

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

**A NATUREZA JURÍDICA *PROPTER REM* DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS A PARTIR DO RECURSO ESPECIAL N.º 1.962.089/MS**

**THE *PROPTER REM* LEGAL NATURE OF ENVIRONMENTAL OBLIGATIONS BASED ON ESPECIAL APPEAL N.º 1.962.089/MS**

RVD

Recebido em

05.12.2023

Aprovado em.

07.04.2024

**Túlio Macedo Rosa e Silva<sup>1</sup>**

**Aldo Reis de Araújo Lucena Júnior<sup>2</sup>**

**Talissa Fernanda Albertino da Silva<sup>3</sup>**

**RESUMO**

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial n.º 1.962.089/MS, afetado ao rito dos recursos repetitivos, concluiu que as obrigações ambientais possuem natureza jurídica *propter rem*. O presente artigo analisou se a classificação estabelecida pelo STJ às obrigações ambientais é adequada e as consequências jurídicas advindas dela. Para tanto, analisamos a jurisprudência do Tribunal Superior acerca do tema, apresentamos e discutimos os conceitos de responsabilidade civil ambiental e obrigação *propter rem* buscando averiguar as diferenças e similitudes entre os institutos, bem como se são compatíveis entre si, nos moldes da decisão do STJ. A pesquisa foi realizada por meio de análise bibliográfica e documental de natureza qualitativa com caráter descritivo e exploratório. Ao final, concluiu-se que responsabilidade civil ambiental e deveres de natureza *propter rem* são institutos distintos e inconfundíveis, razão pela qual restam submetidos a regimes jurídicos que culminam, a partir de sua aplicação, em resultados igualmente distintos, desse modo, o STJ perdeu a oportunidade de, primando pela melhor técnica, corrigir distorções em sua jurisprudência garantindo maior segurança jurídica para o sistema.

**Palavras-chave:** Meio Ambiente; Obrigações *propter rem*; Deveres *propter rem*; Responsabilidade Civil.

**ABSTRACT**

The Superior Court of Justice, in its judgment of Special Appeal n.º 1.962.089/MS concerning the procedure for repetitive appeals, concluded that environmental obligations possess unique legal characteristics. This article analyzes whether the categorization mandated by the STJ

1 Doutor e Mestre em Direito do Trabalho – USP. Professor do Programa de Mestrado em Direito Ambiental da Universidade do Estado do Amazonas – UEA. E-mail: tuliomasi@hotmail.com. ORCID 0000-0001-5004-2637.

2 Mestrando em Direito Ambiental pela Universidade do Estado do Amazonas. E-mail: ardalj.mda23@uea.edu.br. ORCID 0009-0007-2065-6954.

3 Mestranda em Direito Ambiental pela Universidade do Estado do Amazonas. E-mail: tfdsa.mda23@uea.edu.br. ORCID 0009-0007-2819-3034.

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

regarding environmental obligations is appropriate and explores the legal implications that arise from this classification. The study examines previous decisions of the Superior Court on this matter and discusses the concepts of environmental civil liability and specific obligations, aiming to discern the differences and similarities between these legal concepts and their compatibility with each other, as per the STJ's ruling. The research employed a qualitative approach, utilizing bibliographic and documentary analysis with a descriptive and exploratory focus. Ultimately, the study concludes that environmental civil liability and inherent obligations are distinct and clearly defined legal concepts. Consequently, they are subject to separate legal frameworks that result in distinct outcomes upon application. Therefore, it is argued that the STJ missed an opportunity to rectify inconsistencies in its requirements through the adoption of superior legal techniques, which would have ensured greater legal certainty within the system.

**Keywords:** Environment; *Propter rem* obligations; *Propter rem* duties; Civil liability.

## 1 INTRODUÇÃO

O presente artigo apresenta o objetivo de investigar se as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem* e quais as consequências advindas de seu enquadramento em tal categoria.

