

A CLÁUSULA *PROPTER REM* DA PROPRIEDADE RURAL E A RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL: UMA ANÁLISE CRÍTICA A RESPEITO DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS DO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ

Tamires da Silva Felipe Blesa¹
Caê Matos Teixeira de Almeida²

RESUMO

O presente artigo, tem como objeto de estudo comprovar a inconsistência jurídica da jurisprudência adotada atualmente pelo STJ, que se baseia na responsabilização civil ambiental interligada com a obrigação *propter rem* em casos de dano ambiental, e seus efeitos sobre o adquirente de imóvel rural de boa-fé e a sua relação de reparar os danos ambientais causados por terceiros. Para atingir esse objetivo, adotou-se na pesquisa a metodologia referencial bibliográfica, utilizando-se de livros, artigos, jurisprudências e obras que versam a respeito do tema. O estudo divide-se em três partes. Na primeira, estuda os conceitos básicos sobre as obrigações do proprietário rural em relação com o meio ambiente e sua função social. A segunda parte, trata dos conceitos básicos da obrigação *propter rem* e a responsabilidade civil ambiental. A última parte se concentra na análise de julgados do STJ, a respeito do tema e das proposições que deles podem ser extraídas. Infere-se que: é entendimento pacífico naquela Corte a natureza *propter rem* das obrigações de reparar danos ambientais; a flexibilização da comprovação da existência do nexo de causalidade na responsabilização do agente; a responsabilização é de natureza solidária; e a possibilidade do adquirente de boa-fé se punido por dano causado por terceiro, com base na obrigação *propter rem* e na jurisprudência. Compreende-se, porém que tais afirmações possuem inconsistências teóricas e jurídicas sérias. Fazem-se necessárias alterações legislativas com o objetivo de corrigir os vícios técnicos da jurisprudência do STJ no âmbito ambiental.

Palavras chave: *propter rem*, responsabilidade civil ambiental, reparação do dano, adquirente de boa-fé, jurisprudência do STJ.

1 INTRODUÇÃO

Diante o cenário atual, onde o Brasil foi alvo de questionamentos internacionais sobre a preservação e proteção do meio ambiente, vêm à tona inúmeros debates sobre a real eficiência das políticas de proteção adotadas pelo país ao longo dos anos, colocando o país, como titular de condutas negligentes na sua forma de proteção ao meio ambiente, e sua grande diversidade que vem sofrendo drástica redução. Assim, esse trabalho tem grande relevância tanto ambiental quanto social. No entanto, os tribunais brasileiros têm avançado muito no quesito de proteção e punição dos infratores ambientais, criando assim dispositivos

¹ Discente do curso de Direito do Centro Universitário UniFTC do campus de Vitória da Conquista-Ba, e-mail: tammy_tam13@hotmail.com.

² Professor Orientador do Centro Universitário UniFTC/Vitória da Conquista-Ba, professor mestre em Direito Administrativo, e-mail: calmeida.vic@ftc.edu.br

legais que possam alcançá-los e puni-los. E considerando que não há um aprofundamento e análise científica do tema, logo esse assunto é de suma importância despertando assim a curiosidade e aprendizado sobre a matéria.

Dessa forma, a necessidade de conciliar os interesses ambientais e os interesses econômicos de forma satisfatória, é necessária para que haja uma exploração sustentável do meio ambiente para assim produzir renda aos proprietários.

Desta forma, o presente estudo traz uma análise sobre as obrigações do proprietário, como também, da legislação de proteção ao meio ambiente. E sua responsabilização para com aqueles que causam danos ambientais, e sua transmissibilidade em função da obrigação *propter rem*.

Este artigo busca comprovar a inconsistência jurídica da jurisprudência adotada atualmente pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), que se baseia na responsabilização civil ambiental em conjunto com a obrigação *propter rem* em casos de danos ambientais, e seus efeitos sobre o adquirente de imóvel rural de boa-fé e a sua relação de reparar os danos ambientais causados por terceiros. Para atingir esse objetivo, tomamos como base as fontes primárias (legislação), e fontes secundárias (doutrina, artigos, jurisprudência). Com a junção dos métodos qualitativos e dedutivos, para que se tenhamos uma demonstração da realidade e a verificação dos parâmetros legais.

Neste âmbito, se busca uma análise sobre a responsabilização por danos ambientais nos tribunais brasileiros e os fundamentos que vêm sendo utilizados para tal. Para isso, serão examinados julgados do STJ referentes ao assunto e as decisões que os fundamentam, utilizando-se assim as noções básicas dos conceitos contidas nesse artigo para uma melhor compreensão.

