



**V CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
VI SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
V CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Eixo Justiça Ambiental

Da obrigação de reflorestamento pelo adquirente de áreas já desmatadas

Marina Miranda Baliscei ¹
Prof. Dr. Silvio Alexandre Fazolli ²

Resumo. Este estudo aborda a evolução do Direito Ambiental no Brasil, destacando a necessidade de conciliar interesses preservacionistas com o exercício do direito de propriedade. O objetivo é analisar as implicações jurídicas dos deveres ambientais impostos aos proprietários, com ênfase na proteção das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Reserva Legal (RL), incluindo a obrigação de reflorestamento pelo adquirente de áreas já desmatadas, em nítido caráter *propter rem*. Utilizando análise jurisprudencial e doutrinária, serão perpassadas, ainda, noções de responsabilidade civil objetiva e solidária, com ênfase na proteção da higidez ambiental, assegurada constitucionalmente.

Palavras-chave: Direito Ambiental; *Propter rem*; Reflorestamento; Responsabilidade Solidária; Obrigações.

Abstract: This study addresses the evolution of Environmental Law in Brazil, highlighting the need to reconcile preservationist interests with the exercise of property rights. The objective is to analyze the legal implications of environmental duties imposed on landowners, with emphasis on the protection of Permanent Preservation Areas (PPAs) and Legal Reserves (LR), including the obligation of reforestation by the acquirer of already deforested areas, in clear *propter rem* character. Using jurisprudential and doctrinal analysis, notions of objective and joint civil liability will also be discussed, with emphasis on the protection of environmental integrity, constitutionally guaranteed.

Keywords: Environmental Law; *Propter rem*; Reforestation; Joint Liability; Obligations.

1. INTRODUÇÃO

A evolução do Direito Ambiental ao longo dos anos reflete um movimento crescente em direção à proteção dos elementos que integram o meio (naturais e artificiais), capazes de interferir na vida humana. Esta evolução resultou na imposição de novos deveres aos proprietários de imóveis rurais e urbanos, visando regular o exercício da propriedade de forma

¹ Discente do terceiro ano de graduação em Direito pela UEM. E-mail: marinambaliscei@gmail.com

² Doutor em Direito Econômico e Socioambiental pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR). Docente do curso de graduação em Direito na UEM. E-mail: fazolli@gmail.com.



responsável e sustentável, em consonância com a função socioambiental esperada da mesma. Mesmo em áreas privadas, passíveis de exploração econômica, tais deveres direcionam a atuação do proprietário, visando garantir a perenidade dos recursos naturais ali existentes.

Nesse viés interpretativo, as condicionantes ambientais não comprometem a expressão econômica do imóvel e portanto, dispensam o pagamento de indenização ao proprietário. Por tal razão, a impossibilidade do manejo de culturas tradicionais em áreas ambientalmente protegidas, inseridas na propriedade rural produtiva (reserva legal e mata ciliar, p.ex.), não ensejam direito indenizatório ao titular do direito.

Em que pese a recente uniformidade em relação a tais premissas junto da jurisprudência pátria, ainda são grandes os desafios em relação ao convencimento do proprietários de terras - notadamente as de natureza agrária - em relação à recomposição de áreas desmatadas e sobre esta temática é que se tratará no presente trabalho.

2. DO DIREITO AMBIENTAL E OS NOVOS DEVERES IMPOSTOS AO PROPRIETÁRIO

Ao longo dos anos, houve uma evolução notável no direito ambiental para lidar com os desafios da preservação e conservação do meio ambiente. Isso levou a novos deveres impostos aos proprietários, visando regular o exercício da propriedade de forma responsável e sustentável, em linha com a função socioambiental da propriedade.

Um exemplo é a Lei Federal nº 9.985/2000, que criou o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), estabelecendo deveres específicos aos proprietários para a preservação ambiental. Essa legislação institui unidades de conservação da natureza, enquanto áreas de significativa importância ambiental e, portanto, merecedoras de proteção diferenciada.

Dentro das unidades de conservação, são estabelecidos deveres que limitam os poderes de exploração do proprietário sobre o bem, visando garantir a perenidade dos recursos ambientais e a sustentabilidade econômica das áreas protegidas.

Por outro lado, em casos de dano ambiental causado por intervenções indevidas na propriedade, o direito à indenização é reconhecido como decorrente do direito de propriedade. Contudo, a distinção entre lesão ao direito do proprietário e imposição de deveres jurídicos é essencial para determinar a exigibilidade de indenização.

A jurisprudência atual do STJ sobre desapropriação estabelece que áreas de preservação permanente não são passíveis de indenização. Entretanto, em situações onde os deveres de



preservação resultam na supressão do direito de uso e fruição do bem, tem havido decisões diversas, algumas favoráveis à concessão de indenização.

