

# NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS AMBIENTAIS<sup>1</sup>

Wanderlei José dos Reis

Resumo: Segundo o novo Código Florestal brasileiro, Lei n.º 12.651/12, as obrigações nele previstas têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural. Assim, passou-se a ter legalmente instituída a obrigação *propter rem* em matéria ambiental, o que até então era concebido apenas no âmbito doutrinário e, sobretudo, jurisprudencial, como forma de obrigar o poluidor a reparar eventual degradação ao meio ambiente, que se constitui um direito difuso, fundamental e indisponível.

Abstract: According to the new Brazilian Forest Law, Law no. 12.651 / 12, the obligations set forth herein are of a real nature and are transmitted to the successor, of any nature, in case of transfer of ownership or possession of the rural property. Thus, environmental liability was legally established, which until then had been conceived only in the doctrinal and, above all, case law, as a means of obliging the polluter to repair any degradation to the environment, which constitutes A diffuse, fundamental and unavailable right.

---

<sup>1</sup> Pós-doutor e doutor em Direito. Mestre em Direito Constitucional pela Universidade de Lisboa. Graduado em Direito e em Ciências e Matemática (ênfase em informática). MBA em Poder Judiciário pela FGV Rio. Especialista em Educação, Direito Constitucional (dois cursos), Direito Ambiental, Direito Internacional, Direito Eleitoral, Direito Penal e Processual Penal, Direito Administrativo e Contratos, Direito Público Avançado, Direito Processual Civil Avançado e Direito Tributário e Processual Tributário. Escritor. Professor. Palestrante. Conferencista. Doutrinador. Autor de inúmeras obras e artigos jurídicos publicados em revistas especializadas. Membro Vitalício da Academia Mato-grossense de Letras (AML) e da Academia Mato-grossense de Magistrados (AMA). Juiz de Direito e Eleitoral em Mato Grosso e Ex-Delegado de Polícia.

Palavras-Chave: Meio ambiente. Direito fundamental. Dano ambiental. Poluidor-pagador. Precaução. Prevenção. Responsabilidade civil. Obrigação *propter rem*.

Keywords: Environment. Fundamental right. Environmental damage. Polluter-pays. Precaution. Prevention. Civil responsibility. Obligation *propter rem*.

Sumário: I. Considerações iniciais II. Análise do tema III. Considerações finais.

## I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Em vista da indispensabilidade de um ambiente que proporcione qualidade de vida saudável a todos, diversas classes científicas encampam, com razão, a luta pela diminuição de agravos aos bens ambientais.

O Brasil, Estado Democrático de Direito (art. 1º, *caput*, CF), instituiu no bojo da Constituição Federal da República, no *caput* do art. 225, um interesse difuso, que se caracteriza por possuir como titular um grupo, classe ou categoria indeterminável de pessoas, que é o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, dispondo também no âmbito constitucional a imposição ao Poder Público e a coletividade do dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Com efeito, é a partir da atual *Lex Fundamentalis* que o meio ambiente passou a ser tido como um bem tutelado juridicamente no Brasil. Silva ressalta que a Constituição de 1988 foi a primeira a tratar deliberadamente da questão ambiental, trazendo mecanismos para sua proteção e controle, sendo tratada por alguns como “Constituição Verde”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> SILVA, José Afonso da. *Direito ambiental constitucional*. 5ª ed. São Paulo:

Nesse sentido, mostra-se pertinente a advertência de Barroso de que no País da malária, da seca, da miséria absoluta, dos menores de rua, do drama fundiário, dos sem-terra, há, por certo, espaço para mais uma preocupação moderna: a degradação ambiental<sup>3</sup>, e a observação de Benjamin de que a chamada função ambiental transcende a órbita do Estado e chama o cidadão, individual ou coletivamente, para exercer algumas de suas missões.<sup>4</sup>

No direito brasileiro, o direito fundamental ao meio ambiente possui natureza jurídica dupla pelo fato de ser um direito subjetivo público da personalidade – é possível a qualquer indivíduo pleitear o direito de defesa contra atos lesivos ao meio ambiente – e também por ser elemento fundamental de ordem objetiva haja vista a disposição constitucional do art. 225, *caput*, que obriga os poderes constituídos a realizarem a proteção e a promoção do meio ambiente.<sup>5</sup> A Constituição brasileira consagra um capítulo apenas para o meio ambiente, garantindo o direito fundamental difuso ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as gerações presentes e futuras.

Como se vê, o Estatuto Fundamental de 1988 não só constitucionalizou a proteção ao meio ambiente, mas também alçou este bem jurídico ao escalão de direito fundamental à dignidade da pessoa humana, o qual se constitui pilar do Estado de Direito e núcleo do constitucionalismo contemporâneo.

Nessa quadra, tema de grandes discussões é a responsabilidade civil ambiental e a sua natureza relacionada ao dever de

---

Malheiros, 2004, p. 46.

<sup>3</sup> BARROSO, Luís Roberto. *Proteção do meio ambiente na Constituição brasileira*. In: Revista Trimestral de Direito Público, n.º 2. São Paulo: Malheiros, 1993, p. 59.

<sup>4</sup> FREITAS, Gilberto Passos de. *A tutela penal do meio ambiente*. In: Dano Ambiental, Prevenção, Reparação e Repressão. BENJAMIN, Antonio Herman (Coordenador). 1ª ed. v. 2. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 199, p. 308.