O tema tem relevância jurídica, pois o Superior Tribunal de Justiça, em 27 de junho de 2023, afetou o Recurso Especial n.º 1.962.089 – MS ao rito dos recursos repetitivos. O objetivo era delimitar a seguinte tese controvertida: “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”. Outrossim, destaque-se que ao se estabelecer a natureza das obrigações ambientais, pode-se determinar o regime jurídico a elas aplicado, ensejando maior segurança e previsibilidade na aplicação do direito.

A Corte Superior estabeleceu, ao final do julgamento, ainda no ano de 2023, que “as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente”.

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

Quanto à relevância acadêmica, destacamos que a análise das categorias e institutos jurídicos pela doutrina, arrimada no rigor científico-metodológico, propicia a (re)construção do sistema jurídico de forma coerente, sólida e harmônica. Advirta-se, todavia, que a presente pesquisa pretende fomentar o debate sobre o tema e não o esgotar, contribuindo para o aprimoramento do ordenamento jurídico.

Além disso, a preocupação com a questão ambiental e o uso do direito para proteção do meio ambiente são temas urgentes e contemporâneos. Assim, os institutos estudados se materializam como ferramentas jurídicas capazes de efetivar o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, sem o qual não se pode fruir, verdadeiramente, de uma vida digna. Nesse sentido, o aprimoramento na aplicação do ordenamento jurídico conferindo maior e melhor proteção ambiental, desde que salvaguardada a coerência lógico-sistêmica, é um assunto da mais urgente importância, tanto para operadores do direito quanto para os jurisdicionados.

Para a consecução dos fins da pesquisa, analisou-se a atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a natureza jurídica das obrigações ambientais. Ademais, foram apresentados os conceitos de responsabilidade civil ambiental e de obrigação *propter rem* à luz de autores civilistas, perquirindo se os referidos institutos jurídicos são reciprocamente interdependentes ou se representam categorias opostas. Apontou-se, ato contínuo, as consequências da aplicação na seara ambiental de um e de outro instituto, destacando-se que podem culminar, se desvirtuados, em proteção deficiente ao meio ambiente, mas, também, podem ensejar assimetrias, desequilíbrio e ônus excessivo ao jurisdicionado.

Quanto à metodologia, a pesquisa foi realizada por meio de análise bibliográfica e documental de natureza qualitativa com caráter descritivo e exploratório.

## 2 JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ

O Superior Tribunal de Justiça – STJ possui entendimento que “a responsabilidade civil por danos ambientais é *propter rem*, além de objetiva e solidária entre todos os causadores diretos e indiretos do dano” (STJ. 2.<sup>a</sup> Turma. AgInt no AREsp

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

2.115.021/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, DJe 16/3/2023). A Súmula n.º 623 do mencionado Tribunal está consolidada no mesmo sentido, atribuindo às obrigações ambientais natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores.

Todavia, o STJ, em 27 de junho de 2023, afetou o Recurso Especial n.º 1.962.089/MS ao rito dos recursos repetitivo a fim de delimitar a seguinte tese controvertida: “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”.

Na origem, o processo tratava de um Agravo de Instrumento contra decisão judicial, exarada em primeiro grau de jurisdição, que determinou o pagamento de honorários periciais, em execução de obrigação de fazer, convertida em perdas e danos, movida pelo Ministério Público do Estado do Mato Grosso do Sul, em razão do descumprimento de um Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental – TACA.

O Juízo de primeiro grau decidiu que na execução de título extrajudicial de obrigação de fazer (TACA), convertido em perdas e danos após o julgamento de improcedência dos embargos, deve o devedor antecipar os honorários periciais.

O Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, em segundo grau de jurisdição, reconheceu, por maioria, a ilegitimidade passiva da Recorrida. Sustentou-se que, no decorrer do processo o imóvel foi vendido a terceira pessoa, tornando a Recorrida parte ilegítima para figurar como parte na demanda. O acórdão estabeleceu que, uma vez tendo havido a transferência dominial do imóvel, considerando a natureza *propter rem* da obrigação em discussão, não há se falar em possibilidade de recusa de seu cumprimento por parte do adquirente em assumi-la.

O Ministério Público do Estado do Mato Grosso do Sul interpôs Recurso Especial contra o mencionado acórdão.

