

# Razoabilidade não basta para manter imóvel em área de preservação permanente

Os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade não servem de justificativa para afastar a demolição de um imóvel construído em área de preservação permanente (APP), mantendo-se assim o dano ambiental.



Reprodução

Imóvel localizado em área de preservação permanente (APP) em Florianópolis (SC) deve ser demolido para cessar dano ambiental

Com esse entendimento, a 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça mandou demolir uma casa de 400 m<sup>2</sup> construída a 16 metros da Lagoa da Conceição, em Florianópolis, em terreno de marinha.

Nessa proximidade de cursos d'água, o artigo 4º do [Código Florestal](#) declara como área de proteção permanente. Apesar disso, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região entendeu que o imóvel não precisa ser colocado abaixo.

Isso porque ele se encontra em área urbana consolidada, sem vegetação nativa há longa data e com infraestrutura completa. Para o TRF-4, essa demolição isolada não produziria qualquer benefício ambiental relevante.

Quando o caso chegou ao STJ, o ministro Herman Benjamin deu provimento ao recurso especial, em decisão monocrática que aplicou a

vedação à teoria do fato consumado em Direito Ambiental, entendendo que o imóvel deve ser posto abaixo.

No agravo, o dono do imóvel reforçou que a urbanização da área foi autorizada pelo poder público em 1941, antes do Código Florestal de 1965 e da consolidação do regime jurídico das áreas de preservação permanente, o que demandaria interpretação diferente.

## Imóvel em área de preservação

Sucessora de Herman Benjamin na 2ª Turma, a ministra Maria Thereza de Assis Moura rejeitou a argumentação e manteve a decisão de demolição. Ela foi acompanhada por unanimidade de votos pelos colegas.

Destacou que a conclusão do TRF-4, ainda que revestida do discurso da proporcionalidade e da razoabilidade, implicou o afastamento prático do Código Florestal, contrariando a jurisprudência do STJ.

“Situações consolidadas não podem ser utilizadas como justificativa para a perenização de infrações às leis de preservação ambiental, não havendo falar em teoria do fato consumado em relação à proteção ao meio ambiente”, ressaltou.

A ministra ainda apontou a importância de uma interpretação da legislação ambiental que priorize a proteção do meio ambiente, garantindo que as normas sejam aplicadas de forma a evitar danos e promover a sustentabilidade.

“Ainda que se admitisse, *ad argumentandum tantum*, que os danos ambientais tenham sido ocasionados por ocupantes pretéritos ou pelo processo histórico de urbanização da região, tal circunstância não afasta a obrigação atual de cessar a ocupação irregular e promover a recuperação da Área de Preservação Permanente, pois a responsabilidade acompanha o imóvel e se transmite aos sucessivos proprietários ou possuidores”, concluiu.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão AREsp 2.267.304**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-24/razoabilidade-nao-basta-para-manter-imovel-em-area-de-preservacao-permanente-3/>