<sup>5</sup> SILVA, Anderson Furlam Freire da. *Direito ambiental*. Rio de Janeiro: Forense, 2010, pp. 56-57.

recompor a violação perpetrada ao meio ambiente, uma vez que a reparação dos danos ambientais constitui verdadeiro pressuposto para uma adequada e eficiente proteção à seara ambiental.

Nos termos do art. 2º, § 2º, do novo Código Florestal, Lei n.º 12.651/12, as obrigações nele previstas têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

Observa-se que o legislador pretendeu positivar o que já vinha sendo sedimentado na jurisprudência dos tribunais superiores, ou seja, o não cabimento de discussão de culpa ou nexo causal como fatores que determinam o dever de recuperar a vegetação nativa e averbar a reserva legal por parte do antecessor e atual proprietário ou possuidor mesmo se o imóvel já estava desmatado quando de sua aquisição. Trata-se da hipótese de obrigação *propter rem*, própria da coisa, sendo desarrazoado perquirir quem causou o dano ambiental, se o atual proprietário ou os anteriores, ou a culpabilidade de quem o fez ou deixou de fazer.

Contudo, é de se indagar se essa imposição legal não estaria a afrontar o direito de propriedade, a autonomia privada ou até mesmo a livre iniciativa, uma vez que o tema das reservas legais e das áreas de preservação permanente demonstra constante e relevante conflito entre o direito de propriedade (e posse) e a proteção do meio ambiente, ambos albergados pela Constituição, perquirindo-se também a respeito da própria natureza da obrigação *propter rem*.

## II. ANÁLISE DO TEMA

Sabido que a responsabilidade civil é dividida em responsabilidade subjetiva, ou aquiliana, e objetiva.

A responsabilidade aquiliana é aquela fundada na culpa, isto é, a indenização só poderá ocorrer em decorrência de um dano injusto. Assim, para que se verifique o dever de indenizar

é necessário que o ofendido demonstre que a conduta do agente foi culposa, bem como devem estar presentes o nexos causal e o dano.

Nesta espécie de responsabilidade o ilícito é seu fato gerador, de modo que o imputado deverá ressarcir o prejuízo, se se provar que houve dolo ou culpa na ação.

Já a responsabilidade objetiva, surgida no final do séc. XIX e início do séc. XX, conceitua-se como a modalidade de responsabilidade civil que prescinde da demonstração de culpa para que se possa exigir indenização do causador do prejuízo, ou seja, o imputado responde sem culpa, logo, a parte lesada necessita comprovar tão somente o nexos de causalidade entre a conduta do agente e o resultado danoso.

Tal espécie de responsabilidade substitui a culpa pelo risco, não mais importando a culpabilidade do lesante, bastando a relação causal entre o desenvolvimento da atividade e o prejuízo por ela provocado. Com isso o lesado não terá que comprovar a culpa do lesante.

De acordo com o art. 927, parágrafo único, do Código Civil<sup>6</sup>, haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, riscos para os direitos de outrem.

São três os elementos que compõem a responsabilidade civil objetiva: conduta, nexos de causalidade e dano.

A conduta é oriunda de uma ação ou omissão, de modo que acarrete um dano. Não há se falar em responsabilidade civil sem determinado comportamento contrário à ordem jurídica.

A norma jurídica será violada através de um *facere* (ação) ou de um *non facere* (omissão). Uma ou outra conduta

---

<sup>6</sup> Art. 927, CC - Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

situa-se no campo naturalístico do comportamento humano, isto é, no mundo exterior, por ser um trecho da realidade que o direito submete, ulteriormente, a juízo de valor, no campo normativo.

Em razão da conduta, a responsabilidade civil objetiva pode ser própria (direta ou pura) ou imprópria (indireta ou impura). A própria é aquela que se baseia em atividade de risco ou em hipótese subsumida à determinação legal de atribuição do dever de indenizar sem culpa, decorrendo de ato praticado pessoalmente por aquele que assumirá o ônus de indenizar, ou seja, quando o agente responde por um ato próprio. De outro lado, a responsabilidade objetiva impura é aquela em que o agente fica obrigado a indenizar, seja por disposição de lei ou contrato, por atos perpetrados por terceiros, como no caso do empregador que, mesmo não tendo culpa, responde pelos atos praticados pelo empregado.

Outro elemento da responsabilidade civil objetiva é onexo causal, que pode ser tido como o liame que une a conduta ao resultado danoso. Há diversas teorias que tentam explicar a relação de causalidade, contudo, o Diploma Civilista adotou a teoria da causalidade imediata e direta, a qual estabelece que só interessam as causas próximas e imediatas, desde que sejam adequadas a produzir o dano. É imperioso destacar que a parte lesada deve provar que houvenexo de causalidade entre a conduta do autor e o resultado danoso.

Por fim, o dano, como elemento da responsabilidade objetiva, é imprescindível para a configuração da responsabilidade civil e traduz-se em uma lesão a um interesse juridicamente tutelado.

A par dessas considerações preambulares, tem-se assentado que a responsabilidade civil por dano ambiental é objetiva, sobretudo, ante o teor dos enunciados normativos dos arts. 225, § 3º, da Constituição Federal e 14, § 1º, da Lei n.º 6.938/81.

