, já que ambas estão intimamente relacionadas (FUJITA, 2010).

Assim, se examinará a garantia do meio ambiente natural na cidade, com fundamento no Direito Ambiental e Direito Urbanístico, pois o ordenamento do espaço urbano não pode ser visto distante da proteção ambiental, já que tanto as normas urbanísticas como ambientais visam garantir a qualidade de vida dos habitantes da cidade diante dos impactos ao meio ambiente e do crescimento dos centros urbanos, sendo que o desenvolvimento urbano deve ter como limite a preservação e conservação do meio ambiente (MORETTI, 2006).

O foco do trabalho será na legislação urbanística, porém esta não pode ser interpretada isoladamente sem o viés ambiental, uma vez que as cidades transformam o ambiente natural em artificial e o contato harmônico com a natureza é fator necessário para a qualidade de vida humana.

2.1 PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A fim de iniciar este estudo na temática da questão-urbano ambiental, perpassando pelo direito ao meio ambiente, primeiramente, importa estabelecer o conceito deste. O legislador infraconstitucional o define, no artigo 3º, inciso I, da Lei nº 6.938/81 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente), como “o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”.

O autor Celso Antônio Pacheco Fiorillo (2015) coloca que meio ambiente, devido a sua amplitude, é um conceito jurídico indeterminado, e a sua divisão doutrinária serve para facilitar a identificação da atividade degradante e do bem agredido, assim, o autor classifica o meio ambiente em natural, artificial, cultural e do trabalho. Indica, porém, que o Direito Ambiental tem como objeto maior a tutela da vida saudável, de modo que as classificações apenas identificam o aspecto do meio ambiente em que os valores protegidos foram menosprezados.

Interessa saber neste trabalho a respeito do ambiente natural e artificial, e suas inter-relações, tendo em vista que se tratará das áreas verdes, que são uma expressão do meio ambiente natural relacionado ao espaço urbano.

Neste seguimento, pode-se definir meio ambiente natural como o constituído pela atmosfera, pelos elementos da biosfera, pelas águas, pelo solo, pelo subsolo, pela fauna e pela flora, consubstanciado no equilíbrio dinâmico entre os seres vivos e o meio em que vivem. Já o ambiente artificial é compreendido pelo espaço urbano construído, abrangendo o conjunto de edificações (espaço urbano fechado) e equipamentos públicos (espaço urbano aberto) e está intimamente ligado ao conceito de cidade (FIORILLO, 2015, p. 65-66).

O meio ambiente artificial é o resultado da transformação do meio ambiente natural pela ação humana, mas não há como o ser humano dissociar-se da natureza, pois com esta mantém uma relação de dependência vital. Assim, impõe-se saber como o meio ambiente é tutelado no ordenamento jurídico pátrio através do Direito Ambiental e, mais especificamente, do Direito Urbanístico, por meio da relação entre a proteção ao meio ambiente e o planejamento urbano.

2.1.1 Direito Ambiental

Segundo Amado (2016, p. 15) pode-se conceituar o Direito Ambiental como o

Ramo do direito público composto por princípios e regras que regulam as condutas humanas que afetem, potencial ou efetivamente, direta ou indiretamente, o meio ambiente, quer o natural, o cultural ou o artificial.

Guerra e Guerra (2014, p. 93) colocam que o Direito Ambiental é “um direito portador de uma mensagem, um direito do futuro, da sociedade de risco e da antecipação, graças ao qual o homem e a natureza encontrarão um relacionamento harmonioso e equilibrado”.

A problemática ambiental começa a desenhar-se a partir do capitalismo, com a Revolução Industrial e a ideologia liberal individualista de apropriação, calcada na exploração desenfreada da natureza e nas regras de mercado. A extrema degradação do meio ambiente natural pelo ser humano culminou na crise ambiental, com a escassez de recursos naturais e danos ambientais de toda sorte, como reflexo da contraposição de interesses do ser humano e da natureza, um equilíbrio que necessita ser resgatado (LEITE, 2015, p. 43-44). Assim, apenas quando a degradação ambiental atingiu índices alarmantes é que tomou-se consciência de que a preservação de um ambiente sadio está intimamente ligada à preservação da própria espécie humana (GUERRA; GUERRA, 2014, p. 4).

Internacionalmente, a importância dada ao meio ambiente se deu principalmente a partir da Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente Humano, realizado em Estocolmo, na Suécia, em 1972, que apesar de trazer normas não cogentes, acabou por influenciar a mudança de paradigmas e os ordenamentos jurídicos dos países, como a Constituição Brasileira de 1988. Outros encontros mundiais de importante relevância ocorreram no passar dos anos e trouxeram diretrizes para a humanidade baseadas no desenvolvimento sustentável, como a Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento em 1987, com o Relatório Brundtland; a Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento em 1992 (Rio 92), com a Declaração do Rio e Agenda 21; e a Rio + 20, com o documento “O Futuro que Queremos”. Todos esses documentos foram ratificados pelo Brasil, ingressando no ordenamento jurídico brasileiro.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, principal fonte interna de Direito Ambiental, consagra o meio ambiente como direito fundamental, no seu artigo 225, ao afirmar que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, com a imposição ao Poder Público e à coletividade do dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. Nesse entendimento, “o direito ao meio

ambiente é um direito humano fundamental que cumpre a função de integrar os direitos à saudável qualidade de vida, ao desenvolvimento econômico e à proteção dos recursos naturais” (ANTUNES, 2016, p.11).

O direito ao meio ambiente é considerado pela doutrina um direito de terceira dimensão, por ter como titular o gênero humano, de forma difusa e transindividual, caracterizado pela fraternidade e solidariedade, sendo que sua efetivação depende do esforço integrado do Estado e da sociedade (SARLET, 2012). Assim, ultrapassa o escopo individual e mesmo geracional, pois é um direito de toda a coletividade e de cada ser vivo, das presentes e das futuras gerações.

O qualificativo de direito fundamental indica direitos que tratam de situações jurídicas sem as quais o ser humano não se realiza, não convive e, às vezes, nem mesmo sobrevive. São direitos fundamentais do ser humano no sentido de que devem ser concreta e materialmente efetivados a todos, igualmente, e não apenas formalmente reconhecidos (SILVA, 2014, p. 180).

O meio ambiente é considerado fundamental porque, de acordo com Antunes (2016, p.9), ele é a base material da vida em sociedade e se conecta com o ser humano a partir de um conjunto de relações que se criam pela apropriação dos bens naturais, que são os recursos essenciais para a vida humana em todos os seus aspectos.

Outrossim, são fontes do Direito Ambiental os princípios jurídicos ambientais, que são normas jurídicas de plena eficácia encontradas no ordenamento e que balizam a interpretação e aplicação desse ramo do Direito. No bojo deste trabalho, vislumbra-se a aplicação mais específica – na relação meio ambiente natural e urbano – dos princípios do desenvolvimento sustentável e da prevenção,

O Princípio do Desenvolvimento Sustentável busca a coexistência harmônica entre economia e meio ambiente, permitindo o desenvolvimento e mantendo a produção econômica e suas atividades, mas de forma sustentada, proporcional e planejada, para que os recursos hoje existentes não se esgotem ou tornem-se inócuos, pressupondo uma convergência de objetivos das políticas de desenvolvimento econômico, social, cultural e de proteção ambiental (FIORILLO, 2015, p. 75-76). Inclusive, a Constituição Federal de 1988, no seu artigo 170, inciso VI, refere que a ordem econômica, fundada na livre iniciativa do sistema de produção capitalista, deverá observar a defesa do meio ambiente. Assim, a

economia urbana, e no caso deste trabalho, a atividade imobiliária, deverá observar os limites impostos para a conservação da natureza.

Outro Princípio, o da Prevenção, aplica-se a impactos ambientais já conhecidos e dos quais se possa estabelecer um conjunto de nexos de causalidade suficientes para a identificação dos impactos futuros mais prováveis (ANTUNES, 2016, p.50). Nesse sentido, nas cidades, como os danos causados pela ação humana são certos e já conhecidos, é necessário agir com cautela a fim de minimizar os impactos negativos, pois nem sempre é possível retornar a situação anterior.

Por fim, conectando o meio ambiente natural e artificial, assim consta da Declaração da Conferência de Estocolmo (1972):

O homem é ao mesmo tempo obra e construtor do meio ambiente que o cerca, o qual lhe dá sustento material e lhe oferece oportunidade para desenvolver-se intelectual, moral, social e espiritualmente. Em larga e tortuosa evolução da raça humana neste planeta chegou-se a uma etapa em que, graças à rápida aceleração da ciência e da tecnologia, o homem adquiriu o poder de transformar, de inúmeras maneiras e em uma escala sem precedentes, tudo que o cerca. Os dois aspectos do meio ambiente humano, o natural e o artificial, são essenciais para o bem-estar do homem e para o gozo dos direitos humanos fundamentais, inclusive o direito à vida mesma.

Posto isto, a efetivação do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado só é possível na medida em que o ser humano respeita o limite da sua intervenção na natureza. No caso da cidade, a propriedade urbana deve ser utilizada e ordenada racionalmente e dentro da sua função socioambiental, como se verá a diante.

2.1.2 Direito Urbanístico

De acordo com Silva (2010, p. 49) o Direito Urbanístico “consiste no conjunto de normas que têm por objeto organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade”.

No mesmo sentido, segundo Di Sarno (2004), o Direito Urbanístico consiste em oferecer instrumentos normativos ao Poder Público para que este possa atuar no meio social e no domínio privado para ordenar a realidade diante do interesse

coletivo, objetivando equilibrar as relações das pessoas no meio urbano e satisfazer as necessidades dos habitantes.

Conforme Meirelles (2008, p. 524), não pode haver atuação urbanística sem imposição legal, porque ela traz limitações de ordem pública ao uso da propriedade particular e ao exercício das atividades individuais. São restrições calcadas no interesse coletivo, a fim de ordenar a vida em sociedade.

Desta forma a propriedade urbana é formada e condicionada pelo Direito Urbanístico a fim de cumprir sua função social, realizando as chamadas funções urbanísticas de habitação digna, condições adequadas de trabalho, lazer e circulação humana, que são as funções sociais da cidade (SILVA, 2010, p. 75).

Isto posto, importa percorrer, de maneira sucinta, os princípios e as normas mais importantes que compõem este ramo jurídico, procurando compreender o sistema que regula a atividade urbanística.

Quanto aos princípios jurídicos de Direito Urbanístico, Di Sarno (2004) assim os elenca: função social da cidade; função social da propriedade; coesão dinâmica; subsidiariedade; repartição de ônus e distribuição de benefícios; e planejamento.