Sendo assim, o artigo propõe verificar e comprovar o regime jurídico da responsabilidade civil atualmente vigente e aplicável pelo STJ aos adquirentes de imóveis rurais pelos danos ambientais causados por terceiros, em especial, nos casos em que não se justifica a responsabilização do adquirente de boa-fé.

2 AS OBRIGAÇÕES DE REPARAÇÃO DO DANO AMBIENTAL

CONCEITO DE PROPRIEDADE RURAL

Antes de qualquer discussão, devemos entender o conceito de propriedade rural, pois esta se diferencia em alguns ditames da lei.

Um discernimento importante sobre a propriedade rural, é que na Lei 9.393, de 1996, artigo 1º, parágrafo 2º denomina-se imóvel rural:

[...] imóvel rural a uma área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras confrontantes, do mesmo titular, localizada na zona rural do município, ainda que, em relação a alguma parte da área, o declarante detenha apenas a posse. (BRASIL, 1996)

Já, para o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (*INCRA*), que é uma autarquia federal, a propriedade tem outro conceito e é o mesmo entendimento da Lei do Estatuto da Terra nº 4.504/1964, que prevê:

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, definem-se: I - Imóvel Rural, o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada. (BRASIL, 1964).

Nesse contexto, a lei agrária deixa a concepção de propriedade mais ampla e mais exemplificativa, pois ela evidencia o objetivo e as características de um imóvel rural. Desta forma, o imóvel rural é todo aquele destinado à agricultura, pecuária, extração e similares. Vale ressaltar, que mesmo quando o imóvel esteja localizado em perímetro urbano, ele não perde suas características de imóvel rural.

CONCEITO DE OBRIGAÇÕES E OS TIPOS DE OBRIGAÇÕES NO DIREITO AMBIENTAL

Com o advento de tantos problemas ambientais e da degradação do meio ambiente, foi necessário que o ordenamento jurídico brasileiro, criasse dispositivos legais que responsabilizasse o sujeito a reparar os danos causados ao meio ambiente. De acordo com os autores Silvana Winckler e André Balbinott:

[...] lamentavelmente, foi somente após significativa deterioração do ambiente, a partir de trágicos acontecimentos, que passou a emergir uma preocupação efetiva em torno da proteção do ambiente de forma autônoma, com vistas a assegurar o equilíbrio imprescindível a manter as condições de vida no planeta. (WINCKLER; BALBINOTT, 2006. p. 50)

Instituindo assim, as obrigações direcionadas ao direito ambiental, o que nos remete a priori a conceituar e destrinchar o significado da palavra obrigação, de acordo com o nosso dicionário significa “ação de obrigar; fato de estar obrigado a fazer uma ação”, essa palavra é “derivada do latim ‘*obligatio*’, literalmente quer exprimir a ‘a ação de se mostrar atado, ligado ou vinculado a alguma coisa” (DE PLÁCIDO E SILVA, 1982, pág. 268).

Deste modo, a obrigação direcionada ao âmbito do direito ambiental, pode ser do tipo de “dar (indenizar), fazer ou não fazer”, como descrito e fundamentado pela Lei nº 6.938 de 31 de Agosto de 1981 que dispõem no § 1º do art.14:

Art. 14 - Sem prejuízo das penalidades definidas pela legislação federal, estadual e municipal, o não cumprimento das medidas necessárias à preservação ou correção dos inconvenientes e danos causados pela degradação da qualidade ambiental sujeitará os transgressores: § 1º - Sem obstar a aplicação das penalidades previstas neste artigo, é o poluidor obrigado, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade. (BRASIL, 1981)

Corroborando com isso a mesma lei no **art. 4º, inciso VII**, afirma com há a possibilidade de indenização ser acumulada com a reparação do meio ambiente:

Art. 4º - A Política Nacional do Meio Ambiente visará: [...] VII – à imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados e, ao usuário, da contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos. (BRASIL,1981)

As obrigações de fazer ou não fazer estão ligadas a ações que possibilitam a preservação da natureza: recompor, racionalizar os recursos naturais, restaurar, proteger, não degradar, entre outras. Já a obrigação de dar (indenizar), é uma ação que se dá como forma de compensação pelos os prejuízos que de alguma forma não foi possível a reparação e também serve para evitar que o dano ao meio ambiente venha a repetir-se. Desta forma, a indenização pode compensar o dano causado a terceiros e a coletividade que foram afetados pelo ato lesivo.

Outra modalidade de obrigação, que vale ressaltar, e pode ser considerada a obrigação mais atrelada ao direito ambiental, é chamada obrigação *propter rem*, esta teve sua origem nos direitos reais, onde, se diferencia das demais pelo seu caráter negativo de todos envolvendo o sujeito e que tem por objeto uma coisa.