Os princípios do Direito Ambiental, embasados na Constituição, estão exercendo uma influência significativa no Direito Civil, alterando a concepção e interpretação dos conceitos jurídicos. Um exemplo é a obrigação de restaurar o ambiente degradado devido a danos ambientais, reconhecida como uma obrigação *propter rem* pelos tribunais pátrios, associada ao próprio bem e imposta ao novo titular na transmissão da propriedade. Isso reflete uma mudança fundamental na percepção das responsabilidades ambientais dentro do contexto jurídico.

2.1 Da função socioambiental da propriedade

Ao longo do tempo, o instituto da propriedade deixou de ser vista como um direito absoluto do proprietário para se tornar um instrumento de bem-estar coletivo. No Brasil, os primeiros indícios apareceram com a Constituição promulgada em 1967, com o artigo 157: “A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: [...] III – função social da propriedade” (Brasil, 1967). Após isso, surgiram diversas leis esparsas e normas infraconstitucionais, mas foi somente com a Constituição de 1988 que o direito de propriedade e a função socioambiental foram condicionados e vinculados ao dever do desenvolvimento sustentável.

A Lei 6.938/81, conhecida como a Política Nacional do Meio Ambiente, representa um marco fundamental para o Direito Ambiental brasileiro. Promulgada após a Convenção de Estocolmo de 1972, que despertou o mundo para as questões ambientais, essa legislação estabeleceu as bases para a gestão, preservação e uso sustentável dos recursos naturais no Brasil. Marcelo Abelha Rodrigues, em sua obra "Direito Ambiental", ressalta que a Convenção de Estocolmo serviu como um divisor de águas, chamando a atenção internacional para as questões ambientais e estabelecendo os primeiros parâmetros para uma abordagem coordenada em escala global. A Lei 6.938/81 trouxe uma abordagem normativa inovadora para o meio ambiente, passou a tutelar o equilíbrio ecológico como um bem jurídico e estabeleceu as bases para a proteção efetiva do meio ambiente e de seus componentes. Essa mudança de paradigma estabeleceu o direito ambiental como um ramo independente do ordenamento jurídico brasileiro, consolidando a proteção ambiental de forma global e unificada (RODRIGUES, 2024, p. 36).



Enquanto a Lei 6.938/81 marcou um ponto de partida significativo, a promulgação da Constituição de 1988 veio complementar esse avanço. É indubitável que a Constituição de 1988 deu à propriedade sua função social e segundo Paulo Affonso Leme Machado, a expressão “função social” é citada oito vezes na carta magna e, o próprio autor dispõe que reconhecer a função social da propriedade implica entender que ela não existe isoladamente na sociedade (MACHADO, 2014, p. 176). Isso não significa tratá-la como uma vítima da sociedade, mas sim reconhecer que sua utilização não pode prejudicar outros indivíduos. A propriedade é composta por diversos elementos, incluindo o aspecto social e ambiental, além do interesse individual do proprietário.

Observa-se que tanto a propriedade urbana quanto a rural têm a obrigação de cumprir sua função socioambiental, o que implica necessariamente em limitações ao direito do proprietário. Em caso de descumprimento dessa obrigação, sanções podem ser aplicadas, incluindo a desapropriação. O Ministro Celso de Mello, do Supremo Tribunal Federal, ao julgar uma ação de Mandado de Segurança sobre reforma agrária, afirmou: "A defesa da integridade do meio ambiente, quando sujeita a atividades predatórias, pode justificar ações estatais que incluem medidas como a desapropriação-sanção, afetando diretamente o direito de propriedade" (BRASIL, STF, 1995).

Conforme destacado por Elcio Nacur Rezende e Daniela Oliveira Gonçalves: "Considerando que a função socioambiental da propriedade só é cumprida quando todos os requisitos são observados simultaneamente, até mesmo terras produtivas podem ser sujeitas à desapropriação para fins de reforma agrária" (REZENDE e GONÇALVES, 2013, p. 133).

Devido à natureza socioambiental atribuída à propriedade, os proprietários estão sujeitos a restrições e imposições estabelecidas pelo Estado, que, na Constituição de 1988, recebeu o encargo de promover o bem-estar de todos, mesmo que isso signifique limitar direitos individuais antes considerados absolutos e intocáveis.

Nelson Rosenvald destaca a necessidade da intervenção estatal para proteger os valores fundamentais da pessoa, que muitas vezes são negligenciados pelo mercado. Ele propõe o uso da solidariedade como mecanismo para priorizar os direitos da pessoa sobre as decisões econômicas, com o Estado regulando o funcionamento adequado das forças de mercado para proteger o indivíduo de suas consequências prejudiciais (ROSENVALD, 2013, p. 78).

É evidente que o Estado Social (Welfare State) desempenha um papel crucial na salvaguarda dos direitos que afetam toda a sociedade, considerados como interesses difusos. Em conformidade com as diretrizes estabelecidas na Constituição atual, o regime jurídico da propriedade deve incorporar a proteção ambiental. As legislações infraconstitucionais estão sendo elaboradas para cumprir as orientações trazidas pelo constituinte, neste contexto contemporâneo.