O Princípio da Função Social da Cidade, de acordo com Di Sarno (2004), é a síntese suprema do Direito Urbanístico, pois a finalidade última das atividades urbanísticas, públicas ou privadas, é o interesse coletivo sobre o particular, já que a cidade deve servir aos seus habitantes. A ordenação das cidades, propiciando um lugar mais adequado para a convivência e desenvolvimento social, conforme os dispositivos constitucionais e os planos urbanísticos, atua como otimizador da vida digna e plena dos seus habitantes (MALUF, 2010, p. 67).

Já o Princípio da Função Social da Propriedade ocorre no equilíbrio entre o interesse público e o privado, com a prevalência daquele, e procura fazer justiça social no uso das propriedades (DI SARNÓ, 2004). A partir de uma evolução social, colocaram-se limitações ao caráter absoluto da propriedade, que passou a ser concebida, ordenada e exercida em face do bem-estar da coletividade. A propriedade urbana atende a sua função social, quando atende às funções urbanísticas presentes no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor (MALUF, 2010).

O Princípio da Coesão Dinâmica significa que as modificações feitas pelas interferências urbanísticas sejam continuadas por ações que tenham pertinência e nexos com o contexto, havendo harmonia entre as normas em conjunto, além de

prever sua revisão e atualização pelas modificações que ocorrem com o tempo (DI SARNO, 2004).

Sobre o Princípio da Subsidiariedade, este consiste na possibilidade de negociação e participação pela sociedade no desenvolvimento urbano, na elaboração do Plano Diretor, na propositura de projetos de lei e na execução de obras, mas sem desvirtuar a supremacia do interesse público sobre o privado. Assim, o Poder Público, necessariamente, deverá coordenar e fiscalizar todo o processo urbanístico, pois é uma função pública, desde o planejamento até a execução final (DI SARNO, 2004).

O Princípio da Repartição de Ônus e Distribuição de Benefícios traduz o tratamento isonômico que deve ser dado a todas as pessoas atingidas por atividades urbanísticas (DI SARNO, 2004, p. 54). Assim, é preciso distribuir de maneira socialmente justa os ônus e bônus decorrentes do processo de urbanização, a fim de equilibrar as desigualdades resultantes da má distribuição de riquezas na sociedade.

A respeito do Princípio do Planejamento, é por meio deste que o Estado deverá agir e ordenar suas atividades. Todavia, esse planejamento deve ser participativo, de acordo com o Estatuto da Cidade, artigo 2º, inciso II e artigo 40, parágrafo 4º, buscando o interesse coletivo.

Quanto às normas jurídicas, os entes da federação tem competência concorrente quanto ao Direito Urbanístico, sendo que, sem entrar em pormenores, segundo a Constituição Federal de 1988, a União edita normas gerais; os Estados normas regionais e suplementares; e os Municípios normas de interesse local, para complementar a legislação federal e estadual, sendo que estes possuem competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, elaborando e executando, para tanto, o Plano Diretor (SILVA, 2010, p. 63).

O meio ambiente artificial recebe tratamento constitucional no artigo 182 da Constituição Federal, sendo regulado através do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 2001. Além disso, também regulam as cidades outras urbanísticas, sendo as principais a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei Federal nº 6.766 de 1979, e

aquelas que veiculam os Planos Diretores de cada Município.

A Constituição Federal de 1988 destinou um capítulo à política urbana, e no seu artigo 182 dispôs os objetivos da política de desenvolvimento urbano que são ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos cidadãos. O Poder Público municipal é o responsável por sua execução e as diretrizes gerais são fixadas através do Estatuto da Cidade.

A principal legislação infraconstitucional de Direito Urbanístico no Brasil é o Estatuto da Cidade que constitui-se no marco regulatório da ordenação do espaço urbano, fixador das diretrizes, dos objetivos gerais e dos mecanismos para o correto desenvolvimento urbano (LEITE, 2015).

O Estatuto da Cidade, já no seu artigo 1º, parágrafo único, determina que suas normas são de ordem pública e interesse social e que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Dessa forma, o Estatuto da Cidade vem fornecer um instrumental a ser utilizado em matéria urbanística, sobretudo no âmbito municipal, visando à ordenação do espaço urbano com estreita observância da proteção ambiental, buscando a solução de problemas sociais ocorrentes, que atingem principalmente as camadas mais pobres da população. Assim, esta lei estabelece um conjunto de instrumentos a serem utilizados pelo Poder Público para a implementação e efetivação da política urbana (MALUF, 2010).

A Constituição Federal e o Estatuto da Cidade trazem o Plano Diretor como o principal instrumento da política de desenvolvimento planejamento, desenvolvimento e expansão urbana, sendo obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes. É do Plano Diretor que se originam grande parte das diretrizes e normativas para a adequada ocupação do solo urbano, além de definir se a propriedade está cumprindo sua função social, através do atendimento de suas normas (ANTUNES, 2016). O Plano Diretor é instrumento de atuação da função urbanística dos Municípios que visa sistematizar o desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal, além da ordenação do solo, visando ao bem-estar da comunidade local (SILVA, 2010), devendo ser participativo e revisto a cada dez anos.

Outrossim, a atividade de parcelamento do solo urbano é regulada, em todo o território nacional, pela Lei Federal nº 6766/79, também conhecida como Lei

Lehmann, que traz requisitos urbanísticos mínimos para loteamento e desmembramento, permitindo aos Estados e Município legislar complementarmente, estabelecendo outras exigências para melhor adaptação às peculiaridades regionais e locais.

Por fim, ressalta-se a ligação do Direito Urbanístico à função socioambiental da propriedade se extrai da análise sistemática dos artigos 170, VI; 182 e 225 da Constituição Federal e artigo 1º do Estatuto da Cidade, já analisados anteriormente. Conforme visto há o dever conjunto da coletividade e Poder Público de preservar o meio ambiente, o que acarreta limitações ao direito de propriedade.

Além disso, o Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.228, parágrafo 1º, evidencia a função socioambiental da propriedade:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Tendo visto a proteção e regulação jurídica, de maneira geral, do meio ambiente natural e artificial no ordenamento jurídico brasileiro, passaremos à análise da realidade da cidade e seus problemas ambientais, a fim de compreender o objeto de estudo.

2.2 CIDADE E PROBLEMAS AMBIENTAIS

As primeiras cidades surgiram em decorrência da sedentarização humana e, desde o início, o seu processo de desenvolvimento retrata o modo de vida, o sistema político e as características econômicas, sociais e culturais de um povo. Sendo assim, a complexidade de cada agrupamento urbano se reflete nos aspectos de estruturação de uma cidade (PERCHE, 2016, p. 1).

Sobre o conceito de cidade, Cenci e Schonardie (2015, p. 173) mencionam que

A ideia de cidade remete a concentração e a aglomeração de indivíduos dividindo e habitando um mesmo espaço, a ideia de organização de um território onde há uma convivência intensa, relações diárias de trocas, permutas de produtos ou serviços, de disputa, de contato intenso, seja pelo modo de vida, pelos ideais, pelo trabalho, seja pelas necessidades que colocam a todos em situação de igualdade de alguma forma.

Neste sentido, Corrêa (1989) afirma que o espaço urbano é o complexo de usos da terra e é simultaneamente fragmentado e articulado, pois cada uma das partes da cidade se relaciona com as demais, mesmo que de diferentes formas e intensidades. A cidade é a expressão espacial dos processos sociais, ou seja, é reflexo da sociedade, das estruturas de classe e das ações passadas e presentes, das desigualdades e das mudanças que ocorrem na dinâmica da sociedade. As obras fixadas pelo ser humano na cidade também são condicionantes sociais e reproduzem os modos e relações de produção capitalistas, sendo, por exemplo, a segregação residencial uma expressão espacial das classes sociais (CORRÊA, 1989). Da mesma forma, as condições de acesso a um meio ambiente de qualidade reflete as desigualdades sociais, visto que os bairros pobres da cidade são muito degradados e, geralmente, sem áreas verdes para a população.

Mundialmente, a intensificação dos problemas ambientais urbanos se deu a partir da Revolução Industrial e do avanço do capitalismo, pois as cidades viraram as sedes da produção econômica, o que deflagrou a migração da população do campo para os centros urbanos em busca de trabalho e melhores condições de vida. Somado a isso está o aumento da população humana, concentrada cada vez mais nas cidades, e a incapacidade do Poder Público, principalmente no países mais pobres, de atender a contento todas as demandas de infraestrutura, equipamentos e serviços que proporcionem uma vida digna a todos os habitantes.

No Brasil, o processo de urbanização é um fenômeno mais recente, pois ainda que as primeiras cidades se originem no período colonial, é na segunda metade do século XX, quando se firmam as relações capitalistas e o crescimento econômico do país, com a industrialização, que há a expansão das cidades brasileiras em número e concentração populacional. No entanto, como resultado da rápida e intensa urbanização, produziu-se cidades caóticas do ponto de vista socioambiental, com grandes desigualdades sociais e espaciais, com sobreposição do valor de troca ao valor de uso destes territórios (JUNQUEIRA, 2014, p.96).

Assim, como consequência do processo desordenado de urbanização ocorrido no país, as áreas urbanas são cenários de grande impacto ambiental, principalmente pela forte atividade econômica, gerando sequelas graves para o meio ambiente, devido ao consumo exagerado, ao desperdício irresponsável, ao acúmulo de rejeitos, ao esgotamento dos recursos naturais, à falta de saneamento básico, a ausência de manejo e tratamento adequado de resíduos, má utilização dos recursos hídricos, descontrole urbanístico, inadequação no parcelamento, uso e ocupação do solo, privação da moradia digna, entre outros aspectos (ARAÚJO JUNIOR; CANEZIN, 2015).

A urbanização é um fenômeno irreversível e seus efeitos no ambiente natural são lesivos porque quase todas as atividades humanas desencadeiam, em menor ou maior grau, alteração e desgaste no ambiente, ocasionando degradação e, muitas vezes, danos irreparáveis, pois no processo de apropriação do ambiente, o ser humano tem desconsiderado a dinâmica biológica natural que deveria balizar suas relações com a natureza (SCHWEIGERT, 2013, p. 12).

Entende-se que a urbanização é uma das intervenções humanas que mais causa impacto ao meio natural, pois a construção das cidades desestabiliza o equilíbrio ecológico do local, uma vez que se retira a cobertura vegetal, alterando a dinâmica da flora e da fauna, bem como do ciclo da água pela impermeabilização do solo (MALUF, 2010). Nesta perspectiva encontram-se as áreas verdes como espaços de preservação e fruição sustentável do meio ambiente natural nas cidades.