Tal obrigação presa pela proteção ao meio ambiente, assim, fica responsável o proprietário do bem, de cumprir com função social da sua propriedade. Portanto, o não cumprimento gera uma obrigação que acompanhará o bem, até que esta seja cumprida.

Logo, essas são as obrigações referentes ao direito ambiental serão durante o artigo explanado e discutido.

PREVISÃO NORMATIVA DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS DO PROPRIETÁRIO RURAL E SUA FUNÇÃO SOCIAL

Em nossos dias, virou costume adquirir uma propriedade rural para fins de lazer, passatempo, refrigério ou até mesmo como um local para se viver uma vida após a

aposentadoria. Contudo, em suma maioria, não possui o conhecimento e nem buscam se informa a respeito das obrigações inerentes a tais áreas específicas, já que, independentemente do tamanho do imóvel rural, todos devem cumprir com sua função social.

Deste modo, o proprietário deve cumprir seus deveres, providências e cuidados, que vão desde o pagamento e da entrega da declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exigida pela Receita Federal, como também, cumprir sua função social. Porém o pagamento de impostos deve ser uma preocupação secundária, pois a primeira devia ser a preocupação com a preservação do meio ambiente em sua totalidade.

A utilização de uma propriedade rural está atrelada aos preceitos constitucionais e a outros institutos legais, que definem a forma de exploração e sobre questões ambientais, como também, a forma de preservação das áreas consideradas como reserva legal, de acordo com Lei 12.651/12 (novo Código Florestal). No seu inciso III do artigo 3º, define a Reserva Legal como a:

[...] área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do artigo 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa. (BRASIL, 2012)

Contudo, a reserva legal esta atada com o art.12 da mesma lei, que trata:

Art.12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no artigo 68 desta Lei: (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). I – localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais; II – localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). (Brasil, 2012)

Não obstante, essa delimitação da reserva legal pode ser ampliada pelo Poder Público Federal em até 50% com o objetivo de cumprimento de metas nacionais de proteção à biodiversidade ou de redução de emissão de gases de efeito estufa.

Para que haja um maior entendimento da temática, deve ser conceituada a Área de Preservação Permanente (APP), sua definição esta conforme Lei n. 12.651/2012, que determina:

Área de Preservação Permanente é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. (BRASIL, 2012)

No que tange as obrigações e a preservação do meio ambiente, não podemos esquecer que essa está atada a função social da propriedade rural disposta no artigo 186 da Constituição Federal de 1988:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I – aproveitamento racional e adequado; II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III – observância das disposições que regulamentam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores. (BRASIL,1988)

A constituição federal pretende através do seu art.186, promover o bem-estar social, controlar a forma de exploração da propriedade, bem como, regular economicamente e ambientalmente o uso da terra, sem que haja prejuízo ou dano ao mesmo. Não obstante, dada à importância da preservação do meio ambiente, a fiscalização pelos órgãos públicos é imprescindível, pois essa ação é essencial para o planeta e conseqüentemente para a sobrevivência da humanidade.

Como observado, uma propriedade rural está ligada ao cumprimento de inúmeras obrigações legais, no caso da não observância ou não cumprimento de qualquer destas, podem resultar em aplicação de multas, responsabilização legal, civil e penal e inclusive a perda da propriedade rural.

Logo, não se deve adquirir um imóvel rural sem antes estudar o histórico da propriedade, observar e investigar se o proprietário cumpre a função social e as leis ambientais, como uma forma preventiva para evitar problemas futuros.

REPARAÇÃO DO DANO AMBIENTAL

Todos os seres humanos sonham com paraísos e belezas naturais onde eles possam usufruir e viver uma vida sossegada esse é um desejo universal. No entanto, o ser humano tem causado danos ao meio ambiente que em alguns casos é um dano irreparável, para uma melhor compreensão do que é um dano ambiental, Édis Milaré define “o dano ambiental é a lesão aos recursos ambientais com conseqüente degradação alteração adversa ou *in pejus* do equilíbrio ecológico.”(MILARÉ, Édis, 2001, p.116).

Corroborando com esse conceito de dano ambiental, o professor José Afonso da Silva.

Dano ecológico é qualquer lesão ao meio ambiente causado por condutas ou atividades de pessoas físicas ou jurídicas de Direito Público ou de Direito Privado. (Silva, Afonso (2007, p. 301)

Na mesma linha, o autor ressalta que não se deve entender por recursos ambientais somente os recursos naturais, mais também, todos os elementos que envolvem a biosfera (solo, água e atmosfera).

Portanto, deve-se entender que o conceito de dano ambiental não se limita somente as questões ligadas à natureza propriamente dita, e sim, a toda a esfera ambiental, envolvendo elementos naturais, artificiais, morais e culturais.