O Código Civil e a Carta Constitucional coadunam com o tratamento das funções da propriedade; o proprietário é incumbido de considerar não apenas seus próprios benefícios, mas, também, os interesses da comunidade, com a finalidade do bem-estar coletivo.

Na Lei 12.651/2012, destacam-se dois princípios: o uso sustentável das florestas em harmonia com o desenvolvimento econômico e o reconhecimento das florestas como bens de interesse comum. Segundo Paulo Affonso Machado, a propriedade rural deve atender tanto à sua função social quanto à sua função individual, integrando-as. Isso implica em não usar a propriedade apenas conforme a vontade pessoal do proprietário, mas informar e considerar a comunidade (MACHADO, 2014, p. 868). O aproveitamento racional da propriedade rural busca o sucesso econômico sem negligenciar a preservação ambiental. O dever de tornar a propriedade produtiva e de preservar o meio ambiente impõe limitações ao seu exercício, como a obrigação de manter Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal, conforme o Código Florestal. O descumprimento dessas obrigações pode levar à aplicação de sanções pelo Poder Judiciário, visando proteger o meio ambiente de acordo com a função socioambiental da propriedade.

3. DA SOLIDARIEDADE DAS PROPRIEDADES

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, chamada de “Constituição Verde”, o meio ambiente foi oficialmente reconhecido como um direito fundamental, acompanhado do artigo 5º, inciso XXIII, que impôs a função socioambiental. A novidade desviou o foco da finalidade econômica e, de forma expressa, irradiou sua atenção à função socioambiental. Pela primeira vez na história, o meio ambiente passou a ser tratado como um direito de terceira geração, intergeracional, em que sua preservação é vista como essencial não apenas para o presente, mas também para as futuras gerações. De acordo com Paulo Bonavides, os direitos fundamentais de terceira geração não se destinam apenas à proteção de indivíduos ou grupos específicos, mas visam à proteção dos seres humanos em sua totalidade, considerando sua essência ontológica (BONAVIDES, 2006, p. 563-569).

A propriedade na Constituição Federal de 1988 representa um avanço significativo em relação às suas concepções anteriores. Desde a Constituição de 1934, que já mencionava a proibição do uso da propriedade contra o interesse social, até a Carta de 1946, que condicionava seu uso ao bem-estar social e à distribuição justa, houve uma evolução no entendimento sobre a função social da propriedade.



Atualmente, a propriedade é encarada como um direito que deve ser exercido em conformidade com sua função social, conforme previsto nos incisos XXII e XXIII do artigo 5º da Constituição. Além disso, é fundamental destacar a importância da conformação da atividade econômica exercida pela propriedade ao Princípio da Solidariedade, que busca promover o bem-estar coletivo e a justiça social.

A presença da palavra "propriedade" em diversos momentos do texto constitucional, como na fundamentação da ordem econômica no artigo 170, evidencia sua relevância no contexto jurídico brasileiro. Afonso de Paula ressalta a frequência com que o termo aparece, demonstrando sua complexidade e diversidade de significados (ROCHA, 2008, p. 66).

O Princípio da Solidariedade, embora presente desde os primórdios da humanidade, ganha destaque na Constituição de 1988, que estabelece a construção de uma sociedade livre, justa e solidária como um de seus objetivos fundamentais. Esse princípio implica na integração entre os diversos setores da sociedade, visando ao desenvolvimento equilibrado e harmonioso.

Apesar de ainda não ser amplamente aplicado na análise da função social da propriedade, o Princípio da Solidariedade representa uma perspectiva promissora para a construção de uma ordem jurídica mais justa e solidária. A conformação da função social da propriedade em relação ao Princípio da Solidariedade é uma medida essencial nesse processo de adaptação e evolução.

Sendo assim, é passível de ser responsabilizado civilmente, qualquer pessoa que contribuir para a ocorrência do dano ambiental, se houver mais de um responsável pelos danos, o entendimento é que a obrigação será solidária. O artigo 942 dá respaldo estabelecendo que quando mais de um for causador do dano, todos responderão de forma solidária pela reparação, ou seja, ainda que não seja o único causador responderá pela integralidade, entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça.³

³ RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA AMBIENTAL. SÚMULA 284/STF. DANO AMBIENTAL E DEVER DE INDENIZAR. DESMATAMENTO DE FLORESTA NATIVA. SOLIDARIEDADE. LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL COLETIVO. CABIMENTO. CRITÉRIO DO METRO QUADRADO OU HECTARE DEGRADADO. SÚMULA 126 DO STJ. ALÍNEA C. PREJUDICADA 1. Cuida-se, na origem, de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Mato Grosso com o fito de condenar o ora recorrente a recuperar a área degradada e ressarcir dano ambiental material e moral coletivo. 2. A Corte de origem entendeu que ficou demonstrado nos autos que o recorrente desmatou área rural sem a devida autorização do IBAMA e que houve dano moral coletivo, existindo, portanto, o dever de indenizar. Rever tal conclusão demanda reexame dos fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado ao Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Licença ou autorização posterior ao dano ambiental causado não o legitima, regulariza ou sana, nem o expurga de ilicitude ou faz as vezes de salvo-conduto retroativo. Ademais, a responsabilidade civil objetiva, ilimitada e solidária pelo dano ambiental impõe-se não só ao proprietário mas também a qualquer um que, direta ou indiretamente, contribua, por ação ou omissão, para a degradação ou dela se beneficie, aí incluídos, em pé de igualdade, posseiro, arrendatário, empreiteiro, madeireiro, transportador ou terceiro sem vínculo jurídico com o bem móvel ou imóvel. 3. Quanto à possibilidade de arbitramento de danos morais



Édis Milaré destaca que os custos sociais da poluição devem ser suportados por aqueles que lucram diretamente com a atividade poluidora, pois estão em melhor posição para controlá-la. O empreendedor é considerado o principal responsável por zelar pelo meio ambiente, uma vez que é ele quem se beneficia economicamente da atividade prejudicial (MILARÉ, 2004, p. 765). Em casos envolvendo múltiplos empreendedores, aplica-se o princípio da solidariedade, tornando todos os envolvidos igualmente responsáveis.

Quem arca com os custos de reparação ambiental pode buscar reembolso por meio de uma ação regressiva contra os co-responsáveis solidários. No entanto, a questão da culpa deve ser considerada para determinar a extensão da responsabilidade de cada causador do dano. Portanto, algumas obrigações são transmitidas ao comprador, decorrentes da aquisição do bem, podendo entre elas, ser transferidas multa pelo descumprimento de obrigação, conforme expõe Silvio Fazolli: "A nova óptica acerca do tema versado (desnecessidade da demonstração do nexos causal direto do novo proprietário, para configuração da responsabilidade de arcar com os ônus de atividade poluente praticado pelo anterior titular do domínio) [...] prevalência do interesse coletivo sobre o particular" (FAZOLLI, 2010, p. 318).

3.1 Da responsabilidade objetiva conforme o artigo 14, § 1º, da lei 6938/81 e da solidariedade imposta pelo *caput* do artigo 942, segunda parte e parágrafo único do Código Civil

O artigo 14, § 1º, da lei 6938/81 vem para solidificar o exposto anteriormente, apresentando a responsabilidade objetiva para reparar e indenizar danos causados ao meio ambiente e a terceiro afetados.

A teoria da responsabilidade causada pelo risco, fundamenta-se na ideia de socialização dos lucros, estabelecendo que aquele que se beneficia de uma atividade deve assumir os ônus dos riscos e desvantagens associados a ela. Nesse contexto, a responsabilidade objetiva, embasada na teoria do risco da atividade, simplifica o processo de responsabilização,

coletivos, o acórdão estadual está de acordo com a jurisprudência do STJ, que reconhece o seu cabimento, sem necessidade de avaliação individual ou coletiva de sofrimento. "O dano moral coletivo ambiental atinge direitos de personalidade do grupo massificado, sendo desnecessária a demonstração de que a coletividade sinta a dor, a repulsa, a indignação, tal qual fosse um indivíduo isolado." (REsp 1269494/MG, Rel.Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 01/10/2013). Em casos de desmatamento, é correto que o juiz utilize, no arbitramento do dano moral coletivo, critério de metro quadrado ou hectare degradado (conforme o modo de comercialização de imóveis na área, p. ex., terrenos urbanos ou rurais) para, em seguida, após a totalização, chegar ao valor final a ser fixado. 4. Recurso Especial não provido. (STJ - REsp: 1555220 MT 2015/0077945-5, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 20/10/2016, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/08/2020)"



exigindo apenas a demonstração do dano e do nexo de causalidade, sem a necessidade de comprovar a culpa do agente.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), em julgamento de recurso repetitivo, acolheu a teoria do risco integral, estabelecendo que a responsabilidade por dano ambiental é objetiva. Nessa abordagem, o nexo de causalidade é o elemento central que une o risco à ação, sendo descabida a invocação de excludentes de responsabilidade pela empresa responsável pelo dano ambiental.

Posteriormente, em decisões mais recentes, o STJ reforçou que a responsabilidade civil por danos ambientais é objetiva e solidária entre todos os agentes que se beneficiaram da atividade que resultou no dano. Essa responsabilidade é baseada na teoria do risco integral ao poluidor/pagador, combinada com dispositivos legais como o artigo 14, § 1º, da Lei 6.938/81 e o artigo 942 do Código Civil.