Assim, a compreensão de que o ser humano é parte integrante da natureza é necessária para que se atinja o equilíbrio ambiental e a qualidade de vida, a partir de um desenvolvimento sustentável, visto que o contato com o meio ambiente natural, de forma preservada e acessível, aumenta o bem-estar e a saúde, física e psicológica, das pessoas na cidade, o que se dá, dentre outras formas, por meio das áreas verdes, abordadas no presente trabalho.

Desta forma, o Direito Urbanístico é uma ferramenta para controlar a ação humana nas cidades, a fim de utilizar os recursos ambientais de forma racional e preservar a natureza existente no meio urbano, também através do cumprimento da função socioambiental da propriedade urbana, de modo a prover qualidade e dignidade para a vida humana, propiciando o direito à cidade sustentável.

2.3 DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL

Tendo visto o conjunto de problemas ambientais que envolvem as cidades no Brasil e a conexão entre Direito Ambiental e Urbanístico, pode-se entender o direito à cidade sustentável.

Segundo Beltrão (2011, p. 37) sustentabilidade possui diversas interpretações, mas a maioria dos doutrinadores concorda que esse conceito deve compreender equidade social, prosperidade econômica e integridade ambiental.

Assim, a noção de sustentabilidade é abrangente, indo além da dimensão ambiental e tendo outras interfaces, como a social, a cultural e a econômica. Todavia, neste trabalho irá trabalhar-se a sustentabilidade na sua dimensão ambiental, que pode ser definida como a medida balizadora que o ser humano deve adotar em relação à exploração dos recursos naturais do planeta, de forma a garantir os níveis mínimos necessários para sua regeneração e perpetuação (SCHWEIGERT, 2013, p. 35).

Há uma interdependência lógica entre os problemas ambientais com os padrões de produção e consumo dos tempos modernos. Assim, deve-se conciliar as atividades econômicas com a conservação dos sistemas ambientais através de um desenvolvimento sustentável, controlando as atividades antrópicas de agressão ao ambiente natural, mitigando e solucionando os distúrbios ambientais (SCHWEIGERT, 2013).

O conceito tradicional de desenvolvimento sustentável adveio do Relatório Brundtland, de 1987, sendo aquele que atende às necessidades dos presentes sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras satisfazerem suas próprias necessidades. A Declaração do Rio de 1992, no seu princípio 4, coloca que, para alcançar o desenvolvimento sustentável, a proteção ambiental deve constituir parte integrante do processo de desenvolvimento e não pode ser considerada isoladamente deste (VIEIRA, 2012).

Como visto, no meio urbano a degradação ambiental é estampada das mais diversas formas, pois as cidades têm historicamente sido concebidas a partir de um padrão de desenvolvimento baseado em interesses econômicos em detrimento dos aspectos ambientais e sociais. Deste modo, as práticas e políticas urbanísticas nas cidades precisam resgatar um equilíbrio mínimo entre ambiente construído e

ambiente natural, com estratégias fundamentadas na sustentabilidade, implicando uma revisão do modo de pensar, planejar e produzir o espaço urbano, para gerenciar de modo mais sensato o seu crescimento (SCHWEIGERT, 2013, p. 53) promovendo a fruição de direitos num ambiente saudável.

No âmbito urbano, o desenvolvimento sustentável se verifica mediante a promoção de políticas públicas, formuladas e implementadas com a participação popular, voltadas à proteção ao meio ambiente sadio, eliminação da pobreza, redução das desigualdades sociais, adoção de novos padrões de produção e consumo sustentáveis, geração de renda e trabalho e viabilização de um padrão digno de vida (VIEIRA, 2012, p 17).

Acerca da relação do meio urbano com o ambiente natural, o Estatuto da Cidade dispõe diversas vezes nas diretrizes gerais de política urbana sobre aspectos de proteção e promoção do meio ambiente, como pode-se observar abaixo:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(...)

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

(...)

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

(...)

g) a poluição e a degradação ambiental;

(...)

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

(...)

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

Percebe-se que esta legislação previu expressamente o direito à cidade sustentável, além de outras diretrizes de caráter ambiental, com a noção de que uma vida digna só se realiza em espaços que se desenvolvam de forma ambientalmente correta, ou seja, onde a cidade cumpra a sua função socioambiental.

Segundo Vieira (2012, p. 15) o direito à cidade sustentável, assim como o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, é de titularidade de todos, podendo ser classificado como direito difuso, transindividual, de natureza indivisível, titularizado por uma coletividade indeterminada. Além disso, pode ser considerado um direito fundamental, já que a Constituição Federal, no seu artigo 5º, parágrafo 2º, estabelece que “os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte”.

Assim, entende-se que o desenvolvimento sustentável, e sua expressão urbana do direito à cidade sustentável, adquire, por força dos princípios adotados pela Constituição Federal de 1988 e pelos tratados internacionais ratificados pelo Brasil, o *status* de princípio norteador da política urbana e do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, balizando sua aplicação (VIEIRA, 2012, p. 16).

Sobre o assunto existem diversos documentos de encontros e conferências internacionais acerca dos problemas urbanos, entre eles a Agenda 21, da Conferência ECO/92 realizada no Rio de Janeiro; a Agenda Habitat, formulada na Conferência Habitat II, em Istambul, no ano de 1996; e a Carta Mundial pelo Direito à Cidade, do V Fórum Social Mundial em Porto Alegre (RS) em 2005, todos firmados pelo Brasil.

A Carta Mundial pelo Direito à Cidade proclama-o como o usufruto equitativo destes espaços dentro dos princípios de sustentabilidade, democracia, equidade e justiça social.

Nelson Saule Júnior (2016, p. 74) conceitua o direito à cidade como:

(...) um novo paradigma que fornece uma estrutura alternativa de repensar as cidades e a urbanização, com base nos princípios da justiça social, da equidade, do efetivo cumprimento de todos os direitos humanos, da responsabilidade para com a natureza e as futuras gerações, e da democracia local. O direito à cidade como um direito humano coletivo emergente cumpre esse papel de ser o coração da nova agenda urbana constituída por princípios, ações, metas, indicadores e formas de monitoramento destinados ao modelo de cidades inclusivas, justas, democráticas e sustentáveis.

A Carta Mundial pelo Direito à Cidade em diversas passagens faz menções ao meio ambiente sadio e sua importância dentro do direito à cidade. De acordo com a

Carta, o fim principal da cidade é exercer uma função social, garantindo a todos seus habitantes o usufruto pleno dos recursos existentes, dentro de critérios de equidade distributiva, complementaridade econômica, respeito à cultura e sustentabilidade ecológica para garantir o bem-estar de todos, em harmonia com a natureza, para hoje e para as futuras gerações. Ela prioriza a função socioambiental da cidade e da propriedade urbana, com o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do espaço e do solo urbano. Além disso, as cidades devem proporcionar o desfrute e preservação dos recursos naturais, adotando medidas de prevenção diante da contaminação e ocupação desordenada do território e das áreas de proteção ambiental, incluindo a economia energética, a gestão e a reutilização dos resíduos, reciclagem, recuperação de vertentes e ampliação e proteção dos espaços verdes.

Nessa perspectiva, deve-se buscar nas cidades o equilíbrio entre o desenvolvimento social, o crescimento econômico e a utilização dos recursos naturais, o que exige um adequado planejamento territorial que tenha em conta os limites da sustentabilidade (FIORILLO, 2015, p. 82). Assim, cidades sustentáveis são aquelas que se desenvolvem de forma coesa, ordenada, sem degradação, possibilitando uma vida urbana digna para todos, através dos instrumentos urbanísticos, indispensáveis ao cumprimento da sua função socioambiental (MALUF, 2010).

O fundamento do direito à cidade sustentável está na compatibilização da política urbana e no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ambos presentes na Constituição Federal (VIEIRA, 2012, p.13).

Segundo Medauar (2002, p. 16)

Mostra-se de grande relevância a menção ao *equilíbrio ambiental* como um dos fatores condicionantes do uso da propriedade urbana. O meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito assegurado a todos pela Constituição Federal (art. 225, *caput*). A questão ambiental e a questão urbana apresentam-se intrincadas de modo forte e o ordenamento dos espaços urbanos aparece, sem dúvida, como instrumento da política ambiental. A implantação de uma política urbana hoje não pode ignorar a questão ambiental, sobretudo nas cidades de grande porte, onde adquirem maior dimensão os problemas relativos ao meio ambiente como, por exemplo: poluição do ar, da água, sonora, visual; lixo; ausência de áreas verdes.

O desenvolvimento sustentável, garantindo uma sobrevivência harmônica e feliz para toda a coletividade – em linhas gerais – constitui a realização máxima da

função social da cidade (MALUF, 2010, p. p. 69). A tutela jurídica ambiental também se realiza por meio de normas de uso e ocupação do solo, por isso a necessidade do entendimento integrado entre Direito Ambiental e Direito Urbanístico (LEITE, 2015), sendo o ponto de encontro entre eles o direito à cidade ambientalmente sustentável.

A sustentabilidade ambiental urbana surge como uma necessidade de reduzir os impactos da urbanização, por meio de instrumentos legais e de planejamento, evitando que o uso e ocupação do solo urbano aconteça de forma a degradar o ambiente, além de promover a preservação e acesso aos bens naturais, como as áreas verdes.

Assim, as áreas verdes representando uma forma de ligação do ser humano com a natureza e contribuem de maneira significativa e essencial para o equilíbrio do ambiente artificial onde se estão inseridas, sendo uma forma de combate à agressiva urbanização e garantia – atual e futura – da qualidade do meio, em si, e mesmo da vida dos habitantes da cidade.

3. CIDADE AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL: ÁREAS VERDES EM LOTEAMENTOS

Uma das formas que as cidades se expandem é por intermédio do parcelamento do solo, pois criam-se novas áreas de moradia e equipamentos urbanos e comunitários. De acordo com Silva (2010, p. 324) o parcelamento do solo é a divisão da gleba (área de terra) em partes destinadas a edificação e ao exercício das funções urbanísticas. Segundo Rangel (2011, p. 76) o parcelamento do solo urbano é “o procedimento de conformação jurídica imobiliária mediante o qual se promove a fragmentação do solo em áreas autônomas voltadas à edificação e reconfiguração urbanística”.

Todavia, esse crescimento urbano não pode ser desordenado, descumprindo o ordenamento jurídico, como já o foi em outros tempos. O direito de propriedade deve atender sua função social e ambiental, conforme dispõe a Constituição Federal, além de observar a legislação urbanística, não se pode construir e avançar a cidade sem pensar na coletividade, afinal, a cidade é de todos e para todos. Assim, o parcelamento do solo deve oferecer condições básicas de habitabilidade com qualidade de vida para integrar e satisfazer todos os habitantes.