A Ministra do STJ Assusete Magalhães, relatora do Recurso Especial, manifestou-se reconhecendo que o acórdão recorrida parecia não seguir a jurisprudência do Tribunal da Cidadania. Todavia, ela destacou que o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, então presidente da Comissão Gestora de Precedentes e de Ações

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

Coletivas do STJ, alegou que haveria potencial multiplicidade da matéria veiculada nos autos do processo, assim, a Relatora indicou que a demanda poderia ser afetada pela Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça ao Rito dos Recursos Repetitivos, juntamente com o REsp 1.953.359/SP. A Ministra votou, então, pela afetação do Recurso Especial, com a identificação do seguinte tema: “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”. Ato contínuo, a primeira seção, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos repetitivos.

O Superior Tribunal de Justiça, através de sua primeira seção, em 13 de setembro de 2023, julgou a questão no Tema Repetitivo 1.204. Destacamos os seguintes trechos da decisão: (i) a responsabilidade civil por danos ambientais é *propter rem*, além de objetiva e solidária entre todos os causadores diretos e indiretos do dano; (ii) dispensa-se a prova do nexo causal, a responsabilidade de adquirente de imóvel já danificado porque, independentemente de ter sido ele ou o dono anterior o causador do dano, imputando-se ao novo proprietário a responsabilidade pela reparação dos danos; (iii) o anterior titular só não estará obrigado a satisfazer a obrigação ambiental quando comprovado que não causou o dano, direta ou indiretamente, e que este é posterior à cessação de sua propriedade ou posse.

Firmou-se, na ocasião a seguinte tese:

As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente (REsp 1953359 SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Primeira Seção, julgado em 13/9/2023, DJe de 26/9/2023; REsp 1962089 MS, relatora Ministra Assusete Magalhães, Primeira Seção, julgado em 13/9/2023, DJe de 26/9/2023).

Assim, a recente jurisprudência do STJ não distinguiu os institutos da responsabilidade civil ambiental das obrigações *propter rem*, atribuindo tratamento semelhante a institutos distintos, conforme será proposto a seguir.

### 3. RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL

Pode-se dizer que há responsabilidade civil quando alguém viola um dever contratual ou uma norma jurídica que regula a vida. Nesse sentido, a responsabilidade civil nada mais é do que o dever de indenizar o dano causado por uma conduta ilícita (Azevedo, *apud* Tartuce, 2022, p. 47).

Desse modo, a noção de responsabilidade civil está diretamente relacionada ao dever de reparação do dano provocado por alguém que, atuando a priori ilicitamente, viola uma norma jurídica preexistente (Stolze e Pamplona, 2019, p. 51).

Ademais, destaque-se que a responsabilidade civil institui um dever geral de solidariedade, insculpido na máxima jurídica do *neminem laedere*, ou seja, na obrigação geral de não lesar os interesses de outrem (Moraes, 2006, p. 239).

Quanto às funções da responsabilidade civil, Nelson Rosenvald destaca as seguintes: (i) função reparatória, significando que haverá transferência do dano suportado pelo patrimônio da vítima ao patrimônio do autor; (ii) função punitiva, posto que funciona como uma pena civil ao autor do dano, representando desestímulo de comportamentos antijurídicos; e (iii) função precaucional, com o objetivo de evitar novas condutas danosas (Rosenvald, *apud* Tartuce, 2022, p. 53).

Tradicionalmente, classifica-se a responsabilidade civil, quanto à origem, em responsabilidade contratual (convencional) e responsabilidade extracontratual (aquiliana). Esta última, cuja análise interessa a presente pesquisa, fundamenta-se na culpa em sentido amplo, ou seja, a reparação está condicionada a comprovação de uma conduta culposa ou dolosa por parte do infrator. Tal ônus probatório cabe, em regra, ao lesado e constitui a regra geral em nosso sistema (Tartuce, 2022, p. 181).

Por seu turno, a responsabilidade civil aplicada à seara ambiental está sujeita a regime próprio, alicerçada na Constituição Federal, art. 225, § 3º, e na Política Nacional do Meio Ambiente, Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, cujo artigo 14, § 1º, expressamente prevê a responsabilidade objetiva do poluidor, dispensando, assim, a averiguação de sua culpa (Farias e Bim, 2017, p. 132; Franzolin e Castro, 2019, p. 12).