Assim, o poluidor é responsável mesmo em casos de dano involuntário, não sendo exigida previsibilidade ou má-fé de sua parte. Os pressupostos da responsabilidade civil por danos ambientais incluem a existência de uma atividade de risco para a saúde e o meio ambiente, a ocorrência de dano ou risco potencial e o nexo de causalidade entre a atividade e o dano.

Portanto, a jurisprudência brasileira adota uma postura progressista na proteção do meio ambiente, reconhecendo-o como um direito fundamental a ser preservado para as presentes e futuras gerações. Essa abordagem busca assegurar a responsabilização dos agentes poluidores, promovendo uma maior conscientização sobre a importância da preservação ambiental e garantindo a reparação dos danos causados.

4. DA RESERVA LEGAL E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

As Áreas de Preservação Permanente (APPs) e a Reserva Legal (RL) são dois dispositivos do atual Código Florestal Brasileiro (Lei nº 12.651/2012) voltados à proteção ambiental. As APPs são áreas protegidas com a finalidade de preservar recursos hídricos, paisagens, estabilidade geológica, biodiversidade e o bem-estar humano, além de facilitar o fluxo genético da fauna e flora. Enquanto isso, a RL é uma área dentro de propriedades rurais destinada a assegurar o uso sustentável dos recursos naturais, contribuir para a conservação dos processos ecológicos, promover a biodiversidade e proteger a fauna e flora nativas.

Embora possuam definições distintas, as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e a Reserva Legal (RL) foram equiparadas em certos casos com a alteração do Código Florestal (Lei 12.651/2012). O histórico dessas áreas remonta ao início do século XX, com a lei estadual



nº 706 de 1907 já ressaltando a importância da preservação de certas áreas, mas sem delimitações precisas. Foi somente com o Código Florestal de 1934 que as florestas protetoras foram formalmente reconhecidas, ampliando-se em 1965 com a introdução dos conceitos de APPs e RL, destinadas à conservação de áreas de interesse comum e à limitação do desmatamento em propriedades rurais.

Ao longo dos anos, várias modificações legislativas foram feitas para aprimorar esses instrumentos de proteção ambiental. Em 1965, o Código Florestal foi atualizado para especificar o tamanho e a localização exata das áreas de proteção. Medidas provisórias e leis subsequentes foram adotadas para conceituar e aperfeiçoar as APPs e a reserva legal, ampliando sua abrangência e estabelecendo diretrizes mais claras.

Apesar dos esforços legislativos, o descumprimento do Código Florestal de 1965 era comum, o que destacou a necessidade de reforçar a proteção ambiental. Em 2012, uma nova legislação substituiu o Código Florestal, visando regularizar desmatamentos, gerando controvérsias sobre seus impactos ambientais e produtivos. O histórico das APPs e reserva legal no Brasil reflete avanços e desafios nas políticas ambientais, com implementação de instrumentos legais para conservação dos recursos naturais, mas também debates sobre sua eficácia e adequação à realidade socioeconômica do país.

4.1 Conceito, previsão legal e natureza jurídica

Em consonância com o exposto, a Legislação Ambiental pontua que um estabelecimento rural é formado por três tipos de áreas: “Área de preservação, chamada de Área de Preservação Permanente, onde não é permitido o uso direto, ou seja, você não pode plantar nem criar animais nesse espaço; Área de conservação, chamada de Reserva Legal. Nela, a vegetação natural deve ser protegida, mas você poderá usá-la de uma forma sustentável, ou seja, produzir sem prejudicar os recursos que a natureza oferece; e Área de produção.” (MIRANDA, 2009, p. 11).

As Áreas de Preservação Permanente (APPs) são cruciais para a conservação ambiental, protegendo a vegetação natural em várias áreas, como margens de rios, nascentes, topos de morros e encostas íngremes. Essas áreas garantem a integridade dos ecossistemas, a qualidade da água, a biodiversidade e previnem a erosão e deslizamentos, além de proteger as populações humanas.

As Áreas de Preservação Permanente (APPs), regulamentadas pelo Código Florestal, podem ser legais ou administrativas, enquanto as Reservas Legais representam uma parcela



importante de vegetação nativa, como no Paraná, onde devem compor pelo menos 20% da área total de um estabelecimento rural. Estas reservas têm o objetivo de conservar e restaurar processos ecológicos cruciais, promover a biodiversidade e oferecer abrigo a espécies vegetais e animais. Enquanto as APPs protegem características físicas do ambiente, como margens de rios e topos de morros, as Reservas Legais desempenham o papel de santuário ecológico, contribuindo para a continuidade dos processos ecológicos e a sustentabilidade dos ecossistemas a longo prazo.