Segundo a Lei Federal nº 6.766 de 1979 , o parcelamento do solo pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento. O loteamento é feito pela subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Já o desmembramento não interfere em vias ou logradouros públicos, pois utiliza as já existentes. Assim, se houver a abertura de uma rua trata-se de loteamento.

Neste trabalho se tratará sobre o parcelamento do solo por meio de loteamento, que pode ser levado a efeito tanto por pessoa privada como pública, em gleba localizada em área definida como urbana pela legislação municipal, sendo que os novos empreendimentos da espécie devem ofertar infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres, dentre os quais destacamos as áreas verdes públicas.

Lembra-se que a propriedade que não utiliza sadiamente o meio ambiente, não cumpre função social, vez que se trata de garantia fundamental do cidadão desfrutar das condições saudáveis do meio ambiente (MORETTI, 2006). Nesse contexto, o parcelamento urbanístico do solo tem por finalidade efetivar o cumprimento das funções socioambientais da cidade, estabelecendo regramentos para o melhor aproveitamento do espaço urbano e, com isso, a obtenção da sadia qualidade de vida preceituada pela Constituição Federal (FIORILLO, 2015, p. 706).

A política urbana deve preocupar-se com o futuro das cidades, mas também corrigir distorções decorrentes da falta de um planejamento urbano ordenado no passado, como as questões referentes a problemática urbano-ambiental. Desta forma, entende-se que as áreas verdes são uma maneira até de compensação ecológica pela degradação gerada pelo empreendimento imobiliário de loteamento, sendo uma maneira de manter a biodiversidade daquele local equilibrada (BALDO, s.d.).

3.1 ÁREAS VERDES

Ao conceituar meio ambiente artificial no capítulo anterior, referiu-se que este é composto de espaços construídos e espaços abertos. Os espaços abertos, ou livres, são aqueles não ocupados por edificações, podendo ser públicos ou privados e com funções diversas como preservação, lazer, recreação, convívio, circulação, entre outras. Nos loteamentos os espaços livres são aqueles destinados a integrar o patrimônio público, necessários à dinâmica social, e são de acesso livre, como as ruas e as praças.

Os espaços livres são o gênero onde se inclui a espécie “áreas verdes”, que caracterizam-se por serem espaços não edificáveis, que são aqueles que, por determinação de planos ou normas urbanísticas, não devem receber edificações, porque são destinados a cumprir outras funções sociais da cidade. Ou seja, são áreas reservadas, mesmo dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas a restrição ao direito de construir, por razões de interesse coletivo (SILVA, 2010).

Segundo Cavalheiro et al. (1999) as áreas verdes são um tipo especial de espaços livres onde o elemento fundamental de composição é a vegetação. Elas devem satisfazer três objetivos principais: ecológico-ambiental, estético e de lazer. O autor entende que a vegetação e solo permeável, sem laje, devem ocupar, pelo menos, 70% da área. De acordo com Silva (2010, p 273) o que caracteriza as áreas verdes é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos e equipamentos de lazer, destinadas ao uso público, mas em proporção reduzida. As áreas verdes constituem-se de diversas formas, desde praças, jardins, parques urbanos, espaços verdes em loteamentos, entre outros.

A Lei nº 12.651 de 2012 (Novo Código Florestal), no seu artigo 3º, inciso XX, define área verde urbana como

Espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

A Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 369/2006, no seu artigo 8º, parágrafo 1º, dispõe que área verde de domínio público é “(...) o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização”.

O regime jurídico das áreas verdes pode incidir sobre espaços públicos ou privados, pois a legislação urbanística poderá impor aos particulares a obrigação de preservar áreas verdes existentes em seus terrenos ou criá-las, ainda que de uso exclusivo dos proprietários. Por exemplo, as leis de parcelamento do solo costumam determinar que parte da área total do empreendimento seja destinado para espaços livres uso público, incluindo uma porcentagem para as áreas verdes (SILVA, 2010).

Ressalta-se que nem toda área urbana arborizada entra no conceito de áreas verdes, pois nestas, o verde, a vegetação constitui o aspecto essencial. A simples arborização não é área verde, como uma avenida com canteiros arborizados, já que a vegetação, ainda que muito importante, é acessória e cumpre outras finalidades.

Da mesma forma, uma praça pode não ser uma área verde quando não tem vegetação suficiente e é impermeabilizada. As áreas verdes não têm apenas função recreativa, mas implicam no equilíbrio do meio ambiente urbano, finalidade a que se prestam tanto as públicas quanto as privadas. (SILVA, 2010). Além disto, não se confundem com as áreas *non aedificandi* de preservação permanente (APP), como as próximas a cursos d'água, pois são reguladas por outras normas específicas. As APPs visam proteger espaços de relevância ambiental, possuindo maior limitação e proteção legal. Além disso, as APPs são instituídas em locais determinados pelo Código Florestal, no seu artigo 4º e 6º, já as áreas verdes não tem local certo para serem implantadas dentro do loteamento, ficando a critério do loteador.

As áreas verdes tornaram-se os principais ícones de defesa e resistência do meio ambiente em face da degradação no meio urbano e do exíguo espaço que lhes é destinado. Essas áreas constituem espaços imprescindíveis para o bem-estar da população, pois influenciam diretamente na qualidade de vida urbana, já que promovem a saúde física e mental, estimulam a recreação e a sociabilidade; atenuam o clima; filtram a poluição; contribuem para estética da cidade; absorvem ruídos; abrigam a fauna; reduzem o escoamento superficial da chuva; entre outros tantos benefícios (LOBODA, DE ANGELIS, 2005).

A vegetação nas cidades, através das áreas verdes, são uma exigência higiênica, de equilíbrio do meio ambiente urbano e de locais de lazer. Além disso, é elemento de função psicológica, de reconstituição de tranquilidade, de recomposição do temperamento. Ademais, quando bem distribuídas na paisagem urbana, oferecem colorido, beleza e aprazimento ao meio urbano (SILVA, 2010, p. 306).

Segundo Silva (2010, p. 273)

A cidade industrial moderna, com seu cortejo de problemas, colocou a exigência de áreas verdes, parques e jardins como elemento urbanístico, não mais destinados apenas a ornamentação urbana, mas como uma necessidade higiênica, de recreação e até de defesa e recuperação do meio ambiente em face da degradação de agentes poluidores.

Assim, as áreas verdes desempenham relevante papel na dinâmica urbana contemporânea, inserindo-se na comunidade como um espaço de lazer, respeito ao meio ambiente e integração social. Tais áreas suavizam ainda alguns dos maiores problemas ambientais urbanos como a poluição do ar e a formação de ilhas de calor (RANGEL, 2011).

A cobertura vegetal é um atributo negligenciado no desenvolvimento das cidades, pois muitos não conseguem ver a sua necessidade tão claramente como ocorre com outros recursos naturais como o ar e a água.

As cidades são locais de intensa construção, de modificação do ambiente, o que acaba por “concretar” o entorno, razão pela qual reservar um espaço para áreas verdes é uma maneira de permitir o contato do cidadão com a natureza, porque, ao contrário do campo, onde aquela é facilmente alcançada, na cidade as pessoas precisam se deslocar até parques e praças para poder “colocar os pés na grama”, sentar em baixo de uma árvore, tocar a paisagem natural, se reunir, brincar e poder interagir coletivamente com a natureza, desfrutando-a.

Em face da multiplicidade de funções que a vegetação é capaz de realizar na cidade, deve-se incentivar todas as possibilidades de aumento da cobertura vegetal nas áreas urbanizadas (NUCCI, 2008). Desta feita, devido a importância das áreas verdes à luz da função socioambiental das cidades e a proteção constitucional e infraconstitucional do meio ambiente, além da sua problemática na cidade, passara-se a análise da sua regulamentação jurídica, no caso específico de loteamentos, além de estudo de caso para averiguar a sua efetividade, já que entende-se que as áreas verdes são elementos essenciais de uma cidade sustentável.

3.2 REGIME JURÍDICO DAS ÁREAS VERDES EM LOTEAMENTOS

O loteamento é uma atividade urbanística, de interesse coletivo e, por isso, tem caráter de função pública, todavia de iniciativa – geralmente – de particulares que elaboram e executam os planos urbanísticos, de acordo com normas e diretrizes a eles atinentes, e mediante a aprovação do projeto pelo órgão municipal competente. As normas referentes aos loteamentos visam a assegurar que hajam os equipamentos e as condições mínimas de habitabilidade e conforto, bem como harmonizá-los com o Plano Diretor do Município, para o correto desenvolvimento urbano (SILVA, 2010).

A Lei Federal nº 6.766 de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) traz requisitos urbanísticos mínimos para o loteamento e sua infraestrutura básica, incluindo a implantação de equipamento comunitário, como os de lazer, e espaços

livres de uso público, abarcando as áreas verdes. Segundo a referida lei, as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor ou, na ausência deste, aquela aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. A lei previu a obrigatoriedade da existência destas áreas e equipamentos para aprovação do loteamento, cabendo ao Município prever o seu percentual no empreendimento.

Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

Após a aprovação do projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário. Segundo o artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/79, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos. A partir da transferência destas áreas para o Município – o que se dá apenas por esse registro – este passa a ser gestor desses bens, devendo prezar pela sua preservação e manutenção.

Mesmo não sendo enumeradas no artigo 99 do Código Civil, estas áreas passam a ser bens de domínio público municipal, na categoria bens de uso comum do povo, pois a lista não é exaustiva, mormente a crescente ampliação das atividades públicas, que exigem outros bens para o patrimônio administrativo, incluindo-se os espaços livres dos loteamentos (MEIRELLES, 2008, p 308). Por serem bens públicos de uso comum, esses espaços tornam-se inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis por natureza, por serem também regulados pelo regime jurídico de Direito Administrativo. Assim, essas áreas sofrem afetação, pois se está dando finalidade especial que anteriormente não possuíam. Os bens de uso comum do povo constituem um patrimônio social comunitário, um acervo colocado à disposição de todos os habitantes (BALDO, s.d.) abertos à utilização pública.

Assim, as áreas verdes, inicialmente propriedades privadas, são transferidas compulsoriamente ao domínio público municipal quando da aprovação e registro de loteamentos, como um mecanismo compensatório pelo impacto ambiental oriundo

do avanço especulativo imobiliário. Tais áreas foram gravadas com destinação específica, qual seja, a de promover a consecução das metas socioambientais das cidades. Tais bens não pertencem à pessoa jurídica de direito público, mas ao povo, todavia cabe ao Município velar por sua destinação e proteção, pois são bens de uso comum e de fundamental importância à qualidade de vida (RANGEL, 2011).