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

Desse modo, para imputar ao poluidor o dever de indenizar, é necessário comprovar os seguintes elementos: conduta, nexos causal e dano (Sá e Costa, 2017, p. 43).

A conduta humana pode ser positiva ou negativa (omissão) que culmina no dano ou prejuízo, destaca-se que diante da responsabilidade civil objetiva, tal qual a ambiental, não se avalia a culpa em sentido amplo (dolo e culpa em sentido estrito). O nexos causal, por seu turno, é o liame que une a conduta humana ao dano. Por fim, relativamente ao dano, este pode ser entendido como “lesão a um interesse jurídico tutelado, patrimonial ou não, causado por ação ou omissão do sujeito infrator (Stolze e Pamplona, 2019)

As retromencionadas funções da responsabilidade civil – reparatória, punitiva e precaucional –, especialmente aplicada à defesa do meio ambiente, ganham relevo em nosso sistema jurídico dada a fundamentalidade do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Nesse modelo de responsabilidade, de jure objetivo, substitui-se a culpa pelo risco, adquirindo o nexos causal caráter de verdadeiro alicerce diante da dispensabilidade de comprovação do elemento culpa (Contadin e Souza, 2019, p. 6). Em modelos objetivos de responsabilidade, avaliam-se “deveres passíveis de serem impostos a uma atividade e que, descumpridos, colocam em risco terceiros e bens de interesse transindividual” (CARVALHO, 2022, p. 724).

Sob pena de desvirtuamento do instituto, vejamos a advertência de Délton Winter de Carvalho:

Um sistema demasiadamente amplo tende a transferir responsabilidades para terceiros, podendo ocasionar o indesejável efeito colateral secundário: a irresponsabilidade de poluidores diretos e a responsabilização de terceiros, mesmo que estes não tivessem conhecimento, deveres legais expressos ou condições de evitar a ocorrência dos danos ambientais em questão (Carvalho, 2022, p. 722).

A responsabilidade civil por danos ambientais é ampla e pode recair sobre pessoas físicas, pessoas jurídicas de direito público e privado, bem como entes despersonalizados. Ademais, todos aqueles que contribuíram para a ocorrência do

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

evento danoso (pluralidade de agentes) devem responder pela integralidade do dano, repartindo-se os prejuízos entre os infratores, garantindo-se o direito de regresso daquele que arcou integralmente com a reparação relativamente aos demais (Benjamin, *apud*, Carvalho, 2022, p. 706).

Temos, assim, que se aplicam as regras da solidariedade entre os responsáveis por degradação ambiental, podendo a reparação ser exigida de todos e de qualquer um dos responsáveis (Silva *apud*, Carvalho, 2022, p. 705-706).

Questão interessante surge relativamente à figura do poluidor indireto, que é aquele que, a despeito de não ter causado diretamente o dano ambiental, contribui para que ele concorra. Aqui, estamos diante de pessoa que não cometeu através de sua própria conduta o dano ambiental, não existindo nexos de causalidade, todavia, também terá o dever de reparar o passivo. (Farias e Bim, 2017, p. 130).

Rômulo Silveira da Rocha Sampaio (*apud*, Farias e Bim, 2017, p. 130) sustenta que a ideia inerente ao poluidor indireto é a de que ele deve ser uma espécie de garantidor de terceiro, assim, sua função “consiste em internalizar o dever de cuidado em terceiro alheio à relação de causalidade, ampliando o número de pessoas e instituições obrigadas a controlar a produção dos riscos”.

Nota-se que a figura do poluidor indireto constitui exceção à regra de comprovação do nexo causal, o que deve ser aplicado com parcimônia e atenção sob pena de desvirtuamento do instituto.

Admitir a responsabilização do poluidor indireto sem que haja avaliação de sua culpa em sentido amplo, considerando que para esse a responsabilidade transmuda-se em subjetiva, criaria uma espécie de “segurador universal do meio ambiente, o que configuraria um mundo no qual todos se responsabilizariam por todos, arruinando o sistema de responsabilidade civil ambiental” (Farias e Bim, 2017, p. 139).

