



Propriedade Imóvel e Sujeições Ambientais: O Zoneamento Ecológico Econômico

Real Property and Environmental Constraints: The Ecological-Economic Zoning

Elisabeth Vitória do Nascimento Wickhaus

Laricia Martins Ronqui

Luiza Seabra Calmon de Britto Freire

Mariana de Sá Dias

Milena Ornelas Ribeiro

Resumo: O presente trabalho analisa o Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) como instrumento jurídico e técnico de política ambiental, voltado à compatibilização entre o direito de propriedade e a função socioambiental prevista na Constituição Federal. Por meio de pesquisa qualitativa, exploratória e dedutiva, fundamentada em doutrina, legislação e jurisprudência, examinam-se os impactos do ZEE sobre as propriedades imóveis, considerando suas limitações e sujeições ambientais. O estudo destaca que o ZEE, regulamentado pelo Decreto nº 4.297/2002 e sustentado pela Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), tem como finalidade ordenar o uso do território nacional com base em critérios ecológicos, econômicos e sociais, promovendo o desenvolvimento sustentável. Ao impor restrições ao uso da terra, o ZEE reforça o papel do Estado na regulação do espaço e na mediação entre interesses privados e coletivos, contribuindo para a proteção dos recursos naturais e a gestão racional do território. Conclui-se que o ZEE é um instrumento essencial para a implementação de políticas públicas ambientais e para o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a conservação ambiental.

Palavras-chave: zoneamento ecológico-econômico; direito de propriedade; função socioambiental; sustentabilidade; política ambiental; limitações administrativas; desenvolvimento sustentável.

Abstract: This paper analyzes Ecological-Economic Zoning (EEZ) as a legal and technical instrument of environmental policy aimed at reconciling property rights with the socio-environmental function established by the Federal Constitution. Through qualitative, exploratory, and deductive research based on legal doctrine, legislation, and case law, the study examines the impacts of EEZ on real estate properties, considering its environmental constraints and limitations. The study highlights that EEZ, regulated by Decree No. 4,297/2002 and supported by Law No. 6,938/1981 (National Environmental Policy), aims to organize land use across the national territory based on ecological, economic, and social criteria, thereby promoting sustainable development. By imposing land use restrictions, EEZ reinforces the role of the State in regulating space and mediating between private and collective interests, contributing to the protection of natural resources and the rational management of territory. It is concluded that EEZ is an essential instrument for the implementation of environmental public policies and for balancing economic development with environmental conservation.

Keywords: ecological-economic zoning; property rights; socio-environmental function; sustainability; environmental policy; administrative constraints; sustainable development.

INTRODUÇÃO

Através de pesquisas baseadas em fontes doutrinárias, jurisprudenciais e legais, o presente trabalho versa sobre o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), analisando seus objetivos, propriedades e as consequências de sua implementação. Para tanto, busca-se analisar as restrições e limitações ao uso da propriedade imóvel diante do Zoneamento Ecológico Econômico, com base na Lei nº 6.938/81 e no Decreto nº 4.297/02.

Este trabalho tem como finalidade investigar os efeitos jurídicos e práticos do ZEE sobre a propriedade imóvel, especialmente no que diz respeito às sujeições ambientais. Pretende-se discutir como o zoneamento, ao impor restrições e condicionantes ao uso da propriedade, dialoga com o princípio da função socioambiental e contribui para a promoção do desenvolvimento sustentável.

OBJETIVOS (GERAIS E ESPECÍFICOS)

Objetivos Gerais

Conforme exposto acima, o presente trabalho pretende analisar as limitações da propriedade imóvel, mais especificamente os impactos jurídicos e práticos do Zoneamento Ecológico-Econômico sobre o direito de propriedade no Brasil, especialmente no que se refere às sujeições ambientais e à função socioambiental da terra.

Objetivos Específicos

O presente trabalho tem como objetivos específicos discutir o conceito e a natureza jurídica das sujeições ambientais incidentes sobre imóveis; estudar a origem, fundamentos legais e estrutura do Zoneamento Ecológico-Econômico no ordenamento jurídico; investigar como o ZEE interfere no exercício do direito de propriedade privada; e avaliar a contribuição desse instrumento para a sustentabilidade e para a gestão racional do território nacional.

METODOLOGIA

Para tratar do assunto, o referido trabalho faz uso de método dedutivo e qualitativo de pesquisa, com o intuito de compreender a definição e a relevância do Zoneamento Ecológico Econômico no Direito Ambiental, no contexto das propriedades imóveis e sujeições ambientais. Utiliza-se também as legislações pertinentes, como a Lei n.º 6.938/8, a Lei n.º 12.651/12, o Decreto n.º 4.297/02 e demais dispositivos legais relacionados às propriedades rurais.

Alás, para a elaboração do presente trabalho, utiliza-se o método científico de Pesquisa Exploratória, a fim de adquirir conhecimento e ideias, que são alcançadas

ao decorrer do projeto. A pesquisa aprofunda-se na análise das diversas limitações legais, com enfoque no ZEE. Por fim, serão considerados diferentes entendimentos doutrinários, jurisprudenciais e estudos especializados no campo das sujeições ambientais e a espécie de limitação objeto de estudo, com base em sites de domínio público de instituições, bem como em fontes de domínio privado, e nas doutrinas observadas no campo de referências bibliográficas.