No mesmo sentido, o Novo Código Florestal também procura proteger as áreas verdes urbanas:

Art. 25. O poder público municipal contará, para o estabelecimento de áreas verdes urbanas, com os seguintes instrumentos:

I - o exercício do direito de preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes, conforme dispõe a Lei no10.257, de 10 de julho de 2001;

II - a transformação das Reservas Legais em áreas verdes nas expansões urbanas;

III - o estabelecimento de exigência de áreas verdes nos loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura; e

IV - aplicação em áreas verdes de recursos oriundos da compensação ambiental.

De outra banda, como o estudo de caso será realizado na cidade Santa Maria (RS) examinar-se-á a legislação municipal acerca da promoção e proteção de áreas verdes em loteamentos.

Na Lei Orgânica do Município de Santa Maria (RS), no Título V – Da Ordem Econômica – o artigo 133 assim dispõe:

Art. 133 - Na aprovação de qualquer projeto para a construção de conjuntos habitacionais, o Município exigirá a edificação, pelos incorporadores, de escolas, áreas verdes de lazer e recreação, para atender a demanda gerada pelo conjunto.

O artigo 136, inciso IV, coloca que no estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Município assegurar a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente natural.

Da Seção VI, Do Meio Ambiente, colacionam-se os artigos 207 e 214:

Art. 207 Cabe ao Poder Público através de seus órgãos de administração:

(...)

XXII - recuperar a vegetação em áreas urbanas, segundo critérios definidos em lei;

[...]

Art. 214 Deverá o Município promover em ruas, avenidas, praças e áreas de lazer o plantio de espécies nativas que pertençam aos ecossistemas da região fisiográfica do Município.

Assim, percebe-se que além da imposição da implantação de áreas verdes, elas devem ser preservadas e arborizadas.

A Resolução do CONAMA nº 412/2009 mostra a imbricação entre Direito Ambiental e Direito Urbanístico, já que para o licenciamento ambiental em empreendimentos habitacionais de interesse social deve haver destinação de espaços para implantação de áreas verdes, conforme a legislação municipal:

Art. 7º – No licenciamento ambiental simplificado para novos empreendimentos habitacionais de interesse social deverão ser atendidos, no mínimo, os seguintes critérios e diretrizes:

(...)

III – destinação de áreas para circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e espaços livres de uso público, que garantam a qualidade e segurança ambiental do empreendimento, compatível com plano diretor e lei municipal de uso e ocupação do solo para a zona em que se situem.

O Plano Diretor do Município de Santa Maria (RS), Lei Complementar Municipal nº 034 de 2005 (Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental), traz no seu artigo 2º:

Art. 2º. A Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

XVIII. Ampliação, preservação, conservação e restauração das áreas verdes no município;

O artigo 18 dispõe:

Art. 18. A política de proteção do Patrimônio e da Paisagem Urbana deve:

I. Garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;

II. Garantir a qualidade ambiental do espaço público;

III. Favorecer a preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental urbano;

A Subseção I, da referida Lei, trata sobre as áreas verdes especificamente, colacionando-se os seguintes incisos:

Art. 20. A Política de manejo dos recursos naturais urbanos, referentes às áreas verdes, tem por objetivos e diretrizes:

I. Manter e ampliar as áreas verdes, melhorando a relação de área verde por habitante no Município, procurando atingir ou superar 16m² de área verde por habitante, valor preconizado pela Organização Mundial de Saúde – OMS;

(...)

VII. Assegurar o tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana, promovendo o manejo adequado da vegetação;

(...)

IX. Promover a conexão dos micro espaços abertos, através da arborização de vias públicas, canteiros centrais, praças áreas verdes em geral, bem como a manutenção e ampliação da rede de micro espaços abertos;

(...)

XI. Restaurar as áreas degradadas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município, principalmente as de importância paisagístico-ambiental;

XII. Elaborar, instituir instrumentos legais e fiscalizar a efetiva implantação das áreas verdes previstas em parcelamentos de solo, loteamento em condomínio, conjuntos habitacionais, loteamentos e desmembramentos;

Nota-se que, de acordo com essa Lei, as áreas verdes devem ser promovidas, ampliadas e conservadas com qualidade, contando com vegetação e arborização, comprometendo-se o Poder Público a verificar se foram efetivamente implantadas nos parcelamentos de solo, em tese via fiscalização (Poder de Polícia), o que será verificado no estudo de caso.

A Lei Complementar Municipal nº 072 de 2009, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento, Perímetro Urbano e Sistema Viário do Município de Santa Maria (RS) traz o seguinte sobre espaços livres (áreas verdes):

Art. 82. Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público.

(...)

§ 4º Caracterizam-se como espaços livres de uso público aqueles destinados às áreas verdes, praças e similares.

Art. 83. Do percentual destinado ao Município, 5% (cinco por cento) devem ser reservados aos equipamentos urbanos e comunitários, e 10% (dez por cento) para os espaços livres de uso público.

Art. 85. As áreas ‘non aedificandi’ relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica não podem ser computadas no cálculo do percentual a ser transferido ao Município.

Art. 86. As áreas “non aedificandi”, relativas aos espaços de preservação permanente, podem ser computadas na área a ser transferida ao Município a título de espaços livres de uso público, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do percentual previsto nos Artigos 82 e 83 para este fim.

Art. 87. A área dos canteiros centrais das vias de circulação não é computada na percentagem destinada aos espaços livres de uso público, salvo se o seu subsolo for usado para a instalação de galerias técnicas para o fornecimento dos serviços de saneamento, energia e comunicações.

O parcelamento do solo por loteamento é uma forma de execução da política de desenvolvimento, ordenação e expansão de uma cidade e está vinculado, também, às diretrizes do Estatuto da Cidade e princípios de Direito Ambiental e Direito Urbanístico já expostos, devendo ser analisado o ordenamento jurídico como um todo, a fim de evitar e/ou corrigir os efeitos negativos da urbanização sobre o meio ambiente natural e promover a proteção e promoção das áreas verdes, entendidas neste trabalho como estruturadoras do direito constitucional ao meio ambiente ecologicamente equilibrado na cidade.

Desta feita, apesar de tratar de questões urbanísticas, essas normas relaciona-se com o Direito Ambiental na medida em que o ambiente natural e artificial estão entrelaçados, com influências recíprocas.

Pela Lei Federal nº 6.766/79 são obrigatórios os espaços livres, não necessariamente áreas verdes. Mas pelo visto até aqui, pelo conjunto de normas ambientais, urbanísticas e as leis municipais, entende-se que são sim obrigatórias.

3.2 PESQUISA DE CAMPO EM LOTEAMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM SANTA MARIA (RS)

A fim de contribuir para o enriquecimento do trabalho realizou-se uma pesquisa de campo em três loteamentos destinados à habitação de interesse social, na cidade de Santa Maria (RS), com objetivo de verificar a efetividade de tudo que foi exposto até aqui. Trabalha-se com a hipótese de que os moradores desses loteamentos são preteridos dos benefícios advindos da implantação de áreas verdes, que podem ser inexistentes, precárias ou mal conservadas.

As habitações de interesse social são moradias destinadas à população de baixa renda através de políticas e programas que promovam o acesso à casa própria, diminuindo a demanda habitacional do país.

Serão analisados loteamentos do programa Minha Casa Minha Vida, lançado pelo Governo Federal, em 2009, através da Lei nº 11.977 de 2009, que oferece

subsídio para financiamento habitacional.

Entende-se que as implicações sociais e ambientais do processo de urbanização são vivenciadas mais intensamente pela população das classes mais baixas, que tem menos condições financeiras para acesso a espaços de recreação e contato direto com a natureza. Assim, necessário é verificar se o interesse coletivo está sendo protegido e se há situação de irregularidade nos loteamentos de habitação de interesse social para ver se, no mínimo, atendem o projeto aprovado do empreendimento e as leis cabíveis no que diz respeito as áreas verdes.

3.2.1 Regime jurídico urbanístico das áreas verdes nos loteamentos de interesse social

A Lei Complementar Municipal nº 072 de 2009, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento, Perímetro Urbano e Sistema Viário do Município de Santa Maria (RS), traz, no seu artigo 43, como categoria de parcelamento do solo o loteamento popular, afirmando que constitui modalidade diferenciada dos loteamentos em geral, com as particularidades previstas nesta lei.

No artigo 47 consta a infraestrutura básica a para os parcelamentos em geral, o que inclui espaços livres de uso público. O artigo 52 afirma que, desde que aprovado pelo Escritório da Cidade – atual IPLAN (Instituto de Planejamento) - os loteamentos populares podem ser dispensados dos requisitos do regime urbanístico e da infraestrutura mínima.

Na Seção II, Dos Loteamentos Populares, assim está disposto:

Art. 91. São considerados loteamentos populares aqueles parcelamentos que se situam em áreas especiais de interesse social (AEIS), definidas por lei municipal, e destinados à população de baixa renda.

Parágrafo único. Aplicam-se aos loteamentos populares as regras dos capítulos I, II e III supra, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

Segundo o artigo 92, todos os loteamentos populares devem ser implantados em áreas especiais de interesse social (AEIS), com base em projetos específicos,

visando a produção de lotes acessíveis à população de baixa renda e com qualidade de habitabilidade.

Os artigos 95 e 96 estabelecem o regime urbanístico das áreas verdes dos loteamentos populares:

Art. 95. O regime urbanístico dos loteamentos populares obedece aos seguintes parâmetros mínimos:

(...)

V. Transferência para o Município de 30% (trinta por cento) da área total da gleba a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema de circulação, dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso comum, de áreas reservadas para tratamento ou condução do esgoto cloacal e de áreas reservadas para absorção das águas pluviais, e 10% (dez por cento) em área verde e institucional;

Art. 96. A infraestrutura mínima a ser exigida é a seguinte:

(...)

III Arborização das vias estruturadoras do loteamento;

IV Áreas verdes;

Como havia sido abordado anteriormente, de acordo com a Lei nº 6.766/79, cabe ao Município definir o percentual de áreas verdes e, no caso de Santa Maria (RS), houve uma diferenciação no percentual de acordo com o tipo de loteamento, geral ou popular, pois a Lei nº 6.766/79 traz exigências urbanísticas gerais, podendo o Município estabelecer outras de interesse local.

Todavia, pode-se contestar essa diferenciação feita pela lei municipal, já que a Lei nº 6.766/79 e o Estatuto da Cidade não fazem diferença de percentual entre loteamentos em geral e os loteamentos populares localizados nas zonas ou áreas habitacionais declaradas por lei como de interesse social.