Assim, para o caso de responsabilização do poluidor indireto, a jurisprudência vem admitindo a responsabilização daquele apenas nos casos de comprovada falha no dever de fiscalizar (neste caso, transmudando-se a responsabilidade para subjetiva) e, também, nos casos de obrigação *propter rem*, conforme previsto no art. 2º, § 2º, da Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012, que instituiu o Novo Código Florestal.

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

Por fim, insta destacar que para alguns autores as obrigações ambientais *propter rem*, como a previstas no Código Florestal de recuperação de área de Reserva Florestal, não imputariam responsabilidade civil ao adquirente do bem imóvel, consubstanciando-se a responsabilidade civil ambiental e as obrigações *propter rem* em institutos jurídicos distintos e, por conseguinte, com aplicabilidade e resultados diversos. (Contadin e Souza, 2019; Franzolin e Castro, 2019).

Assim, temos que a responsabilidade civil ambiental, em regra, é objetiva e solidária, sendo indispensável a comprovação do nexo causal para sua caracterização. A solidariedade ínsita ao dever de reparar os danos ambientais se estende ao poluidor indireto, representando verdadeira exceção à regra da comprovação do nexo causal, todavia, para que não haja responsabilização indiscriminada, deve-se comprovar culpa no dever de fiscalizar por parte do poluidor indireto.

Maria Celinna Bodin de Moraes (2006, p. 250), acerca da responsabilidade civil objetiva, sustenta que,

A objetivação da responsabilização, neste ponto, nada mais é do que um aspecto de um processo maior de releitura do direito civil em virtude da incidência dos princípios constitucionais. Ela traduz a passagem do modelo individualista-liberal de responsabilidade, compatível com a ideologia do *Code Napoléon* e do Código de 1916, para o chamado modelo solidarista, baseado na Constituição da República, fundado na atenção e no cuidado para com o lesado: questiona-se se à vítima deva ser negado o direito ao ressarcimento e não mais, como outrora, se há razões para que o autor do dano seja responsabilizado.<sup>52</sup> Trata-se, assim, de vincular diretamente a responsabilidade civil aos princípios constitucionais da dignidade, da igualdade e da solidariedade.

A proteção ao meio ambiente, a despeito de ser relevante e urgente, não pode conduzir a aplicação equivocada e injusta de institutos jurídicos ferindo a isonomia, boa-fé e a segurança jurídica do sistema.

Passemos agora à análise das obrigações ambientais *propter rem* evidenciando as diferenças entre essa e a responsabilidade civil ambiental.

#### 4. OBRIGAÇÃO PROPTER REM

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

Inicialmente vejamos alguns conceitos doutrinários de obrigação *propter rem*:

Serpa Lopes afirma que as obrigações *propter rem* originam-se da titularidade do direito real e transmitem-se a quem quer que exerça a posse sobre o respectivo objeto. Ao desenvolver o assunto, justifica as obrigações *propter rem* no fato de certos direitos reais reclamarem, para o seu próprio exercício, uma série de deveres e regulamentações que, se postas ao arbítrio da liberdade privada, arriscam o próprio direito de propriedade, daí reconhecer a tipicidade das obrigações *propter rem*. Embora não o diga categoricamente, é possível extrair de seu raciocínio a vinculação da obrigação *propter rem* à necessidade de conformação de interesses privados (Lopes, *apud* Franzolin e Castro, 2019, p. 5-6).

Já Elpídio Donizetti e Felipe Quintela, apresentam o seguinte conceito acerca de obrigação *propter rem*:

São chamadas de *propter rem* as obrigações que dizem respeito não à pessoa do devedor propriamente, mas ao devedor com relação a uma coisa. Por essa razão, não acompanham um determinado devedor, mas a própria coisa. Veja-se que, em razão de estarem por natureza vinculadas a um direito real, as obrigações *propter rem* sofrem substituição no polo passivo sempre que se altera o titular do direito real. (Donizetti e Quintela, 2021, p. 475-476).