Com efeito, o primeiro diploma normativo brasileiro a

tratar da responsabilidade pelos danos ao meio ambiente foi a Lei n.º 6.453, de 17.10.1977, que dispunha sobre a responsabilidade civil por danos nucleares e a responsabilidade criminal por atos relacionados com atividades nucleares. Esta mesma lei albergou, ainda, a responsabilização objetiva do operador da instalação nuclear, independentemente da existência de culpa, pela reparação de dano nuclear causado por acidente nuclear, bem como a responsabilização solidária no caso de, em havendo mais de um operador envolvido, se tornar impossível apurar a parte dos danos atribuível a cada um (art. 5º, *caput*).

Mais adiante, a Lei n.º 6.938, de 31.08.1981, em seu art. 14, § 1º, consagrou a responsabilidade civil de natureza objetiva, em matéria ambiental.

Por fim, a Constituição Federal, por meio do art. 225, § 3º, sedimentou no ordenamento jurídico a responsabilização do poluidor nas esferas cível, administrativa e criminal.

De um modo geral, a responsabilidade civil objetiva ocorre em duas hipóteses, ou seja, quando é prevista em lei ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo agente implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem. Em qualquer dessas situações verifica-se o exato enquadramento da atividade ambiental.

A propósito, a responsabilidade civil na esfera ambiental está intrinsecamente relacionada a dois princípios gerais de Direito Ambiental, quais sejam, o princípio da prevenção e o princípio da precaução.

A prevenção é o princípio fundante e está presente em todo o regramento jurídico ambiental e em todas as políticas públicas de meio ambiente, impondo a adoção de políticas públicas de proteção dos recursos ambientais como um meio de cautela quanto à degradação ambiental.

Deveras, a prevenção é mandamento fundamental, visto que os danos ambientais, em sua maioria, são irreversíveis e irreparáveis. Assim, ante a ineficácia do ordenamento jurídico,

incapaz de recompor um quadro fático idêntico ao anterior, “adota-se o princípio da prevenção do dano ao meio ambiente como sustentáculo do Direito Ambiental, consubstanciando-se como seu objetivo fundamental”<sup>7</sup>.

A Constituição Republicana de 1988, em seu art. 225, *caput*, adotou expressamente o princípio da prevenção, ao dispor sobre o dever do Poder Público e da coletividade de defender e preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações.

O postulado da prevenção pode ser visualizado no âmbito do Poder Judiciário e da Administração Pública. De fato, o emprego da jurisdição coletiva, que abrange mecanismos de tutela mais ajustados aos direitos difusos, visando obstar a continuidade do ilícito ambiental, além da possibilidade da propositura de demandas que somente objetivem uma atuação preventiva, a fim de evitar o começo de uma degradação ambiental (tutelas de urgência).

Sob a perspectiva da Administração Pública, o princípio da prevenção se manifesta, dentre outros atos do Poder Público, através das licenças, das sanções administrativas, das fiscalizações, das autorizações etc.

Por sua vez, o princípio da precaução, decorrente do inciso V do § 1º e do *caput* do art. 225, da atual Carta Constitucional, possui caráter universal, pois é reconhecido em todo mundo, considerando que determinados danos ambientais são irreversíveis. Originário do *Vorsorgeprinzip* do direito alemão, o princípio da precaução sugere uma ação antecipada à ocorrência do dano ambiental, no intuito de preservar os recursos ambientais e a própria integridade humana.

A interpretação do princípio da precaução impõe o benefício da dúvida em favor do meio ambiente quando houver qualquer incerteza sobre as consequências de determinada atividade. Ressai, diante disso, a possibilidade de inversão do ônus da

---

<sup>7</sup> FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. *Curso de direito ambiental brasileiro*. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 126.



prova, com base no princípio do *in dubio pro ambiente*. Em outras palavras, em não havendo certeza científica em relação à degradação ambiental, incumbe ao empreendedor provar que a sua atividade não acarretará riscos ao meio ambiente. Persistindo a dúvida, decide-se em favor deste.<sup>8</sup>

Isso não quer dizer que o princípio da precaução tem por fim engessar as atividades humanas. “Não se trata da preocupação que tudo impede ou que em tudo vê catástrofes ou males. O princípio da precaução visa à durabilidade da sadia qualidade das gerações humanas e à continuidade da natureza existente no planeta”<sup>9</sup>.

Há que se registrar que o princípio da precaução não se confunde com o da prevenção, tendo em vista que o primeiro é aplicável às hipóteses em que os efeitos ambientais são desconhecidos, enquanto que o segundo tem como desiderato impedir os impactos previamente conhecidos.

No mais, o § 1º do art. 14 da Lei n.º 6.938/81 estabelece que o poluidor é obrigado, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade. Assim, a responsabilidade civil objetiva independe da existência de culpa e se apoia na ideia de que a pessoa que cria o risco deve reparar os prejuízos oriundos de seu empreendimento, devendo, para tanto, restar provada a ação ou omissão do poluidor, assim como o dano e o nexo causal.

Ainda, há que se trazer a lume aspecto relevante acerca da responsabilidade objetiva ambiental, qual seja, a desnecessidade de se perquirir se a atividade exercida pelo agente é lícita ou não, ou seja, ainda que o sujeito possua uma licença para

---

<sup>8</sup> ARAGÃO, Maria Alexandra de Sousa. *O princípio do poluidor pagador*: pedra angular da política comunitária do ambiente. Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Coimbra: Coimbra Editora, Studia Juridica 23, 1997, pp. 68-69.