Além disso, observa-se que nos loteamentos populares o percentual de 10% inclui área verde e institucional, que são coisas distintas, pois as áreas institucionais são as destinadas para comportar equipamentos comunitários, como os de lazer, educação, cultura e saúde. Em contrapartida, nos loteamentos comuns, pela lei municipal são destinados 10% da área total da gleba exclusivamente para os espaços livres, que abrangem as áreas verdes e áreas de uso comum sem edificação.

Pode-se discutir sobre as implicações sociais e espaciais oriundas da flexibilização dessas normas sobre os espaços destinados às áreas verdes nos loteamentos para a construção de moradia de interesse social, pela importância já

destacadas destas áreas no tocante ao convívio social e equilíbrio ambiental da cidade, ainda mais pelo adensamento populacional de um loteamento, que impacta o ambiente e exige infraestrutura local. Entende-se que não deveria haver critérios diferenciados, pois pode haver a privação da população de menor poder aquisitivo em termos de acesso às áreas verdes de uso público (BENINI, ROSIN, 2016).

A Lei nº 5659 de 2012, que institui a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, institui no seu artigo 2º o seguinte:

Art. 2º No desenvolvimento e consecução do PLHIS deverão ser observados os seguintes princípios:

I - A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal de 1988, regulamentado pelo Estatuto da Cidade e PDDUA de Santa Maria;

(...)

III - O direito à sustentabilidade ambiental, preservando e respeitando as áreas e os bens ambientais, com vistas a garantir qualidade de vida para o presente e futuras gerações;

(...)

V - A compatibilidade e uniformidade da política habitacional municipal com as políticas habitacional federal e estadual, integrando e respeitando o desenvolvimento urbano, o ambiente sustentável, a mobilidade e acessibilidade urbana, o direito a terra e à inclusão social, sendo dos poderes públicos e demais segmentos da sociedade civil a corresponsabilidade nas demandas habitacionais;

(...)

Parágrafo Único - A observância da função social da propriedade urbana visa garantir o direito à habitação, a terra e à cidade, equipamentos serviços e infra-estrutura urbana, mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem urbana.

Percebe-se que a própria lei municipal que trata sobre as habitações de interesse social reconhece o direito à sustentabilidade ambiental, o respeito ao ambiente saudável e a proteção dos recursos naturais e da paisagem urbana.

Vistas e analisadas as peculiaridades teórico-legais sobre loteamentos destinados à habitação de interesse social, passa-se à pesquisa de campo.

3.2.2 Pesquisa de campo

Tendo realizado o levantamento bibliográfico e documental para fundamentar o estudo, utilizou-se da pesquisa de campo, mediante visita *in loco*, para analisar a efetividade das normas jurídicas referentes às áreas verdes em loteamentos, a fim de aprofundar o trabalho.

A pesquisa de campo permite que se observe as situações reais, com coleta de dados e informações destas no seu local de acontecimento e a posterior análise e interpretação destes, com base na fundamentação teórica feita, para que se possa compreender e explicar o problema pesquisado.

Primeiramente, foram obtidas as plantas de implementação dos loteamentos junto à Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária de Santa Maria (RS), para analisar se foram reservadas as áreas verdes nos projetos de loteamentos aprovados pela Municipalidade e sua localização no conjunto habitacional. Não se obteve os dados referentes à porcentagem destas áreas em cada loteamento, então presume-se que estão adequadas à legislação municipal, que prevê que sejam de 10% do total da gleba a ser loteada.

Após, procedeu-se a pesquisa de campo nos três loteamentos selecionados e coletou-se dados através de fotografias dos locais reservados às áreas verdes no projeto. Selecionou-se os loteamentos do programa Minha Casa Minha Vida, na modalidade Faixa I, destinado à população mais carente, com famílias com renda mensal de até mil e oitocentos reais.

3.2.2.1 Residencial Zilda Arns

O Residencial Zilda Arns foi entregue no ano de 2012 e está localizado no Bairro Diácono João Luiz Pozzobom, sendo composto de quinhentas unidades habitacionais.

De acordo com a planta de implantação do loteamento, pode-se visualizar a localização das áreas verdes:

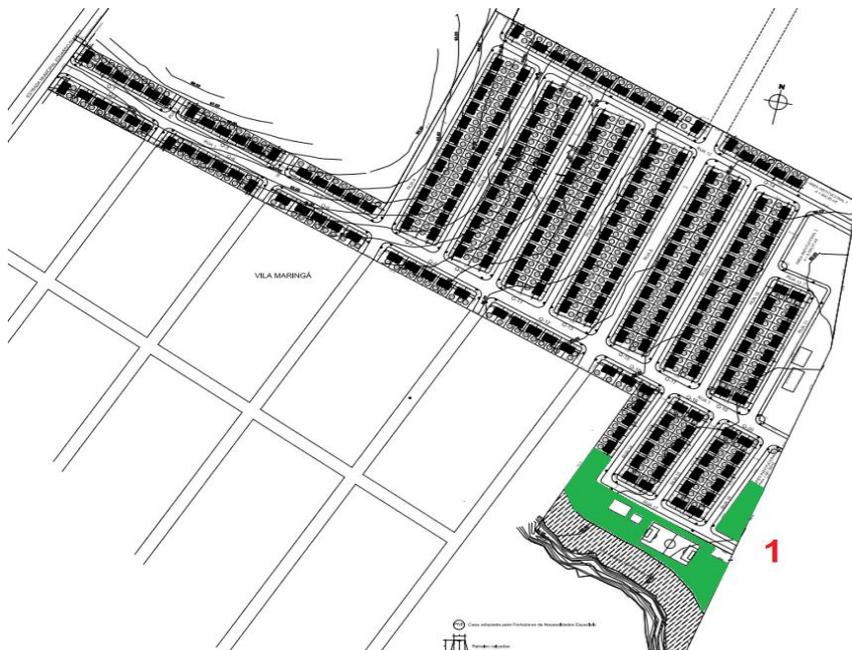


Figura 1: Planta de implementação do loteamento Zilda Arns com indicativo da localização das áreas verdes. Fonte: Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária de Santa Maria (adaptado)

Com a visita ao loteamento coletaram-se os dados fotográficos abaixo:



Figura 2: Área verde 1 do loteamento Zilda Arns com equipamentos comunitários de lazer. Fonte: Autora



Figura 3: Área verde 1 do loteamento Zilda Arns. Fonte: Autora

3.2.2.2 Residencial Dom Ivo Lorscheiter

O Residencial Dom Ivo Lorscheiter foi entregue no ano de 2014 e está localizado no Bairro Diácono João Luiz Pozzobom, sendo composto de quinhentas e setenta e oito unidades habitacionais.

De acordo com a planta de implantação do loteamento, pode-se visualizar a localização das áreas verdes:

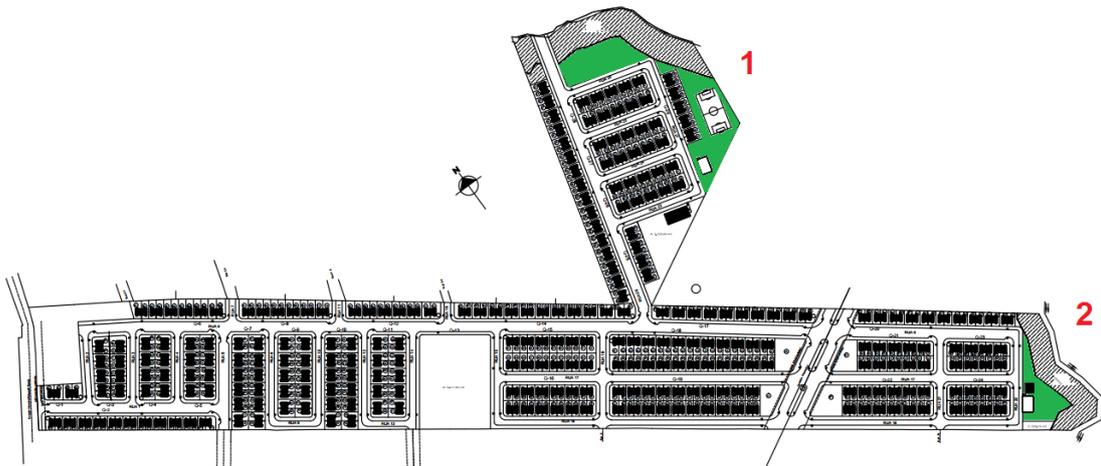


Figura 4: Planta de implementação do loteamento Dom Ivo Lorscheiter com indicativo da localização das áreas verdes. Fonte: Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária de Santa Maria (adaptado).

Com a visita ao loteamento coletaram-se os dados fotográficos abaixo:



Figura 5: Área verde 1 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter. Fonte: Autora.



Figura 6: Área verde 1 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter. Fonte: Autora.



Figura 7: Área verde 1 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter com equipamentos comunitários de lazer. Fonte: Autora.



Figura 9: Área verde 2 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter. Fonte: Autora.



Figura 8: Área verde 2 do loteamento Dom Ivo Lorscheiter com equipamentos comunitários de lazer. Fonte: Autora.

3.2.2.3 Residencial Leonel Brizola

O Residencial Leonel Brizola foi entregue no ano de 2016 e está localizado no Bairro Diácono João Luiz Pozzobom, sendo composto de trezentos e sessenta e duas unidades habitacionais.