José de Oliveira Ascensão dispõe que na obrigação *propter rem*, “a individualidade do sujeito obrigado esbate-se, ao ponto de dever ser sempre determinado mediatemente. Não interessam características pessoais, mas a circunstância de ele ser, nesse momento, o titular daquele direito real” segundo o qual a obrigação está ligada. (Ascensão *apud* Contadin e Souza, 2019, p. 7). Portanto, seu pressuposto não é, como na responsabilidade civil, um ato ilícito, mas sim a titularidade de um direito real sobre uma coisa, passando, somente então, a obrigar o sujeito.

Pode-se determinar como gênero as situações jurídicas *propter rem*, e como suas espécies, as obrigações *propter rem* e os deveres *propter rem*. Em ambos os casos, o titular de um direito real, enquanto perdurar tal titularidade, deve observar um dever jurídico frente a determinado credor (Contadin e Souza, 2019, p. 6).

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

Aqui vale destacar a distinção entre os institutos, enquanto as obrigações *propter rem* advém da titularidade de um direito real que faz surgir uma obrigação concreta com sujeitos determinados no momento da execução. Como exemplo, cite-se o dever de conservação da coisa comum por parte dos condôminos e os impostos incidentes em razão da propriedade. Por outro giro, os deveres *propter rem* tem sua origem na lei, com caráter geral e significado coletivo, como exemplo, temos o dever do proprietário ou possuidor recuperar o solo contaminado ou de mitigar as consequências da contaminação, mesmo que o dano tenha sido causado pelos antigos proprietários ou possuidores (Contadin e Souza, 2019, p. 7-8).

Voltando para a análise das obrigações *propter rem*, João Daniel Macedo Sá e Matheus Amaral da Costa indicam suas principais características:

- 1) vinculação a um direito real; 2) acessoriedade; 3) possibilidade de exoneração do devedor pelo abandono do direito real, renunciando o direito sobre a coisa; e 4) transmissibilidade por meio de negócios jurídicos, caso em que a obrigação recairá sobre o adquirente. (Sá e Costa, 2017, p. 43).

Nesse sentido, registra-se que, para Contadin e Souza (2019, p. 7) os institutos ora analisados, a saber, responsabilidade civil ambiental e obrigação *propter rem*, possuem pressupostos distintos e não diretamente relacionáveis.

A obrigação *propter rem* resguarda interesse particular, “sendo mais apropriado atribuir designação diversa aos deveres que – embora advindos de posição jurídica de direitos das coisas – correspondem ao interesse coletivo; segundo propõe, tratar-se-iam de deveres *propter rem*” (Bunazar, *apud* Franzolin e Castro, 2019, p.15).

Do mesmo modo, inadequado indicar como sendo decorrente de uma suposta obrigação *propter rem* a fixação da responsabilidade do adquirente de imóvel, por danos ambientais precedentes, conforme disposto na Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012 (Bunazar *apud* Sá e Costa, 2017, p. 46).

Tal diferenciação tem repercussões práticas relevantes, vejamos o seguinte exemplo. Se alguém adquirir a propriedade de um bem imóvel e, posteriormente,

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

descobrir que parte do solo já estava contaminado em virtude do descarte inadequado de determinada substância tóxica, conduta praticada pelo antigo proprietário, estará obrigado a minorar os danos ambientais. Tal obrigação não decorre de responsabilidade civil, mas, sim, de dever *propter rem*, sendo aplicados ao caso os postulados da proporcionalidade, razoabilidade, segurança jurídica, boa-fé e vedação ao empobrecimento sem causa. Deste modo, o dever de reparação dos danos, descontaminando-se o solo, não será imputado ao novo proprietário, se os custos da reparação superarem, por exemplo, o valor do imóvel. Em outras palavras, por não se tratar de responsabilidade civil não se aplica ao adquirente do imóvel prestação pecuniária substitutiva acaso haja impossibilidade de restauração do solo. A hipótese de responsabilidade civil só pode ser, nesse caso, imputada ao antigo proprietário, causador efetivo do dano, que deverá proceder a recuperação do solo e, acaso esta se demonstre impossível, estará sujeito ao pagamento de obrigação pecuniária substitutiva, além de poder ser responsabilizado pelo pagamento de outras verbas de cunho indenizatório, tais como danos morais coletivos (Contadin e Souza, 2019, p. 10-11)