DO ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

Apropriedade privada, embora seja um direito assegurado constitucionalmente, encontra limitações impostas por outros princípios igualmente fundamentais, como o da função socioambiental da propriedade. No Estado Democrático de Direito brasileiro, a compatibilização entre o direito individual à propriedade e os interesses coletivos ligados à preservação ambiental é um desafio constante, especialmente em tempos de intensificação da crise climática e da pressão por recursos naturais.

Dentre os diversos instrumentos de política ambiental utilizados para esse fim, destaca-se o Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), uma ferramenta técnico-normativa que visa organizar o território nacional com base em critérios ecológicos, econômicos e sociais. O ZEE, regulamentado pelo Decreto n.º 4.297/02, atua como norteador das atividades humanas sobre o território, estabelecendo diretrizes para a ocupação e uso da terra conforme as características e fragilidades ambientais de cada região.

Nesse sentido, “o zoneamento consiste em dividir o território em parcelas nas quais se autorizam determinadas atividades ou interdita-se, de modo absoluto ou relativo, o exercício de outras atividades” (Benatti, 2009), evidenciando seu papel como instrumento de limitação ao exercício do direito de propriedade frente aos interesses coletivos ambientais.

Assim, pretende-se, por meio deste, proteger os recursos naturais e o meio ambiente, conciliando o desenvolvimento socioeconômico com a conservação dos recursos naturais e a promoção da sustentabilidade, através das políticas públicas e do ordenamento territorial. De acordo com Antunes (2009, p. 195):

“O zoneamento repita-se, é uma importante intervenção estatal na utilização de espaços geográficos e no domínio econômico, organizando a relação espaço produção, alocando recursos, interditando áreas, destinando outras para estas e não para aquelas atividades, incentivando e reprimindo condutas etc. O zoneamento é fruto da arbitragem entre diferentes interesses de uso dos espaços geográficos, reconhecendo e institucionalizando os diferentes conflitos entre os diferentes agentes. Ele busca estabelecer uma convivência possível entre os diferentes usuários de um mesmo espaço.”

Além disso, o ZEE representa uma oportunidade de integrar saberes técnicos, científicos e tradicionais, promovendo uma visão sistêmica do território que valorize

não apenas os aspectos econômicos, mas também os culturais e ecológicos. Seu sucesso depende da articulação entre os entes federativos, da participação social e da transparência no processo decisório, garantindo legitimidade às medidas adotadas e maior eficácia na aplicação das políticas ambientais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Zoneamento Ecológico-Econômico é uma ferramenta essencial para o ordenamento territorial no Brasil, que tem como objetivo conciliar o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental. Por meio das diretrizes estabelecidas pelo ZEE, é possível garantir que o uso da propriedade privada esteja em conformidade com a função socioambiental, permitindo assim, que o território seja utilizado de forma sustentável.

Ao impor limitações ao uso da terra, o ZEE não apenas regula a ocupação do espaço, mas também atua como protetor dos recursos naturais, considerando as especificidades ecológicas e sociais de cada região. Esse mecanismo demonstra a importância da intervenção estatal para mediar tanto os conflitos entre os interesses individuais de propriedade, quanto às necessidades coletivas de preservação ambiental.

Contudo, pode-se dizer que o ZEE contribui para o desenvolvimento sustentável ao assegurar que as atividades humanas sejam realizadas de forma responsável, respeitando o meio ambiente e garantindo a utilização racional dos recursos naturais. O zoneamento, portanto, é um passo importante na busca por uma convivência equilibrada entre o uso do solo e a conservação ambiental, essencial para o futuro do país.

REFERÊNCIAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. ed. 11. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. Disponível em: https://www.academia.edu/31875426/Direito_Ambiental_Paulo_de_Bessa_Antunes. Acesso em: 24 de abr. de 2025.

BENATTI, José Heder. **Ordenamento territorial e proteção ambiental: aspectos legais e constitucionais do zoneamento ecológico-econômico**, 2009. Disponível em: <https://www.researchgate.net/profile/Jose-Benatti/publication/331208243>. Acesso em: 24 abr. 2025.

BRASIL. Decreto nº 4.297, de 25 de julho de 2002. **Regulamenta o Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 26 jul. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4297.htm. Acesso em: 24 de abr. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. **Política Nacional do Meio Ambiente, artigo 8º, inciso I**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6938.htm

BRASIL. **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 União, Brasília, DF, 25 de maio de 2012. Disponível em: . Acesso em: 30 ago. 2013

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Natureza Jurídica do Zoneamento; Efeitos.** Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura, v. 3, n. 10, 2019. Disponível em: <https://rdai.com.br/index.php/rdai/article/view/251>. Acesso em: 24 abr. 2025.

(O)ECO. **O que é o Zoneamento Ecológico-Econômico.** Disponível em: <https://oeco.org.br/dicionario-ambiental/27545-o-que-o-zoneamento-ecologico-economico/>. Acesso em: 24 abr. 2025.