Através do art. 225 da Constituição Federal/88, vemos que ele prevê:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e a coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. (BRASIL, 1988)

Com o mesmo intuito de proteção, a Lei nº6.938/81, que trata da política nacional do meio ambiente, em seus artigos 4º, VII, e 14, § 1º, traz a obrigatoriedade de reparar o dano ambiental, diz:

Art 4º - A Política Nacional do Meio Ambiente visará: [...] VII - à imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados e, ao usuário, da contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos. [...] Art 14 - Sem prejuízo das penalidades definidas pela legislação federal, estadual e municipal, o não cumprimento das medidas necessárias à preservação ou correção dos inconvenientes e danos causados pela degradação da qualidade ambiental sujeitará os transgressores: [...] § 1º - Sem obstar a aplicação das penalidades previstas neste artigo, é o poluidor obrigado, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade. O Ministério Público da União e dos Estados terá legitimidade para propor ação de responsabilidade civil e criminal, por danos causados ao meio ambiente. Assim, constata-se que, aquele que praticar o dano (de forma direta ou indireta), independente de outras penalidades e de ter agido de forma “culposa”, fica obrigado de reparar ou indenizar os danos que fora causado ao meio ambiente e a terceiros. (BRASIL, 1981)

Dessa forma, todos devem colaborar de forma positiva, para que o meio ambiente possa se manter equilibrado, se mantendo saudável para que as próximas gerações possam usufruir. E com a finalidade de evitar qualquer dano a esse bem tutelado, o ordenamento jurídico criou dispositivos legais que responsabilizem e resguardem a proteção e preservação do meio ambiente, os mesmos serão discutidos no próximo capítulo.

3 CLAUSULA *PROPTER REM* E RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL

CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DA CLAUSULA *PROTER REM*

Como visto anteriormente e colaborando para conceituar a obrigação *propter rem*, os autores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald defendem que:

[...] as obrigações *propter rem* podem ser consideradas o ponto de encontro entre os direitos reais e os direitos obrigacionais. Costumam ser chamadas de obrigações

mistas ou ambulatorias, dado as suas características particulares que assimilam traços tanto dos direitos reais quanto da esfera obrigacional. São obrigações que se constituem não em razão de um ato de autonomia privada, mas em consequência da titularidade de um determinado direito real. Assim, uma vez que a pessoa se torna detentora de um determinado direito real, ela passa também, independente da sua vontade, a ser titular de certas obrigações que acompanham aquele direito. (FARIAS; ROSENVALD, 2016, p. 52).

Esta é a obrigação de maior importância para o Direito Ambiental, pois a mesma está ligada as obrigações de fazer ou não fazer na esfera da preservação do meio ambiente, pois envolve o titular do direito real a uma obrigação em relação à coisa, em outras palavras, em prol do direito de todos ao ambiente ecologicamente equilibrado.

Desta forma, esta obrigação, tem o condão de proteção, já que, responsabiliza, por meio de uma obrigação, aquele que praticar o dano ambiental a reparar-lo ou indenizá-lo. Desta forma, este se mantenha equilibrado, não somente para as presentes, mas também, para as futuras gerações.

A obrigação *propter rem* está ligada a coisa, é uma obrigação que passa de um titular para o outro onde, este é responsável pelo dano causado em função da coisa. Desta forma, mesmo que o novo proprietário não tenha dado causa ao dano, fica obrigado pela reparação, visto que, essa obrigação é acessória, ela acompanha a coisa, transmitindo-se para o adquirente todos os encargos oriundos a esta.

Contribuindo com os autores anteriores, Orlando Gomes, ressalta:

Há obrigações que nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o em suas mutações subjetivas. São denominadas obrigações “in rem”. “ob”, ou “*propter rem*”, em terminologia mais precisa, mas também conhecidas como obrigações reais ou mistas. Caracterizam-se pela origem e transmissibilidade automática. Consideradas em sua origem, verifica-se que provêm da existência de um direito real, impondo-se a seu titular. Esse cordão umbilical jamais se rompe. Se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo. A transmissão ocorre automaticamente, isto é, sem ser necessária a intenção específica do transmitente. Por sua vez, o adquirente do direito real não pode recusar-se a assumi-la. (GOMES, 1994, p.51)

Após análises anteriores percebemos que a obrigação em questão é um instituto com autonomia particular, pois está localizado entre dois direitos, o direito real e o direito pessoal, porém, ela tem características mistas e próprias, como destaca Maria Helena Diniz, três são suas características:

I- vinculação a um direito real, ou seja, a determinada coisa de que o devedor é proprietário ou possuidor; II- possibilidade de exoneração do devedor pelo abandono do direito real, renunciando o direito sobre a coisa; III- transmissibilidade por meio de negócios jurídicos, caso em que a obrigação recairá sobre o adquirente. (DINIZ, 2014, p. 29).