A obrigação *propter rem* não exige comprovação de conduta ou dano, sua causa não está consubstanciada em uma conduta e sim no fato de existir uma relação de direito real estabelecida entre a pessoa e a coisa. Assim, temos que:

Parece incoerente a relação jurídica do proprietário ser, ao mesmo tempo e pelos mesmos argumentos, identificada como obrigação *propter rem* e como obrigação decorrente do regramento da responsabilidade civil ambiental; tais categorias são excludentes, pois sua “causa” é elemento distintivo essencial. Nessa linha, pode-se concluir que o regramento da responsabilidade civil ambiental será cabível quando for identificado um poluidor, que terá dever de indenizar o dano ambiental pelo fato de tê-lo causado, seja direta ou indiretamente. Por outro lado, o dever ou obrigação *propter rem* será atribuído ao proprietário ou possuidor, quando a lei estabelecer, simplesmente por sua qualidade como tal, como ocorre com o dever de recompor APP e RL degradadas. (Franzolin e Castro, 2019, p.12).

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

Falar-se em responsabilidade civil ambiental *propter rem* “consiste, pois, em teratologia dogmática” (Contadin e Souza, 2019, p. 9).

Nada obstante, na linha da jurisprudência do STJ, há quem entenda em sentido contrário, fundamentando a obrigação *propter rem* na responsabilidade civil objetiva, no princípio do poluidor-pagador e, ainda, na função socioambiental da propriedade (REIS, 2018, p. 107). O autor, mencionando Salles, assevera que:

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. (Salles *apud* Reis, 2018, p. 108).

Todavia, por todo o exposto, responsabilidade civil e obrigações/deveres *propter rem*, considerando as diferenças de seus pressupostos e aplicações, são institutos jurídicos distintos e inconfundíveis.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A responsabilidade civil ambiental e as obrigações/deveres *propter rem* consubstanciam-se em institutos jurídicos distintos, seja pelos pressupostos que conduzem a aplicação de um e de outro, seja, especialmente, pelos resultados que podem produzir no caso concreto.

A responsabilidade civil ambiental, a priori fundada em um ato ilícito, pressupõe a reparação *in natura* com a finalidade de retorno ao estado de coisas anterior a ocorrência do dano, acaso não seja possível, poderá, então, ser substituída pelo pagamento de indenização pecuniária.

Já a obrigação ou dever *propter rem* está diretamente relacionada ao exercício de um direito real sobre determinada coisa. Tal contexto pode levar o atual proprietário ou possuidor de um imóvel a ser responsabilizado pela eliminação ou mitigação de passivo

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

ambiental mesmo que não tenha sido ele o agente poluidor. Entretanto, os desdobramentos jurídicos, como se viu, são completamente distintos.

O Superior Tribunal de Justiça, todavia, quando do julgamento do Tema Repetitivo 1.204, reafirmando sua própria jurisprudência, não considerou as diferenças entre a responsabilidade civil ambiental e as obrigações/deveres *propter rem*, perdendo a oportunidade de diferenciar os institutos e suas consequências, conferindo, assim, maior segurança jurídica à aplicação do direito e eliminando a figura de um odioso garantidor universal.

Nos parece que o Tribunal da Cidadania, concentrado em seu indiscutível papel protagonista na defesa do meio ambiente, definiu a aplicação dos institutos de forma utilitarista, conferindo maior proteção ao meio ambiente e impingindo um ônus excessivo, a depender do caso concreto, ao novo proprietário de um bem imóvel que eventualmente tenha algum passivo ambiental.

Não se discute a importância de se conferir maior e melhor proteção ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, direito fundamental dos mais importantes. Contudo, não se demonstra adequado aplicar categorias jurídicas distintas para promoção de um direito se, ao mesmo tempo, isso significar uma quebra lógico-sistemática do ordenamento, culminando em eventuais injustiças. Ademais, a aplicação genérica e irrestrita de determinado instituto pode significar, inclusive, a perda de seu caráter dissuasório.