De acordo com a planta de implantação do loteamento, pode-se visualizar a localização das áreas verdes:

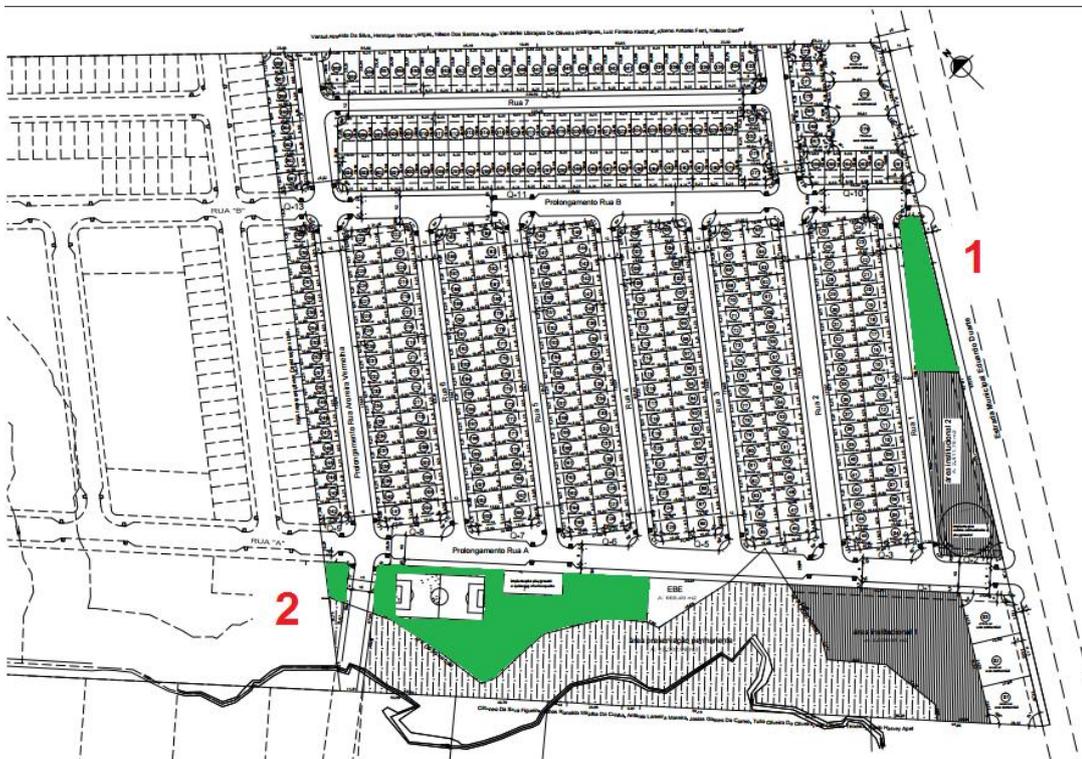


Figura 10: Planta de implementação do loteamento Leonel Brizola com indicativo da localização das áreas verdes. Fonte: Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária de Santa Maria (adaptado).

Com a visita ao loteamento coletaram-se os dados fotográficos abaixo:



Figura 11: Área verde 1 do loteamento Leonel Brizola. Fonte: Autora.



Figura 12: Área verde 2 do loteamento Leonel Brizola com equipamentos comunitários de lazer. Fonte: Autora.



Figura 13: Área verde 2 do loteamento Leonel Brizola. Fonte: Autora.

3.2.2.4 Resultados

Conforme informações obtidas junto à Secretaria de Município de Habitação e Regularização Fundiária de Santa Maria (RS), as áreas verdes dos loteamentos analisados estão, em sua maioria, localizadas junto a áreas de preservação permanente – o que pode ser observado pelos espaços hachurados nas plantas de implementação de cada loteamento. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal (Lei Complementar 072/2009) prevê, no seu artigo 86, a possibilidade de computar essas áreas junto com espaços livres de uso público, até o limite 50%. Tal possibilidade também é permitida pela Resolução do CONAMA nº 369/2006, ou seja, juntam-se as áreas de preservação permanente com as áreas verdes. Não obteve-se informações se o cômputo das APPs com as áreas verdes está entre o percentual limite de 50% nos loteamentos pesquisados, então, presume-se que está dentro do permitido.

A vegetação apesar de recobrir a área é pobre e confusa, confundindo-se com a área de preservação permanente, que possui outra função ambiental e tem árvores de maior porte, porém inacessíveis, já que ficam na beirada de um corpo de água. As áreas verdes em si, apesar de terem vegetação rasteira e permeabilidade

do solo, não possuem manejo ou conservação, o que certamente desestimula a apropriação desse espaço público de uso comum pela população, pois não está adequado às atividades que se destina.

Os loteamentos também apresentam as áreas verdes junto com as institucionais, incluindo pracinha infantil e campo de futebol. Todavia, constatou-se que tanto os equipamentos comunitários de lazer quanto as áreas verdes em si estão, em sua maioria, abandonados e depredados. Apenas o loteamento Leonel Brizola, o mais recente, possui a pracinha infantil em condições de uso. Porém, a sua área verde também está precária e sem manutenção.

Outrossim, como pode ser visualizado nas plantas dos loteamentos, as áreas verdes são mal distribuídas nos conjuntos habitacionais, pois o loteador optou por estabelecê-las junto às APPs, o que dificulta o acesso e uso diário pela população, pois deveriam estar mais integradas às casas, em local central, e não isoladas.

Segundo Nucci (2008, p. 35)

A análise de uma área verde deve-se considerar não só a sua área, mas também o ordenamento da vegetação, as barreiras de vegetação que propiciam um isolamento da área em relação aos transtornos da rua, o entorno, a acessibilidade, a porcentagem de área permeável, as espécies vegetais naturais e as exóticas, a densidade de vegetação, a altura da vegetação, a função social, os equipamentos de recreação, telefonia, estacionamento, bancos, sombras, tráfego, manutenção, valor estético, ecológico, serviços, iluminação, calçamento, isolamento visual, sanitários, avifauna, etc.

Não é o objetivo deste trabalho fazer uma análise pormenorizada, porém constata-se que não existem um paisagismo mínimo ou bancos que tornem a área verde convidativa ao uso da comunidade; não há nenhum tipo de valor estético; a vegetação é predominantemente rasteira e desorganizada, não se integrando às unidades habitacionais.

Desta forma, as áreas verdes destes loteamentos não atendem as funções ecológica, estética e de lazer preconizadas por Cavalheiro et al. (1999), pois essas áreas, no geral, não tem vegetação suficiente para o equilíbrio ambiental e biodiversidade; não são esteticamente aprazíveis e convidativas; e não se prestam ao convívio social, lazer e à manifestação da vida comunitária com qualidade, pois estão depredadas, com acúmulo de lixo, grama alta, sem mobiliário como bancos, entre outros aspectos.

4. CONCLUSÃO

A urbanização acelerada e desordenada das últimas décadas no país originou diversos problemas socioambientais que perduram até hoje, pois não se buscou equilibrar a relação entre a cidade e a natureza, ocorrendo a crescente diminuição da cobertura vegetal em áreas urbanas para dar lugar à construções e vias de circulação. As limitações urbanísticas impostas à propriedade em benefício do bem comum, para cumprimento da função socioambiental da propriedade e da cidade, são meios de retomar a harmonia entre meio ambiente natural e artificial.

No presente trabalho analisou-se o instituto do loteamento, uma das formas de expansão da cidade, e no qual a legislação urbanística e ambiental prevê que sejam reservados espaços livres para implantação de áreas verdes, em decorrência das necessidades de preservação do meio ambiente natural e de existência de espaços de convivência e lazer à população.

O desenvolvimento do presente estudo possibilitou compreender a importância das áreas verdes para a sustentabilidade ambiental urbana, como espaços de mitigação dos efeitos da degradação e poluição e onde a população pode interagir com a natureza, contribuindo também para que se alcance o direito fundamental a um meio ambiente equilibrado e à cidade sustentável.

Outrossim, realizou-se uma pesquisa de campo nos loteamentos do programa Minha Casa Minha Vida para obter dados acerca da efetividade da legislação analisada e de que forma e em que condições o acesso aos bens ambientais está sendo oferecido às populações de baixa renda. Como não foram fornecidos o percentual das áreas verdes e espaços livres de cada loteamento pela Prefeitura, presumiu-se que estão corretos. Na prática, verificou-se que há a destinação das áreas verdes nos loteamentos, todavia, restringindo-se apenas a demarcar os espaços, pois os equipamentos comunitários estão – em sua maioria – em péssimas condições de uso e a vegetação é escassa e não manejada. Assim, estes espaços não estão desempenhando a sua função socioambiental, pois são inadequados ao uso social da comunidade como também à finalidade ecológica, pois há uma escassa biodiversidade.

Outrossim, identificou-se que os loteamentos destinados à habitação de interesse social são tratados de forma diferente dos loteamentos em geral no que diz

respeito à porcentagem de áreas verdes no empreendimento. As leis federais que tratam sobre o assunto não previram essa diferenciação, sendo assim, entende-se que a norma municipal pode ser até considerada ilegal por instituir a desigualdade ambiental entre os cidadãos, pois, apesar da flexibilização de certos requisitos urbanísticos para concessão de moradia, as áreas verdes se prestam a benefícios presentes e futuros de grande importância.

Entende-se que nos loteamentos vinculados a programas habitacionais governamentais há uma lógica de construções padronizadas em massa, com uma preocupação maior com a quantidade do que com a qualidade. Além disso, os loteamentos são implantados em áreas periféricas, onde o sistema de infraestrutura é precário e com acesso restrito a serviços urbanos e espaços comunitários, sem falar em acessibilidade mínima, como é o caso do transporte.

Sendo assim, apesar das políticas públicas de habitação social no Brasil terem avançado, o dever do Poder Público não se encerra no fornecimento da moradia, pois é preciso integrar esses cidadãos de baixa renda à cidade como um todo e a seus benefícios.

O Brasil, a exemplo de outros países em desenvolvimento, apresenta como um dos seus principais desafios conciliar as questões socioambientais com as econômicas, como as determinadas pela necessidade de progresso e solução dos problemas habitacionais existentes. O ajuste consiste em assegurar o acesso à moradia digna, bem como a preservação ambiental, assim permitindo que todos possam usufruir uma sadia qualidade de vida (BALDO, s.d.)

A falta de planejamento urbano e a prevalência de interesses econômicos foram as características que marcaram o crescimento das cidades brasileiras, predominando o contraste, onde os investimentos em estrutura urbana se dão em locais de maior importância econômica, ficando a periferia, muitas vezes, sem o mínimo necessário. Deve-se pensar na função socioambiental da cidade como uma conciliação dos interesses privados e públicos, mas primando pelo coletivo e objetivando a titularidade de todos a um direito à cidade sustentável (FIORI, 2009).

As áreas verdes não se destinam apenas à ornamentação e estética urbana, mas desempenham um papel de grande importância na integração e bem-estar na cidade e são meios para atingir a dignidade humana, principalmente quando se trata de população de baixa renda, já deslocada social e espacialmente na cidade, sem

acesso aos benefícios urbanos, geralmente destinados ao centro ou a bairros de classe média e alta. As vantagens das áreas verdes estão ligadas não só à quantidade e distribuição desses espaços nas cidades, mas também à qualidade da sua implementação e conservação, com a utilização efetiva da comunidade e integração da vegetação às unidades habitacionais.

Constata-se que as áreas verdes dos loteamentos analisados não são suficientes para suprir o deficit de espaços livres com vegetação na cidade, e a população de baixa renda acaba por sofrer com a falta de estrutura e espaços de uso comum.

As populações carentes têm um amplo histórico de desrespeito por parte do Poder Público no acesso a direitos fundamentais. Sendo assim, em loteamentos habitacionais de interesse social a prioridade é de que a população tenha acesso à casa própria, porém com a desconsideração da moradia digna com qualidade de vida, a qual alcança-se com a existência de requisitos urbanísticos mínimos, dentre estes, áreas de meio ambiente natural, para que estes cidadãos tenha contato com a natureza e possam usufruir de seus benefícios.