<sup>9</sup> MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Direito ambiental brasileiro*. 12ª ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 56.

executar a sua atividade, nascerá para ele o dever de indenizar caso venha causar danos a outrem.

Anote-se também que, sem levar em consideração a culpa, para que fique devidamente caracterizada a responsabilidade civil objetiva, é fundamental que reste provada a ocorrência do dano ambiental e da relação de causalidade. Em não havendo o nexo causal entre a lesão infligida ao meio ambiente e a ação ou omissão perpetrada, não há como imputar ao agente a autoria da infração ambiental e, por consequência, responsabilizá-lo.

Ao aderir ao regime da responsabilidade civil objetiva, a Lei n.º 6.938/81 afasta a indagação acerca da culpa, mas torna indispensável o nexo causal. Investiga-se a atividade, questionando-se se o dano foi causado em razão dela, para se chegar à conclusão de que o risco que lhe é inerente é suficiente para emergir o dever de reparar o prejuízo.<sup>10</sup>

Aliás, o Superior Tribunal de Justiça<sup>11</sup>, conhecido como Tribunal da Cidadania, firmou entendimento no sentido de que, embora independente de culpa, a responsabilidade do poluidor por danos ambientais necessita da demonstração de nexo causal entre a conduta e o dano.

Via de regra, as atividades ambientais são regidas pela teoria do risco (art. 927, parágrafo único, CC), com isso o sujeito que exercer determinada atividade deve, ou pelo menos deveria, prever a ocorrência de um fato danoso, bem como de seus prováveis efeitos.

Sobre a teoria do risco, o STJ<sup>12</sup> consolidou entendimento no sentido de que, por se tratar de direito difuso, a reparação civil ambiental assume grande amplitude, com profundas implicações

---

<sup>10</sup> NETTO, Dilermano Antunes. *Teoria e prática: direito ambiental*. Leme/SP: Anhanguera Editora, 2009, p. 102.

<sup>11</sup> BRASÍLIA. STJ. REsp n.º 229.302/PR. Rel. Min. Garcia Vieira. Primeira Turma, julgado em 18.11.2009, publicado em 07.02.2000; REsp n.º 578.797/RS. Rel. Min. Luiz Fux. Primeira Turma, julgado em 05.08.2004, publicado em 20.09.2004.

<sup>12</sup> BRASÍLIA. STJ. REsp n.º 1056540/MG. Rel. Min.ª Eliana Calmon. Segunda Turma, julgado em 06.05.2010, publicado em 17.05.2010.

na espécie de responsabilidade do degradador que é objetiva, fundada no simples risco ou no simples fato da atividade danosa, independentemente do agente causador do prejuízo.

Com base nisso, pertinente se indagar se seria possível o agente, no intuito de se eximir do dever de reparação do dano ambiental, invocar a ocorrência de alguma excludente de responsabilidade, como o caso fortuito e a força maior.

No âmbito doutrinário, há quem entenda que “quem alegar o caso fortuito ou a força maior deve produzir a prova de que era impossível evitar ou impedir os efeitos do fato necessário – terremoto, raio, temporal, enchente”<sup>13</sup>.

Por outro lado, há quem defenda que a excludente de responsabilidade civil a ser admitida é o “fato de terceiro, acontecimento resultante de ação desempenhada por outrem, que não esteja sob a guarda, a autoridade ou a direção do inicialmente responsabilizado”<sup>14</sup>.

A despeito dessas posições, o STJ<sup>15</sup> firmou entendimento de que a responsabilidade civil por dano ambiental é objetiva, informada pela teoria do risco integral, sendo o nexos causal o elemento aglutinante que permite que o risco se integre na unidade do ato, sendo descabida a invocação, pelo causador do dano ambiental, de excludentes de responsabilidade civil para afastar sua obrigação de indenizar.

Neste sentido, embora sabido que não seja possível, *a priori* e em abstrato, estabelecer uma hierarquia entre princípios que vierem a colidir, é importante assentar que a concepção do

---

<sup>13</sup> Neste sentido, cfr. MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Direito ambiental brasileiro*. 16ª ed. São Paulo: Malheiros, 2008, p. 332.

<sup>14</sup> Neste sentido, cfr. SILVA, Américo Luis Martins da. *Direito do meio ambiente e dos recursos naturais*. Vol. 01. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004, p. 686.

<sup>15</sup> BRASÍLIA. STJ. REsp n.º 1374284/MG. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Quarta Turma, julgado em 27.08.2014, publicado em 05.09.2014; REsp n.º 1346430/PR. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Quarta Turma, julgado em 05.02.2013, publicado em 14.02.2013. REsp n.º 1114398/PR. Rel. Min. Sidnei Beneti. Segunda Seção, julgado em 08.02.2012, publicado em 16.02.2012.

direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como direito fundamental de terceira geração, ou seja, pertencente a uma nova ordem jurídica, prevista expressamente na Lei Fundamental, não pode ser limitada sequer pelo exercício do direito a propriedade, igualmente protegido pelo art. 5º, inciso XXII, da mesma Carta, nem tampouco se sujeitar ao princípio da autonomia da vontade, que fundamenta a culpa.

Deveras, o Direito Ambiental está assentado em princípios como o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e o da função ambiental da propriedade.

Esses mandamentos fundam-se no próprio estabelecimento da ordem pública, uma vez que a sua inobservância constitui em desrespeito a um dos princípios diretores da atividade econômica, nos termos do art. 170, inciso VI, da Constituição Federal, que preconiza a defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação.