5. DA NATUREZA DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* DE REFLORESTAMENTO DE ÁREAS DESMATADAS

O Código Florestal, alinhado ao princípio da função social da propriedade consagrado no Código Civil, estabelece que o exercício do direito de propriedade deve considerar a preservação ambiental. O artigo 2º da lei define que as obrigações impostas por ela têm natureza real, ou seja, são inerentes ao próprio imóvel e são transmitidas automaticamente a qualquer novo proprietário ou possuidor rural em caso de transferência de domínio ou posse. Essa disposição, embora represente um avanço no reconhecimento da responsabilidade ambiental, suscita debates jurídicos relevantes. A natureza real das obrigações ambientais implica que elas estão vinculadas ao direito de propriedade sobre o imóvel rural. Isso significa que o proprietário ou possuidor, ao adquirir a terra, também adquire as responsabilidades ambientais associadas a ela.

Nessa perspectiva, Hugo Nigro Mazzilli, dispõe sobre a controvérsia da questão da responsabilidade por danos ambientais quando o proprietário de um imóvel já o vendeu. Tem-se que: “Em certos casos e dentro de certa medida, graças às peculiaridades da defesa ambiental, o novo adquirente do imóvel poderá ser parte legítima para responder por ação fundada em dano ambiental ocorrido antes mesmo da aquisição. Primeiro, porque, ao adquirir a propriedade, ele assume com todas as limitações já impostas pela legislação ambiental vigente.” (MAZZILLI, 2007, p. 156)

Em consonância ao exposto, o entendimento de que a reserva legal florestal possui natureza jurídica de obrigação *propter rem* foi consolidado pela jurisprudência, como é o caso dos Tribunais de Justiça, que reconhecem a obrigatoriedade da delimitação, demarcação e averbação da reserva como incumbência do proprietário, não do Estado.⁴

⁴ “EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO AMBIENTAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - TERRENO RURAL - AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL - OBRIGATORIEDADE - PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - BEM



Essas obrigações ambientais derivam dos princípios constitucionais da restauração, recuperação e reparação do meio ambiente, conforme previsto no artigo 225 da Constituição Federal. A transmissibilidade dessas obrigações para os sucessores do imóvel é uma garantia de que a responsabilidade ambiental não pode ser ignorada ou transferida. A Lei nº 6.938/81, que trata da Política Nacional do Meio Ambiente, estabelece claramente que o poluidor e o predador ambiental têm o dever de reparar ou indenizar os danos causados.

5.1 Conceito e a previsão legal

A questão relacionada à natureza jurídica das obrigações *propter rem* é bastante controversa, destacando-se posicionamentos divergentes sobre o tema. Para Orlando Gomes, essas obrigações têm uma natureza predominantemente pessoal, embora derivem de uma relação jurídica real, estabelecendo um vínculo entre dois sujeitos em relação a uma prestação (GOMES, 2001, p. 25). Antonio Junqueira de Azevedo segue essa linha ao afirmar que a obrigação real é, em essência, um direito pessoal, apesar de sua proximidade tipológica com os direitos reais (AZEVEDO, 2004, p. 211-218).

Há divergentes interpretações sobre as obrigações *propter rem*: alguns as consideram como parte intrínseca dos direitos reais, argumentando que não podem ser dissociadas destes, uma vez que o devedor é sempre o titular do direito sobre a coisa. Outros sustentam que essas obrigações possuem uma natureza mista, transitando entre os direitos reais e pessoais, embora mantenham uma ligação real devido à vinculação do proprietário ou possuidor da coisa como sujeito passivo. No âmbito do Direito Ambiental, a concepção predominante é de que a obrigação de reparar os danos causados é *propter rem*, o que significa que o proprietário ou possuidor de um imóvel ou indústria é responsável pela reparação do dano, mesmo que este tenha ocorrido antes da sua aquisição.

Essa responsabilidade, no Direito Ambiental, é objetiva, ou seja, independe da comprovação de culpa, visando a proteção do meio ambiente de forma eficaz e integral. Assim, qualquer titular do direito real sobre o bem estará obrigado a proceder à reparação ambiental, em consonância com o princípio da reparação integral. Mesmo em situações em que o dano

JURÍDICO TUTELADO CONSTITUCIONALMENTE - RECURSO NÃO PROVIDO. A ação civil pública configura meio processual hábil à busca da tutela jurisdicional de interesses essenciais à comunidade como a preservação ao meio ambiente, caracterizada na adoção de medidas que proporcionem um meio ambiente ecologicamente equilibrado. O Novo Código Florestal - Lei nº 12.651/2012 não eliminou a obrigação do proprietário de efetuar a demarcação da reserva legal. (TJ-MG - AC: 10297110021179001 Ibiraci, Relator: Vanessa Verdolim Hudson Andrade, Data de Julgamento: 11/11/2014, Câmaras Cíveis / 1ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 20/11/2014)”



ocorra após a transmissão da titularidade do direito real, é necessário determinar quem será o responsável pela recomposição do dano, mantendo a premissa de que a proteção ambiental é uma responsabilidade compartilhada e contínua entre os diversos sujeitos envolvidos na cadeia de domínio ou posse da coisa.