Deste modo, o aprimoramento na leitura, interpretação e aplicação do direito são os únicos caminhos para alcançar a proteção ao meio ambiente de modo a solidificar as conquistas já consagradas e ampliar as que desejamos.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 23 set. 2023.

<https://doi.org/10.20873/ufv.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

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.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no AREsp: 2115021 SP – São Paulo.** Relator: Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202201215050&dt\\_publicacao=16/03/2023](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202201215050&dt_publicacao=16/03/2023)> Acesso em: 16 nov. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1962089/MS – Mato Grosso do Sul. Tema Repetitivo 1.204.** Relatora: Min. Assusete Magalhães, Primeira Seção, julgado em 13/9/2023, DJe de 26/9/2023. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=tru&tipo\\_pesquisa=T&cod\\_tema\\_inicial=1204&cod\\_tema\\_final=1204](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=tru&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1204&cod_tema_final=1204)> Acesso em: 16 nov. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 623. As obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor.** (PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 12/12/2018, DJe 17/12/2018). Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 15 nov. 2023.

CONTADIN, Eder Augusto; SOUZA, Eduardo. **Dever ambiental propter rem e reponsabilidade civil por dano ambiental – diferenciações necessárias.** Revista IBERC, Minas Gerais, v. 2, n. 3, p. 1-14, set./dez. 2019. Disponível em: <<https://revistaiberc.responsabilidadecivil.org/iberc/article/view/88>>. Acesso em 10 out 2023.

DE CARVALHO, Délton Winter. **Limites da solidariedade ambiental e a definição de critérios para responsabilização civil do poluidor indireto.** Revista de Direito da Cidade, v. 14, n. 2, p. 697-732, 2022. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/47997>. Acesso em: 10 out 2023

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil.** 10. ed. – São Paulo: Atlas, 2021.

DOS REIS, Wanderlei José. **Natureza propter rem da obrigação de reparação por danos ambientais.** Revista Jurídica UNIGRAN. Dourados, MS. v. 20. n. 40. Jul./Dez. 2018. Disponível em: <[https://www.unigran.br/dourados/revista\\_juridica/ed\\_anteriores/40/artigos/artigo07.pdf](https://www.unigran.br/dourados/revista_juridica/ed_anteriores/40/artigos/artigo07.pdf)> . Acesso em: 5 out 2023.

FARIAS, Talden Queiroz; BIM, Eduardo Fortunato. **O Poluidor Indireto e a Responsabilidade Civil Ambiental por Dano Precedente.** Revista Veredas do Direito,

<https://doi.org/10.20873/uft.2359-0106.2020.v11n1.p19-34>

Belo Horizonte, v. 14, n. 28, p. 127-146, jan./abr. 2017. Disponível em: <<http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/915>>. Acesso em: 10 out. 2023.

FRANZOLIN, Cláudio José; CASTRO, Isabella Silveira de. **Obrigação propter rem e direito ambiental: análise à luz de casos decididos no Superior Tribunal de Justiça**. Revista de Direito Ambiental, São Paulo, v. 93, p. 89-127. 2019. Disponível em: <<https://www.thomsonreuters.com.br/pt/>>. Acesso em: 12 out 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze, FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de direito civil – Responsabilidade civil – Vol. III**. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil – Contratos – Vol. III / Atual**. Caitlin Mulholland. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

MORAES, Maria Celina Bodin. **A constitucionalização do direito civil e seus efeitos sobre a responsabilidade civil**. Revista Direito, Estado e Sociedade, n. 29, 2014. Disponível em: <<https://revistades.jur.puc-rio.br/index.php/revistades/article/view/295>>. Acesso em: 15 nov. 2023.

SÁ, João Daniel Macêdo; DA COSTA, Matheus Amaral. **A natureza propter rem das obrigações ambientais aplicadas a restauração florestal no Brasil**. Universidade e Meio Ambiente, v. 5, n. 1, p. 39-52, 2020. Disponível em: <<http://www.reumam.com.br/index.php/revista/article/view/30>>. Acesso em: 01 nov. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.