Já para outros autores como Sílvio de Salvo Venosa as características podem ser em boa parte diferentes em sua concepção, ele também enumera três características:

1. Trata-se de relação obrigacional que se caracteriza por sua vinculação à coisa. Não pode existir, por conseguinte, fora das relações de direito real. 2. O nascimento, transmissão e extinção da obrigação *propter rem* seguem o direito real, com uma vinculação de acessoriedade. 3. A obrigação dita real forma, de certo modo, parte do conteúdo do direito real, e sua eficácia perante os sucessores singulares do devedor confere estabilidade ao conteúdo do direito. (VENOSA, 2012, p. 41).

Como exposto por Venosa (2012, p.41), a obrigação *propter rem* é do tipo acessória, ou seja, ela está ligada com o direito real, e se esse direito real for transmitido, a obrigação também será, em outras palavras, significa que o acessório sempre segue o principal.

RESPONSABILIDADE CIVIL NO MEIO CLÁSSICO E A RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL

Traz a Constituição federal em seu artigo. 225, § 3º as responsabilidades tanto na esfera civil, penal e administrativa, para aquele que causarem danos ao meio ambiente, independente da obrigação de reparar o dano causado, diz:

§ 3º As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados. (Brasil, 1988)

Na responsabilidade civil existem duas modalidades (objetiva e subjetiva). Na objetiva, é levado em conta a conduta, o dano e o nexo de causalidade. Neste caso, aquele que cometera o dano terá que responsabilizar a vítima independente de ter agido de forma culposa ou não. Já a subjetiva, terá que ser comprovado os mesmo elementos da objetiva, mas com o acréscimo do elemento culposo.

No entanto, em se tratando de direito ambiental, a responsabilidade civil é um instituto caracterizado pela sua forma objetiva, já que, se tratando de dano ambiental, não se admite a excludente por culpa.

De acordo com a lei 6.938/81 em seu artigo 14, § 1º, que trata:

Sem obstar a aplicação das penalidades previstas neste artigo, é o poluidor obrigado, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade. O Ministério Público da União e dos Estados terá legitimidade para propor ação de responsabilidade civil e criminal, por danos causados ao meio ambiente. (BRASIL, 1981)

Conforme o art.14 e § 1º, o direito ambiental brasileiro extraiu a teoria do risco integral, que também é utilizada para ligar o agente ao dano, pois esta teoria não se admite as excludentes de ilicitudes. Portanto, aquele que comete o dano (direta ou indiretamente) é obrigado a reparar o dano, bastando à comprovação do dano pela ação ou omissão.

Logo, o Direito Ambiental se utiliza da responsabilidade civil ambiental da modalidade objetiva, interligada com a teoria do risco integral, para responsabilizar o agente ao dano causado, com ou sem o nexo-causal.

4 RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL E A CLAUSULA PROPTER REM: UMA ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA EM CASOS QUE ENVOLVAM O ADQUIRENTE DE BOA-FÉ

O presente artigo, tem como objeto de estudo comprovar a inconsistência jurídica da jurisprudência adotada atualmente pelo STJ, que se baseia na responsabilização civil ambiental interligada com a obrigação *propter rem* em casos de danos ambientais, e seus efeitos sobre o adquirente de imóvel rural de boa-fé e a sua relação de reparar os danos ambientais causados por terceiros.

Após a análise dos conceitos básicos escritos nesse artigo, podemos debater neste momento sobre a responsabilidade civil ambiental e a clausula *propter rem* da propriedade rural, com uma breve explanação sobre a reparação do dano ambiental o adquirente de boa-fé.

Para uma percepção do tema, serão examinados alguns entendimentos e casos julgados pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ). Os julgados foram selecionados através de sua importância e para melhor debate sobre a questão. Foram selecionadas 3 (três) decisões, todas prolatadas pelo Superior Tribunal de Justiça.

As decisões que serão analisadas neste momento são: Apelação Cível Nº 70081215048-RS que teve como Relatora Laura Louzada Jaccottet, ao qual será referido como julgado 1; RECURSO ESPECIAL Nº 1869374 – PR que teve como relator o ministro GURGEL DE FARIAS, ao qual será feita referência como julgado 2; AgInt no Ag em REsp 268.217 – PE de relatoria do ministro GURGEL DE FARIAS, o qual também será chamado como julgado 3.