A partir daí pode-se afirmar que a responsabilidade ambiental traduz-se na necessidade de cumprimento da obrigação de respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Dentro dessa lógica, o novo Código Florestal, Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, impôs no art. 2º, § 2º, a obrigação *propter rem* nos danos ambientais, ou seja, obriga o proprietário a restaurar a área degradada independentemente de ter sido ele o responsável efetivo pelo dano.

Com efeito, derivada do latim, a expressão *rem* significa “coisa”, *propter* significa “em razão de” ou “em vista de” e a preposição *ob* significa “diante de” ou “por causa de”. Logo, a obrigação *propter rem* ou *ob rem* consiste em uma espécie de obrigação que resulta de algo, própria de algo ou por causa da coisa. Em razão disso são classificadas como obrigações reais, pois seguem a coisa. Não obstante, há alguns doutrinadores que

utilizam as expressões *rei cohaerens* ou *cohaerentes*.<sup>16</sup>

Em linhas gerais, as obrigações *propter rem* seriam os liames jurídicos por meio dos quais uma pessoa, na condição de titular de um direito real, fica adstrita a outra (titular ou não, por seu turno, de um direito real) à realização de uma prestação de dar ou de fazer.<sup>17</sup>

De outro ângulo, a obrigação *propter rem* pode ser compreendida como uma obrigação em que o devedor detém a titularidade de um direito real de gozo, de tal maneira que, extinto ou transferido o direito real, se extingue ou se transmite a condição de devedor.<sup>18</sup>

A respeito da natureza jurídica das obrigações *propter rem*, três são as correntes que se propõem a defini-la.

De acordo com a primeira, o fato desta espécie de obrigação ter sua gênese em uma relação jurídica real não lhe afasta a natureza eminentemente pessoal. Ainda segundo esta linha, com o surgimento desta obrigação cria-se um vínculo jurídico entre dois sujeitos, cujo objeto é uma prestação, assim como ocorre com qualquer outra obrigação.<sup>19</sup>

Já a segunda corrente advoga a tese de que obrigação *propter rem* constitui a própria essência do direito real, do qual não podem ser dissociadas.<sup>20</sup>

A terceira posição, por sua vez, sustenta que essas obrigações possuem natureza mista, gravitando entre os dois extremos do direito real e direito pessoal, como se fossem uma só

---

<sup>16</sup> Nesse sentido, cfr. MAIA, Paulo Carneiro. *Obrigação propter rem*. In: Enciclopédia Saraiva de Direito. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 359.

<sup>17</sup> MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Livraria Almedina, 2003, p. 100.

<sup>18</sup> BALBI, Giovanni. *Le obbligazioni propter rem*. Torino: G. Giappocheilli, 1959, p. 117.

<sup>19</sup> Nesse sentido, cfr. GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 25.

<sup>20</sup> Nesse sentido, cfr. VALERA, Edgardo. *Obligaciones propter rem*. Revista del colegio de abogados de la plata. n.º 61, pp. 127-147, La Plata, 2000, p. 134.

espécie de obrigação.<sup>21</sup>

Da análise dessas vertentes percebe-se que há uma tendência em conceber as obrigações *propter rem* como uma espécie independente, situando-as em um conjunto intermediário.

Os elementos que compõem as obrigações *propter rem* são aqueles bens corpóreos ou materiais e incorpóreos ou imateriais passíveis de apropriação e impregnados de conteúdo econômico, relevante e substancial, ressaltando-se, dentre eles, os catalogados no art. 1.225, do Código Civil, em seus incisos I a XII, a saber: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.<sup>22</sup>

Há que se sublinhar que, em se tratando de bens móveis, a aquisição do direito real é precedida da tradição do bem, não sendo suficiente a mera elaboração de instrumento contratual nesse sentido.

Acresça-se que o simples exercício de um direito real, sendo ele derivado ou originário, implica ao titular uma prestação compulsória, da qual não se desvencilha sem o devido cumprimento, por ser tratar de consequência da titularidade de uma coisa ou direito de uso e de gozo.

Como direitos patrimoniais, o direito real vincula-se a coisas, diz respeito ao poder que uma pessoa, física ou jurídica, exerce sobre uma determinada coisa; já o direito pessoal é aquele onde há uma relação entre pessoas em que o sujeito ativo demanda prestação do sujeito passivo, que se obrigou, por vontade própria, a dar, fazer ou não fazer. Ainda no campo dos direitos reais tem-se que eles só podem criados por lei, sendo que a propriedade (ou domínio) se revela o mais amplo, completo, complexo e importante direito real.

---

<sup>21</sup> Nesse sentido, cfr. DANTAS, Francisco Clementino de San Tiago. *O conflito de vizinhança e sua composição*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972, p. 244.

<sup>22</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. v. 2. São Paulo: Atlas, 2007, p. 69.

Em vista disso, as obrigações *propter rem* equivalem a uma categoria diferenciada de obrigação real, visto que são constituídas por características tanto do direito real quanto do direito pessoal.

Com efeito, a obrigação de índole *propter rem* é uma figura jurídica assentada no direito obrigacional, a qual ostenta as seguintes características: a) refere-se ao titular de um direito real; b) o devedor se desvencilha da prestação ao abandonar o bem, abrindo mão do direito real; c) é munida de acessoriedade especial.