Carlos Alberto de Salles argumenta que a obrigação *propter rem*, nos casos de danos ambientais, acompanha o direito real transmitido, independentemente de disposições contratuais sobre o assunto (SALLES, 2004, p. 9-18). A jurisprudência já vinha abordando esse tema antes mesmo da edição do Novo Código Civil, porém, com este, houve uma mudança significativa no entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), atribuindo ao novo titular do direito real a responsabilidade pela reparação dos danos ambientais, mesmo que tenham ocorrido antes da aquisição da propriedade. Além disso, o adquirente do imóvel não pode alegar surpresa quanto à existência do dano, pois a degradação ambiental é facilmente identificável no momento da transmissão do direito real. Portanto, a obrigação de reparar o dano ambiental pode ser imposta ao titular do direito real sobre o bem, fundamentada na proteção constitucional ao meio ambiente. Diante dessas considerações, é essencial entender a aplicação das regras obrigacionais, consolidadas em nosso ordenamento jurídico, relacionadas à responsabilidade civil no âmbito do Direito Ambiental.

5.2 Da súmula 623 do STJ

A obrigação *propter rem*, conforme destacado por Erika Bechara, é de extrema relevância no Direito Ambiental, pois impõe ao titular da propriedade a responsabilidade de restabelecer o equilíbrio ecológico, independentemente de ter causado o dano ambiental (BECHARA, 2019, p. 137-165). Essa obrigação visa ampliar o rol de responsáveis pela recuperação do meio ambiente, fortalecendo a proteção ambiental e estabelecendo um vínculo de solidariedade entre o proprietário e o dano ambiental. O entendimento predominante do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é de que a obrigação de reparar o dano ambiental recai sobre o titular atual da propriedade, mesmo que não tenha contribuído para o dano, em virtude de sua natureza *propter rem*. Essa orientação foi consolidada na Súmula nº 623/STJ, que permite a cobrança das obrigações ambientais dos proprietários ou possuidores atuais e anteriores.

A legislação, como o Código Florestal Brasileiro, também reconhece essa obrigação, estabelecendo que ela se transmite aos sucessores em caso de transferência do domínio ou posse do imóvel rural. É importante distinguir a obrigação *propter rem* da responsabilidade civil por dano ambiental, uma vez que esta se baseia nos princípios do poluidor-pagador e da



responsabilidade objetiva e solidária. Sobre o princípio poluidor-pagador, Cristiane Derani discorre: “Pelo princípio do poluidor-pagador, arca o causador da poluição com os custos necessários à diminuição, eliminação ou neutralização deste dano. [...] De fato, o princípio do poluidor pagador concretiza-se por meio da obrigação do poluidor de diminuir, evitar e reparar danos ambientais com os instrumentos clássicos do direito, bem como por intermédio de novas normas de produção e consumo” (DERANI, 2009, p. 143).

Enquanto a obrigação *propter rem* se relaciona à conservação ambiental do imóvel, a responsabilidade civil abrange a reparação de danos causados ao meio ambiente e a terceiros, independentemente da existência de ato ilícito. Essa distinção tem implicações práticas significativas, especialmente no que diz respeito à extensão da responsabilidade do proprietário em relação aos atos praticados por terceiros que possuam ou ocupem o imóvel. Nesse contexto, em julgamento de recurso repetitivo (Tema 1.204), a decisão da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reforçou a natureza *propter rem* das obrigações ambientais.⁵ Isso permitiu ao credor escolher entre exigir o cumprimento dessas obrigações do atual proprietário ou possuidor, dos anteriores ou de ambos. Essa definição, já consolidada na Súmula 623 do STJ, se baseia na jurisprudência do tribunal, que entende que a obrigação de reparar os danos ambientais é intrínseca ao direito de propriedade e posse, mesmo que o atual titular não tenha sido o responsável direto pela degradação ambiental. A relatora, a ministra Assusete Magalhães, destacou que a inércia do atual titular diante da degradação ambiental também configura ato ilícito, uma vez que as áreas de preservação permanente e reserva legal são imposições legais que limitam o direito de propriedade e posse. Portanto, aqueles que se beneficiam da degradação ambiental alheia, mesmo que não tenham contribuído para ela, também são considerados responsáveis pela continuidade ou agravamento do dano ambiental. Essa interpretação jurisprudencial busca fortalecer a proteção do meio ambiente e responsabilizar aqueles que se beneficiam da utilização inadequada dos recursos naturais.