O primeiro julgado 1, a Apelação Cível Nº 70081215048-RS, prolatado pela Relatora Laura Louzada Jaccottet, que teve como data de julgamento o dia 29/05/2019, vale ressaltar que foi após à edição do Novo Código Florestal. Trata-se de recursos de apelação interpostos por VALMIR PORTAL DA CUNHA e por J.C.S. DOS SANTOS PEREIRA – ME e JULIO CESAR SILVA DOS SANTOS, em face de acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que possui a seguinte ementa:

(APELAÇÃO CÍVEL Nº 70081215048, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: LAURA LOUZADA JACCOTTET, JULGADO EM 29/05/2019). APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO. DIREITO AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL

PÚBLICA. EXPLORAÇÃO CLANDESTINA DE ARENITO. MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANO AO MEIO AMBIENTE. **OBJETIVA E SOLIDÁRIA. TEORIA DO RISCO INTEGRAL.** CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. O Ministério Público ajuizou ação civil pública com respaldo em inquérito civil instaurado para investigar a lavra e a extração irregular de recursos minerais, sem licença ambiental e autorização do DNPM (Departamento Nacional de Produção Mineral), [...] 2. **A responsabilidade civil por dano ao meio ambiente no Brasil é pautada na teoria do risco integral, ou seja, além de objetiva (decorrente do simples risco ou do fato da atividade degradadora, independentemente da culpa do agente), é também solidária, ou seja, todos os responsáveis diretos ou indiretos pelo dano causado ao meio ambiente responderão solidariamente (pode a obrigação ser exigida de qualquer dos poluidores).** O art. 3º, inciso IV, da Lei n. 6.938/81 impõe essa responsabilidade ao estabelecer que se entende por poluidor a pessoa física ou... jurídica, de direito público ou privado, responsável, direta ou indiretamente, por atividade causadora da degradação ambiental, associado ao que dispõe o art. 14, § 1º, da mesma lei, o qual sujeita o poluidor à reparação do dano que causou. Significa dizer que eventual acusado pode responder pelo cumprimento da obrigação, na qualidade de responsável em nome próprio, pois poluidor, ainda que de suas atividades tenha havido uma contribuição indireta à degradação ambiental. Incidência dos arts. 100, 101 e 111 do Código Estadual do Meio Ambiente. 3. **Nessa direção, o entendimento jurisprudencial é de que a responsabilidade pelo dano é objetiva e solidária, o que afeta a todos os agentes que obtiveram proveito da atividade de que resultou o dano ambiental, assim como é pacífica a compreensão de que a responsabilidade civil pela reparação dos danos ambientais adere à propriedade, como obrigação propter rem, sendo possível, inclusive, cobrar do atual proprietário por condutas derivadas de danos provocados por antigos proprietários. Inteligência da Súmula n. 623 do Superior Tribunal de Justiça.** 4. [...] NEGARAM PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES. UNÂNIME. (Grifei...) (BRASIL, 2019)

Vários pontos interessantes são encontrados no julgado 1 (AC: 70081215048 RS), pois suscita uma análise sobre a responsabilização civil dos adquirentes de imóveis rurais em razão de danos ambientais, contudo nesse caso extraímos duas questões fundamentais.

A primeira, a Relatora dispensa a comprovação do nexo de causalidade para determinar a responsabilização civil em hipóteses de danos ambientais. Que nesse caso, é uma decisão plausível, pois o STJ busca dessa forma tutelar e proteger o meio ambiente, responsabilizando assim os envolvidos a reparar o dano ambiental de forma solidária.

Contudo, o julgado 1, nos trás a natureza da obrigação *propter rem* vinculada a responsabilização civil ambiental objetiva e solidária.

Para debatemos esse assunto, devemos recapitular os capítulos anteriores, pois nele definimos o conceito de responsabilidade objetiva que o Código Civil adota e o conceito e a distinção da responsabilidade civil ambiental.

Iniciaremos falando da responsabilidade civil ambiental, que é uma responsabilidade civil utilizada no âmbito ambiental, parece algo redundante, porém não é. Porque, ela se aplica apenas em situações jurídicas vinculada ao Direito Ambiental, porém sua estrutura e função deriva do instituto da responsabilidade civil clássica. Entretanto, ela é uma

responsabilidade civil apenas nominal, e esse fenômeno e caracterização a modifica em um dispositivo legal diferente.

Isso se observa nos julgados e na jurisprudência no âmbito ambiental, pois ela é usada com uma responsabilidade civil objetiva atada com a obrigação *propter rem*, atribuindo a ela esses qualificativos a tornando um dispositivo híbrido. Visto que, mesmo se não existir nexo-causal sobre o sujeito e o dano, a responsabilidade de reparação recairá sobre o titular e proprietário da terra, pela obrigação *propter rem*, de uma forma ou de outra o sujeito será atingido pelo dispositivo.