Neste panorama, a obrigação *propter rem* situa-se na concepção do próprio direito real que sobre o bem se exerce. “Na obrigação *propter rem* encontra-se um simples débito, enquadrado no conteúdo dum direito real, e não um verdadeiro direito subordinado”<sup>23</sup>.

Diga-se também que a obrigação *propter rem* possui caráter misto, pelo fato de ter como *obligatio in personam* objeto constituído por uma prestação específica e como a *obligatio in re* estar sempre entranhada no direito real.<sup>24</sup>

A obrigação *propter rem* funda-se em três institutos: a responsabilidade objetiva, princípio do poluidor-pagador e a função socioambiental da propriedade.

A responsabilidade objetiva, como visto, impõe para aquele que lesionar o meio ambiente o dever de indenizar, independentemente do elemento subjetivo.

O princípio do poluidor-pagador, *polluter pays principle*, assenta-se na vocação redistributiva do Direito Ambiental e se inspira na teoria econômica de que os custos sociais externos que acompanham o processo produtivo precisam ser internalizados. Busca-se imputar ao poluidor o custo social da poluição por ele gerada, engendrando um mecanismo de responsabilidade por

---

<sup>23</sup> ASCENÇÃO, José de Oliveira. *As relações jurídicas reais*. Lisboa: Livraria Moraes, 1962, p. 139.

<sup>24</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: teoria geral das obrigações*. Vol. VI. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 49.

dano ecológico abrangente dos efeitos da poluição não somente sobre bens e pessoas, mas sobre toda a natureza. Tal mandamento não visa, por certo, tolerar a poluição mediante um preço, nem se limita apenas a compensar os danos causados, mas sim, precisamente, evitar o dano.

Já a função socioambiental da propriedade, por seu turno, veda ao proprietário o direito de utilizar sua propriedade como lhe convenha, uma vez que este caráter, até então absoluto, encontra óbice na nova ordem constitucional. A admissão deste princípio tem como consequência básica fazer com que a propriedade seja efetivamente exercida para beneficiar a coletividade e o meio ambiente (aspecto positivo), não bastando apenas que não seja exercida em prejuízo de terceiros ou da qualidade ambiental (aspecto negativo).

Assim, a obrigação *propter rem*, no campo do Direito Ambiental, se traduz em mecanismo que robustece a função social da propriedade, além de fortalecer a tutela do meio ambiente, visto que institui um vínculo de solidariedade entre o titular da propriedade e o autor do dano ambiental, na medida em que tal obrigação resulta do próprio estado da coisa.

Portanto, a obrigação *propter rem* não decorre de vontade do devedor, uma vez que este fica obrigado a determinada prestação em razão de ser titular de um direito sobre uma coisa e não por conta de sua manifestação (expressa ou tácita). A obrigação não cinge o devedor pessoalmente, mas apenas em virtude de sua condição de titular do domínio e enquanto esta se mantiver.

Observa-se que nestes casos a obrigação acompanha a coisa, isto é, se transfere com o domínio sobre o bem real independentemente de qualquer convenção entre as partes, ou seja, a obrigação *propter rem* possui natureza de direito real e não de direito pessoal.

Além disso, revela-se equivocada a assertiva de que a degradação perpetrada anteriormente desobriga o causador do



dano ambiental. O detentor do domínio da coisa possui responsabilidade pelos danos ambientais advindos de sua propriedade, a qual se transfere juntamente com o ato de transmissão da coisa. Em outras palavras, a transferência operada através de negócio jurídico não possui o condão de desonerar o poluidor, que é o autor direto da degradação. Haverá, neste caso, responsabilidade solidária entre o atual proprietário e o poluidor que deu causa ao dano ambiental.<sup>25</sup>

Há que se registrar também que o interesse estatal na preservação do meio ambiente se sobrepõe à preservação do patrimônio particular do proprietário do imóvel, haja vista o peso maior do interesse público em relação à vontade do particular (terceiros). Deste modo, o direito de propriedade encontra restrições na própria função social da propriedade, também prevista na Carta Constitucional.

Neste passo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, desde o ano de 2002, no julgamento do Recurso Especial n.º 343.741/PR<sup>26</sup>, é pacífica no sentido de que a responsabilidade civil pela reparação dos danos ambientais adere à propriedade, como obrigação *propter rem* e *ex lege*, sendo possível cobrar também do atual proprietário condutas derivadas de danos provocados pelos antigos proprietários. Isso por que, segundo o STJ, a obrigação de conservação é automaticamente transferida do alienante ao adquirente, independentemente deste último ter responsabilidade pela prática do dano ambiental.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> SALLES, Carlos Alberto de. A obrigação *propter rem* do proprietário pela recuperação do solo degradado. In: CRIADO, Francisco de Asís Palacios; MELO, Marcelo Augusto Santana; JACOMINO, Sérgio. *Registro de imóveis e meio ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010, pp. 265-266.

<sup>26</sup> BRASÍLIA. STJ. REsp n.º 343.741/PR. Rel. Min. Franciulli Netto. Segunda Turma, julgado em 04.06.2002, publicado em 07.10.2002.