As áreas verdes dos loteamentos são bens de uso comum do povo de titularidade do Município e segundo Meirelles (2008, p. 316) “os bens municipais de uso comum do povo, não obstante estejam à disposição da coletividade, permanecem sob a administração e vigilância da prefeitura, que tem o dever de mantê-los em normais condições de utilização pelo público em geral”.

Ressalta-se que em caso de omissão do Poder Público Municipal, há a possibilidade de ajuizamento de ação civil pública, de acordo com a Lei nº 7.347 de 1985, como instrumento contra danos causados à ordem urbanística e o patrimônio público, a fim de condenar o Município ao cumprimento de obrigação de fazer para restaurar e conservar as áreas verdes desses loteamentos.

Este estudo, por certo, não esgota a discussão em torno do tema, mas serve para apresentar a sua pertinência e “abrir os olhos” da comunidade frente a importância da temática urbano-ambiental, bem como mostrar que as normas jurídicas se apresentam na realidade, muitas vezes, de forma diversa do que no papel.

Conforme afirma Fujita (2010) as leis são um fator relevante de transformação, mas não podemos assumir que o sistema jurídico tenha o poder, por

si só, de materializar a sociedade ideal imaginada, como se tivéssemos, atualmente, uma sociedade que incorpora organicamente suas leis tratando igualmente indivíduos ou grupos independentemente de sua posição econômica ou social, uma sociedade atuante sob o ponto de vista participativo e consciente acerca dos interesses coletivos.

É a partir dos instrumentos urbanísticos que a cidade pode se desenvolver sustentavelmente e distribuir igualmente as serventias urbanas, adequando o espaço físico às necessidades das quais depende a dignidade da moradia humana. Porém, na prática, percebe-se que há um descaso do Poder Público em preservar e/ou conservar os bens ambientais de uso comum, o que prejudica imensamente o direito à cidade sustentável, devendo haver maior aproximação entre a lei e a realidade fática a fim de que a política e o planejamento urbano atinjam os objetivos de ordem ambiental elencados no Estatuto da Cidade e na Constituição Federal brasileira.

REFERÊNCIAS

AMADO, Frederico Augusto Trindade. **Direito Ambiental Esquemático**. 7ª ed. São Paulo: Método, 2016.

ANTUNES, Paulo Bessa. **Direito Ambiental**. 18ª ed. São Paulo: Atlas, 2016.

ARAÚJO JÚNIOR, Miguel Etinger de; CANEZIN, Amanda Cristina Carvalho. Efetivação das dimensões da sustentabilidade na construção do meio ambiente e da moradia adequados. In: **XXIV Encontro Nacional do CONPEDI**. Florianópolis: CONPEDI, 2015. Disponível em: <<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/c178h0tg/gb7cf8t2/5MDKnwt2JoHqHd8a.pdf>> Acesso em: 30 set. 2016.

BALDO, Iumar Junior. **Desafetação de áreas verdes: um estudo sob a perspectiva da função sócio-ambiental da cidade e o registro imobiliário**. Disponível em: <<http://baldoadvogados.adv.br/artigos/areasverdes.pdf>>. Acesso em: 30 set. 2016.

BELTRÃO, Antônio F. G. **Direito Ambiental**. Série Concursos Públicos. 4ª ed. São Paulo: Método, 2011.

BENINI, Sandra Medina; ROSIN, Jeane Aparecida Rombi de Godoy. A incerteza da permanência dos espaços verdes de uso público na cidade contemporânea. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [S.l.], v. 4, n. 23, p. 66-77, set. 2016. Disponível em: <https://www.amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/1308/1332>. Acesso em: 12 nov. 2016.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 25 out. 2016.

_____. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 25 out. 2016.

_____. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário**

Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 28 mai. 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12651compilado.htm>. Acesso em: 25 out. 2016.

_____. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 25 out. 2016.

_____. 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. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 31 ago. 1981. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6938.htm>. Acesso em: 25 out. 2016.

_____. Lei nº 7.347 de 24 de julho de 1985. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 25 jul. 1985. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L7347Compilada.htm>. Acesso em: 25 out. 2016.

CAVALHEIRO, F.; NUCCI, J. C.; GUZZO, P.; ROCHA, Y. T. Proposição de Terminologia para o Verde Urbano. **Boletim Informativo da SBAU**, Rio de Janeiro, ano VII, n. 3, p. 7, jul./ago./set. de 1999. Disponível em: <http://www.labs.ufpr.br/site/wp-content/uploads/2014/09/cavalheiroetal_artigoscompletos_sbau_1999.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2016.

CENCI, Daniel Rubens; SCHONARDIE, Elenise Felzke. Direito à cidade: sustentabilidade e desenvolvimento no meio urbano. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 07, n. 01, p.166-180, 2015. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/15203>>. Acesso em: 30 set. 2016.

Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA. **Resolução nº 369 de 28 de março de 2006**. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=489>>.

_____. **Resolução nº 412 de 13 de maio de 2009**. Estabelece critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental de novos empreendimentos destinados à construção de habitações de Interesse Social. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=605>>.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. Série Princípios. São Paulo: Ática, 1989.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Elementos de Direito Urbanístico**. Barueri, SP: Manole, 2004.

FIORI, Solis Regina. **Função social da cidade**: um princípio a ser consolidado para uma vida urbana digna. 2009. 86 p. Monografia (Graduação em Direito) - Universidade Federal do Paraná, Curitiba, PR, 2009. Disponível em: <<http://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/31147/Solis%20Regina%20Fiori.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 20 out. 2016.

FIORILLO, Celso Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

FUJITA, Camila. Dilema ou Diálogo Urbano-Ambiental? Uma Análise acerca do Papel da Legislação na Formação do Território Brasileiro. In: V Encontro Nacional da Anppas, 2010 Florianópolis/SC. **Anais...** Florianópolis: ANPPAS, 2010. Disponível em: <<http://www.anppas.org.br/encontro5/cd/artigos/GT16-408-333-20100903212902.pdf>>. Acesso em: 20 out. 2016.

GUERRA, Sidney; GUERRA, Sérgio. **Curso de Direito Ambiental**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sinopse do censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=249230>>. Acesso em: 20 set. 2016.

JUNQUEIRA, Victor Hugo. A (in)sustentabilidade urbana: discursos e contradições do desenvolvimento urbano. **Ling. Acadêmica**, Batatais, v. 4, n. 1, p. 91-108, jan./jun. 2014. Disponível em: <<http://claretianobt.com.br/download?caminho=/upload/cms/revista/sumarios/210.pdf&arquivo=sumario6.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2016.

LEITE, José Morato. **Manual de direito ambiental**. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

LOBODA, Carlos Roberto; DE ANGELIS, Bruno Luiz Domingos. Áreas verdes públicas urbanas: conceitos, usos e funções. **Ambiência**: Revista do Centro de Ciências Agrárias e Ambientais, Guarapuava-PR, v. 1, n. 1, p.125-139, jan./jun. 2005. Disponível em: <revistas.unicentro.br/index.php/ambiencia/article/download/157/185>. Acesso em: 15 set. 2016.

MALUF, Adriana Caldas do Rego Dabus. **Limitações urbanas ao direito de propriedade**. São Paulo: Atlas, 2010.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2008.

HORBACH, Carlos Bastide et. al. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001**: comentários. Coord. Odete Medauar, Fernando Dias Menezes de Almeida. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MORETTI, Juliana Gonçalves. **A identificação do Direito Ambiental e do Direito Urbanístico frente às ocupações irregulares**. 2006. 70 f. Monografia (Graduação em Direito) - Faculdades Integradas Antônio Eufrásio de Toledo, Presidente Prudente, 2006. Disponível em: <<http://intertemas.toledoprudente.edu.br/revista/index.php/Juridica/article/download/457/451>>. Acesso em: 22 ago. 2016.

NUCCI, João Carlos. **Qualidade ambiental e adensamento urbano: um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP)**. 2ª ed. Curitiba: O Autor, 2008. Disponível em: <http://www.labs.ufpr.br/site/arquivos/qldade_amb_aden_urbano.pdf>. Acesso em: 20 set. 2016.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Declaração De Estocolmo Sobre Meio Ambiente Humano – 1972**. Disponível em: <www.mma.gov.br/estruturas/agenda21/_arquivos/estocolmo.doc>. Acesso em: 20 set. 2016.

PERCHE, Amelia. Funções sociais da cidade e direito ao meio ambiente equilibrado. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 21, n. 4643, 18mar. 2016. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/34259>>. Acesso em: 22 ago. 2016.

RANGEL, Helano Márcio Vieira. Algumas reflexões sobre bens ambientais, áreas verdes e o parcelamento do solo urbano. **Revista Científica Orbis**, Campina Grande, v. 02, n. 01, p. 71-98, 2011. Disponível em: <<http://www.cesrei.com.br/ojs/index.php/orbis/article/view/51>>. Acesso em: 15 out. 2016.

SANTA MARIA. **Lei Complementar nº 034 de 29 de dezembro de 2005**. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Santa Maria. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/anexos/201605231232591464017579.pdf>>. Acesso em: 30 set. 2016.

_____. **Lei Complementar nº 072 de 04 de novembro de 2009**. Institui a Lei de Uso e Ocupação do solo, Parcelamento, Perímetro Urbano e Sistema Viário do município de Santa Maria. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/anexos/201611210850031479725403.pdf>>. Acesso em: 30 set. 2016.

_____. **Lei Orgânica do Município de Santa Maria de 03.04.90**. Atualizada até março de 2004. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/lei-organica-santa-maria-rs/>>. Acesso em: 30 set. 2016.

_____. **Lei nº 5659 de 26 de junho de 2012**. Institui a política municipal de habitação de interesse social e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/camara/proposicao/lei-ordinaria/2012/4/0/310>>. Acesso em: 30 set. 2016.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional.** 11ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2012.

SAULE JÚNIOR, Nelson. O direito à cidade como centro da nova agenda urbana. **Boletim Regional, Urbano e Ambiental**, [S.l.], n.15, jul./dez. 2016. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=28494>. Acesso em: 15 out. 2016.

SCHWEIGERT, Laudelino Roberto. **Sustentabilidade ambiental da cidade: da formação do conceito às políticas urbanas.** 2013. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2013.

SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 37ª ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro.** 4ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

SIRVINSKAS, Luís Paulo. **Manual de direito ambiental.** 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

VIEIRA, Juliana de Souza Reis. Cidades sustentáveis. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 04, n. 02, p. 1-39, 2012. Disponível em: <<http://www.e->