Corroborando com essa ideia Luciano de Camargo PENTEADO, refere-se:

[...] a responsabilidade civil não pode ser *propter rem*, eis que relações obrigacionais de categorias diferentes: embora ambas tenham a estrutura básica de relação jurídica obrigacional, possuem notas estruturais peculiares e funções diversas que as tornam inconciliáveis. [...] Com muita frequência, ocorrem erros no estudo do direito por não se ter claro o significado específico dos termos técnicos que estão sendo versados. A interpretação jurídica, também a interpretação da lei, dependem de um profundo conhecimento de terminologia específica, ou seja, do sentido científico da linguagem.” (PENTEADO, 2012, p. 147)

Deste modo, a responsabilidade não pode se fundir com a obrigação *propter rem* para criar um instituto híbrido. Muito menos, a obrigação *propter rem* pode ser um qualificativo da responsabilidade civil, ainda que em campo estrito e excepcionais. Porque, a responsabilidade civil tem em sua estrutura básica elementos categóricos, que são: o agente (sujeito) é ligado ao dano individualizável e mensurável pelo nexo de causalidade e um fator de imputação (subjetivo ou objetivo), porém nunca inexistente.

Desta forma, e com esse entendimento vemos a referida jurisprudência fixada pelo STJ que qualifica a responsabilidade civil ambiental como *propter rem*, esta convergência de institutos jurídicos têm pressupostos muito diferentes, e até mesmo não conectáveis e inconciliáveis.

Conforme essa análise, percebe-se que é uma conduta que não é amplamente aceita pela doutrina civilista, em concordância com o capítulo 2 (dois) deste artigo, que trata da diferenciação da responsabilidade civil clássica e da responsabilidade civil ambiental, vemos uma grande controvérsia, confusão pragmática e doutrinárias entre elas.

Outro problema identificado por esse entendimento, é que se a responsabilidade civil ambiental não consegue alcançar casos que não tenha nexo-causal, o que nos leva agora para a teoria do risco integral, que é uma linha doutrinária usada no direito ambiental pelos STJ, para casos que não se consegue achar nexo-causal entre o sujeito e o dano, e outro problema também, é que em alguns casos o dano causado pode ser resultado de vários processos ou causa indefinidas.

Para o advogado e especialista ambiental Claudio Farenzena, o nexo de causalidade:

[...] é um pressuposto onde se concentram os maiores problemas relativos à responsabilização civil pelo dano ambiental, pois o dano pode ser resultado de várias causas decorrentes, simultâneas e sucessivas, tendo uma única e linear fonte. (FARENZENA, Claudio, 2018)

É por esse motivo que o STJ utiliza a teoria do risco integral, que é uma teoria que permite alcançar o infrator e puni-lo a reparar o dano, mesmo que não exista comprovação de nexo-causal, e impossibilitando a aplicação de excludentes de causalidade, o que a configura como modalidade de responsabilização muito mais grave ao sujeito.

E contribuindo para essa informação, Claudio Farenzena, considera que:

A teoria do risco integral originalmente legitimou a responsabilidade objetiva e proclama a reparação do dano mesmo involuntário, responsabilizando-se o agente por todo ato do qual fosse a causa material, excetuando-se apenas os fatos exteriores ao homem (FARENZENA, Claudio, 2018)

No entanto, essa teoria não foi contemplada por nosso ordenamento jurídico, sendo oriundo apenas de construções doutrinárias em nossos tribunais.

Desta forma, iremos avançar na discussão, agora com um ponto crucial do julgado 1, onde a ministra afirma que a responsabilidade civil é objetiva e **solidária**:

(TJ-RS - AC: 70081215048 RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Data de Julgamento: 29/05/2019, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/06/2019) [...] **a responsabilidade por um dano recairá sobre todos aqueles relativamente aos quais se possa estabelecer um nexo de causalidade entre sua conduta ou atividade e o dano – com a ressalva da hipótese já mencionada – , ainda que não tenha havido prévio ajuste entre os poluidores.** E, consoante o art. 942, caput, do atual Código Civil, a solidariedade pela reparação do dano alcança a todos, independentemente de ação conjunta.

Percebe-se aqui uma inconsistência jurídica, pois de acordo com a lei:

[...] a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes (Código Civil, artigo 265). No caso do dano ambiental, tem sido considerada decorrência lógica da adoção do sistema de responsabilidade objetiva pela legislação brasileira. (GONÇALVES, Carlos Roberto, 2015, p. 107).

Os tribunais utilizam e interpretam o artigo 225, parágrafo 3º da Constituição Federal de 1988, para prevê a responsabilidade civil objetiva e também solidária, mas são apenas conjecturas advindas apenas de doutrinas e não de lei expressas, podendo assim produzir insegurança jurídica futuramente.