<sup>27</sup> Nesse sentido, cfr.: BRASÍLIA. STJ. REsp n.º 1276114/MG. Rel. Min. Og Fernandes. Segunda Turma, julgado em 04.10.2016, publicado em 11.10.2016; REsp n.º 1622512/RJ. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 22.09.2016, publicado em 11.10.2016; REsp n.º 1454281/MG. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 16.08.2016, publicado em 09.09.2016; REsp n.º 1381191/SP. Rel. Min.<sup>a</sup> Diva Malerbi (Desembargadora Convocada do TRF da 3ª

Região). Segunda Turma, julgado em 16.06.2016, publicado em 30.06.2016; REsp n.º 1307026/BA. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 16.06.2015, publicado em 17.11.2015; AgRg no REsp n.º 1254935/SC. Rel. Min. Benedito Gonçalves. Primeira Turma, julgado em 20.03.2014, publicado em 28.03.2014; AgRg no REsp n.º 1367968/SP. Rel. Min. Humberto Martins. Segunda Turma, julgado em 17.12.2013, publicado em 12.03.2014; AgRg no AREsp n.º 327.687/SP. Rel. Min. Humberto Martins. Segunda Turma, julgado em 15.08.2013, publicado em 26.08.2013; REsp n.º 1357263/PR. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 16.05.2013, publicado em 17.11.2016; REsp n.º 1245149/MS. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 09.10.2012, publicado em 13.06.2013; REsp n.º 1221867/MG. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 15.05.2012, publicado em 24.10.2016; REsp n.º 1251697/PR. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Segunda Turma, julgado em 12.04.2012, publicado em 17.04.2012; EDcl nos EDcl no Ag n.º 1323337/SP. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Segunda Turma, julgado em 22.11.2011, publicado em 01.12.2011; REsp n.º 1247140/PR. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Segunda Turma, julgado em 22.11.2011, publicado em 01.12.2011; AgRg no REsp n.º 1137478/SP. Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima. Primeira Turma, julgado em 18.10.2011, publicado em 21.10.2011; REsp n.º 1248214/MG. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 18.08.2011, publicado em 13.04.2012; REsp n.º 1240122/PR. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 28.06.2011, publicado em 11.09.2012; REsp n.º 1237071/PR. Rel. Min. Humberto Martins. Segunda Turma, julgado em 03.05.2011, publicado em 11.05.2011; REsp n.º 1227139/MG. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 14.04.2011, publicado em 13.04.2012; REsp n.º 1027051/SC. Rel. Min. Humberto Martins, Rel. p/ acórdão Min. Mauro Campbell Marques. Segunda Turma, julgado em 07.04.2011, publicado em 17.05.2011; AgRg no REsp n.º 1206484/SP. Rel. Min. Humberto Martins. Segunda Turma, julgado em 17.03.2011, publicado em 29.03.2011; REsp n.º 1165284/MG. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 01.03.2011, publicado em 12.04.2012; REsp n.º 1164587/MG. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 15.02.2011, publicado em 13.04.2012; AgRg nos EDcl no REsp n.º 1203101/SP. Rel. Min. Hamilton Carvalhido. Primeira Turma, julgado em 08.02.2011, publicado em 18.02.2011; REsp n.º 1186130/RJ. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 02.12.2010, publicado em 28.02.2012; AgRg no Ag n.º 1325450/DF. Rel. Min. Castro Meira. Segunda Turma, julgado em 16.09.2010, publicado em 27.09.2010; REsp n.º 1107219/SP. Rel. Min. Luiz Fux. Primeira Turma, julgado em 02.09.2010, publicado em 23.09.2010; EDcl no Ag n.º 1224056/SP. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Segunda Turma, julgado em 22.06.2010, publicado em 06.08.2010; REsp n.º 1090968/SP. Rel. Min. Luiz Fux. Primeira Turma, julgado em 15.06.2010, publicado em 03.08./2010; EREsp n.º 218.781/PR. Rel. Min. Herman Benjamin. Primeira Seção, julgado em 09.12.2009, publicado em 23.02.2012; REsp n.º 1109778/SC. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 10.11.2009, publicado em 04.05.2011; REsp n.º 625.024/RO. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 03.09.2009, publicado em 04.05.2011; REsp n.º 1058222/SP. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 03.09.2009,

Da mesma forma, o STJ decidiu que a obrigação de reparar o dano causado ao meio ambiente, por se tratar de direito difuso, fundamental e indisponível, está protegida sob o manto da imprescritibilidade, não se olvidando que a prescrição regula as relações de direito privado.<sup>28</sup>

Consolidou-se, portanto, o entendimento doutrinário e jurisprudencial de que o adquirente é responsável pelo ônus ambiental incidente sobre o imóvel adquirido. Ademais, se assim não fosse, a degradação ambiental seria de difícil – ou quase impossível – reparação, haja vista que o poluidor, ante o cometimento da infração ambiental, poderia simplesmente se desfazer do bem lesado para que o dano, uma vez configurado, ficasse sem qualquer encargo reparatório. Em face disso, tem-se que o dever de reparar o dano ambiental é *propter rem*, ou seja, acompanha a coisa, independentemente do atual proprietário ou detentor da posse.

### III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A *Lex Fundamentalis* de 1988 estatui no seu art. 225 um interesse difuso, o meio ambiente ecologicamente equilibrado, como um direito fundamental basilar para a própria convivência em sociedade, sendo dever do Poder Público e de toda a coletividade a sua defesa e preservação e, bem assim, a obrigação de reparar os danos a ele ocasionados.