⁵ “ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. PROPOSTA DE AFETAÇÃO DE RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. ARTS. 1.036, CAPUT E § 1º, 1.037 E 1.038 DO CPC/2015 C/C ART. 256-I DO RISTJ, NA REDAÇÃO DA EMENDA REGIMENTAL 24, DE 28/09/2016. AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DANO AMBIENTAL. OBRIGAÇÃO DE REPARAÇÃO. NATUREZA PROPTER REM. I. Delimitação da controvérsia, para fins de afetação da matéria ao rito dos recursos repetitivos, nos termos do art. 1.036, caput e § 1º, do CPC/2015: “As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores ou, ainda, dos sucessores, à escolha do credor”. II. Recurso Especial afetado ao rito do art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 (art. 256-I do RISTJ, na redação da Emenda Regimental 24, de 28/09/2016). (STJ - ProAfR no REsp: 1962089 MS 2021/0306967-3, Relator: ASSUSETE MAGALHÃES, Data de Julgamento: 27/06/2023, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 30/06/2023)”



6. CONCLUSÃO

Em conclusão, a evolução do direito ambiental, especialmente em relação à responsabilidade dos proprietários que adquirem áreas já desmatadas, reflete uma conscientização crescente sobre a importância da preservação ambiental. Mesmo não tendo contribuído diretamente para o desmatamento, o proprietário assume deveres em virtude da função socioambiental da propriedade e do caráter *propter rem* dessas obrigações. As obrigações impostas aos proprietários, tanto dentro das unidades de conservação quanto em suas propriedades individuais, buscam equilibrar o exercício do direito de propriedade com a proteção ambiental, reconhecendo que a propriedade não pode mais ser vista como um direito absoluto, mas sim como um instrumento de bem-estar coletivo. A jurisprudência e a legislação brasileira estão alinhadas com esses princípios. Portanto, a obrigação de reflorestamento é imposta independentemente de indenização, promovendo a harmonia entre desenvolvimento econômico e preservação ambiental para um futuro sustentável.

7. REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. **Restrições convencionais de loteamento. Estudos e pareceres de direito privado.** São Paulo: Saraiva, 2004.

BECHARA, Erika. **A Responsabilidade Civil do Poluidor Indireto e a Obrigação Propter Rem dos Proprietários de Imóveis Ambientalmente Degradados.** In: Cadernos Jurídicos, ano 20, no 48. São Paulo, 2019.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional.** 18. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

BRASIL. **Lei nº 4.771**, de 15 de setembro de 1965. Dispõe sobre o Código Florestal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 set. 1965. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4771.htm#:~:text=%C3%89%20proibido%20o%20uso%20de,e%20estabelecendo%20normas%20de%20precau%C3%A7%C3%A3o. Acesso em: 09 fev. 2024.

Brasil. **Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.** Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 02 set. 1981. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6938.htm. Acesso em: 08 fev. 2024.

Brasil. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 08 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 12.651**, de 25 de maio de 2012. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 25 mai. 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-



2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 09 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 623**. Brasília, DF, 2019. Disponível em: [file:///C:/Users/Admin/Downloads/5052-18974-1-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Admin/Downloads/5052-18974-1-PB%20(1).pdf). Acesso em: 09 fev. 2024.

Constituição da República Federativa Do Brasil. Congresso Nacional. Brasília, 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm. Acesso em: 08 fev. 24.

DERANI, Cristiane. **Direito ambiental econômico**. 3. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009.

FAZOLLI, Silvio Alexandre. Aspectos controvertidos da multa nas ações coletivas ambientais. In: FARIAS, Talden; COUTINHO, Francisco Seráfico da Nóbrega (Coords.). **Direito ambiental: o meio ambiente e os desafios da contemporaneidade**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

Lei 12.651, de 10 de janeiro de 2012. Institui o Código Florestal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 08 fev. 24.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 22. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2014.

MAZZILLI, Hugo Nigro. **A Defesa dos Interesses Difusos em Juízo: Meio Ambiente, Consumidor, Patrimônio Cultural, Patrimônio Público e outros interesses**. 20. ed., São Paulo: Saraiva, 2007.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente**. 3. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MIRANDA, Márcio. Áreas de preservação permanente e reserva legal: o que dizem as leis para a agricultura familiar? / Márcio Miranda – Londrina: IAPAR, 2009. 22 p. il.

REZENDE, Elcio Nacur; GONÇALVES, Daniela Oliveira. **Função Socioambiental da propriedade: a busca por uma determinação pragmática de aferição de cumprimento**. Revista Paradigma. v. 22. Ribeirão Preto. Janeiro/Dezembro 2013.

ROCHA, Afonso de Paula Pinheiro. **Implicações Constitucionais da Propriedade Intelectual**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Ceará. Fortaleza. 2008.

RODRIGUES, Marcelo A. **Direito ambiental. (Coleção esquematizado®)**. Editora Saraiva, 2024. E-book. ISBN 9788553622047. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553622047/>. Acesso em: 09 mar. 2024.

ROSENVALD, Nelson. **As funções da Responsabilidade Civil: a reparação e a pena civil**. São Paulo: Altas, 2013.

SALLES, Carlos Alberto de. **Propriedade imobiliária e obrigações “propter rem” pela recuperação ambiental do solo degradado**. Revista de Direito Ambiental, no 34, São Paulo, 2004.