Como direito de terceira geração, o meio ambiente

---

publicado em 04.05.2011; REsp n.º 948.921/SP. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 23.10.2007, publicado em 11.11.2009; REsp n.º 650.728/SC. Rel. min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 23.10.2007, publicado em 02.12.2009; REsp n.º 453.875/PR. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma, julgado em 18.10.2007, publicado em 11.11.2009; REsp n.º 745.363/PR, Rel. Min. Luiz Fux. Primeira Turma, julgado em 20.09.2007, publicado em 18.10.2007; REsp 217.858/PR. Rel. Min. Franciulli Netto. Segunda Turma, julgado em 04.11.2003, publicado em 19.12.2003.

<sup>28</sup> BRASÍLIA. STJ. REsp n.º 1120117/AC. Rel. Min.<sup>a</sup> Eliana Calmon. Segunda Turma, julgado em 10.11.2009, publicado em 19.11.2009.

deverá se sobrepor ao direito privado de propriedade, bem como a autonomia privada e a livre iniciativa, por isto não há se falar em afronta do primeiro em relação aos demais. Isso por que o direito ao ambiente ecologicamente equilibrado não se encontra isolado no corpo constitucional, pelo contrário, está sintonizado e entrelaçado com outros institutos também consagrados na Constituição Federal.

Assim, a evolução do Direito Ambiental e a conscientização da necessidade de proteção ao meio ambiente conduziu o entendimento jurisprudencial e o próprio legislador no sentido de responsabilizar qualquer pessoa que tenha a titularidade do direito real de bem imóvel degradado, estabelecendo-se a obrigação *propter rem*, que acompanha a coisa, constituindo-se nitidamente em uma medida pró-ambiente.

Ante o exposto, é de se concluir que a natureza *propter rem* da obrigação de reparação do dano ambiental é assaz importante, na medida em que confere substância e densidade ao direito fundamental ao meio ambiente equilibrado, postulado basilar para se garantir a qualidade de vida não só para as gerações atuais, mas, principalmente, para as futuras.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. *Direito ambiental*. 7ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

ARAGÃO, Maria Alexandra de Sousa. *O princípio do poluidor pagador*: pedra angular da política comunitária do ambiente. Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Coimbra: Coimbra Editora, *Studia Juridica* 23, 1997.

ASCENÇÃO, José de Oliveira. *As relações jurídicas reais*.

- Lisboa: Livraria Moraes, 1962.
- BALBI, Giovanni. *Le obbligazioni propter rem*. Torino: G. Giappocheelli, 1959.
- BARROSO, Luís Roberto. Proteção do meio ambiente na Constituição brasileira. In: Revista Trimestral de Direito Público, n.º 2. São Paulo: Malheiros, 1993.
- DANTAS, Francisco Clementino de San Tiago. *O conflito de vizinhança e sua composição*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.
- FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. *Curso de direito ambiental brasileiro*. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- FREITAS, Gilberto Passos de. *A tutela penal do meio ambiente*. In: Dano Ambiental, Prevenção, Reparação e Repressão. BENJAMIN, Antonio Herman (Coordenador). 1ª ed. v. 2. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.
- FREITAS, Wladimir Passos. Matas ciliares. In FREITAS, Wladimir Passos de. *Direito ambiental em evolução*. Curitiba: Juruá, 2000.
- GOMES, Carla Amado. *Introdução ao direito do meio ambiente*. Lisboa: AAFDL. 2012.
- GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.
- MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Direito ambiental brasileiro*. 12ª ed. São Paulo: Malheiros, 2004.
- MACHADO, Paulo Afonso Leme. *Direito ambiental brasileiro*. 16ª ed. São Paulo: Malheiros, 2008.
- MAIA, Paulo Carneiro. *Obrigação propter rem*. In: Enciclopédia Saraiva de Direito. São Paulo: Saraiva, 1980.
- MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Livraria Almedina, 2003.
- MILARÉ, Edis. *Direito do ambiente: a gestão ambiental em foco*. 5ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.
- NETTO, Dilermano Antunes. *Teoria e prática: direito*

- ambiental. Leme/SP: Anhanguera Editora, 2009.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: teoria geral das obrigações*. Vol. VI. Rio de Janeiro: Forense, 2006.
- SALLES, Carlos Alberto de. A obrigação propter rem do proprietário pela recuperação do solo degradado. In: CRIADO, Francisco de Asís Palacios; MELO, Marcelo Augusto Santana; JACOMINO, Sérgio. *Registro de imóveis e meio ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010.
- SILVA, Américo Luis Martins da. *Direito do meio ambiente e dos recursos naturais*. Vol. 01. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.
- SILVA, José Afonso da. *Direito ambiental constitucional*. 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 2004.
- STOCO, Rui. *Tratado de responsabilidade civil*. 6ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.
- VALERA, Edgardo. *Obligaciones propter rem*. Revista del colegio de abogados de la plata. n.º 61, pp. 127-147, La Plata, 2000.
- VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. v. 2. São Paulo: Atlas, 2007.
- RODRIGUES, Rodrigo Bordallo. *Responsabilidade ambiental de natureza “Propter Rem”*. Disponível em: <<http://www.fatonotorio.com.br/artigos/ver/318/responsabilidade-ambiental-de-natureza-propter-rem>>. Acesso em: 11 mar. 2016.
- SILVA, Hugo de Souza. JARDIM, Dayunne Moara de Oliveira. *Das obrigações “propter rem” em face do novo Código Civil*. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/4798/das-obrigacoes-propter-rem-em-face-do-novo-codigo-civil-brasileiro/2#ixzz2vfAsxszs>>. Acesso em: 11 mar. 2016.