Em seguida vamos estudar julgado 2 (RECURSO ESPECIAL Nº 1869374 – PR), prolatado pelo relator e ministro GURGEL DE FARIAS, que teve como data de julgamento o dia 25/06/2019, vale ressaltar que foi após à edição do Novo Código Florestal e esse entendimento é utilizado desde 2012 pelo STJ. Trata-se de recurso especial interposto por

MARCOS ALBERTO KLEMBBA em face de acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Paraná que possui a seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AMBIENTAL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. DANO AMBIENTAL NÃO REGISTRADO. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE. DIREITO FUNDAMENTAL AO MEIO AMBIENTE EQUILIBRADO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. O Código Florestal de 2012, tal como seu predecessor de 1965, prevêem a natureza propter rem das obrigações decorrentes de danos ambientais, indicando que “as obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural”, sem fazer distinção da forma de transmissão do bem. 2. O direito fundamental ao meio ambiente equilibrado é oponível às relações privadas e a natureza propter rem das obrigações ambientais, somadas, indicam que a aquisição de imóvel em hasta pública não elide o adquirente do dever de reparar o dano, mesmo que adquirido de boa-fé. (BRASIL, 2019)

O julgado 2 (RECURSO ESPECIAL Nº 1869374 – PR), trata de um caso de uma pessoa que arrematou uma propriedade rural na hasta pública, na modalidade de aquisição, porém, a escritura não apresentava em sua matrícula nenhum tipo de ônus ou vício redibitório. O arrematante, diz em sua defesa, que a decisão viola seus direitos civis conforme o art. 903 do CPC/2015, além das divergências doutrinárias da decisão.

Contudo, foi mantida a decisão pelo ministro, onde o condena a reparar o dano que não deu causa, para esse entendimento o ministro Miguel Gurgel ele se apoiou na tese 9 (nove) da jurisprudência já consolidada pela corte, que versa:

A obrigação de recuperar a degradação ambiental é do titular da propriedade do imóvel, mesmo que não tenha contribuído para a deflagração do dano, tendo em conta sua natureza *propter rem*. (BRASIL, 2015)

Essa decisão é imprescindível para o nosso trabalho, pois ressalta quais são os entendimentos adotados pelo STJ acerca da responsabilização civil por dano ambiental vinculada com a natureza *propter rem* da obrigação de reparação do dano ambiental. E conforme Paulo de Bessa Antunes, especialista em Direito Ambiental, caberia, apenas e tão somente sujeitar o poluidor a restaurar o meio ambiente ao seu estado anterior na medida do possível. Um dos primeiros entendimentos é a responsabilização, para o STJ, uma vez comprovado o nexo de causalidade ou por ser proprietário titular do bem (*propter rem*- a obrigação acompanha o bem), entre o evento e o dano, não tem como ter alegação de excludente de responsabilidade.

Entretanto, a necessidade de comprovação do nexo de causalidade ser a regra, em alguns casos, se dispensa essa necessidade em prol da proteção do bem jurídico tutelado (o meio ambiente). Isso é recorrente no domínio ambiental, aos qual o adquirente do imóvel é responsabilizado pelos danos ambientais causados nesta propriedade, independentemente de

ele ser o causador do ato lesivo ou se é o atual titular do bem. O ministro entende que nesse caso, é irrelevante:

(TJ-PR - RECURSO ESPECIAL Nº 1869374 – PR, Relator: Miguel Gurgel, Data de Julgamento: 29/05/2019, Segunda Câmara Cível) [...] **qualquer indagação acerca de caso fortuito ou força maior, assim como sobre a boa ou a má-fé do titular atual do bem imóvel ou móvel em que recaiu a degradação**". (BRASIL, 2019)

O julgado 2, nos mostra decisões imprecisas e incoerentes, pois o adquirente de imóvel rural de boa-fé, foi surpreendido por obrigações até então desconhecidas, o que entra em colisão com o disposto no artigo 54, parágrafo único, da Lei n. 13.097/2015, onde diz que:

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel." (BRASIL, 2015)

De acordo com a lei citada acima em associada ao Código Florestal (Lei n. 12.651 de 2012):

O adquirente de boa-fé só poderia ser responsabilizado por eventual dano ambiental praticado anteriormente à aquisição se houvesse menção na matrícula do imóvel a esta situação ou, ao menos, à existência de procedimento administrativo ou judicial em curso. (BRASIL, 2015).

Ademais, a norma legal estabelece o princípio da concentração na matrícula, o que determinaria a impossibilidade do adquirente de boa-fé, ser responsabilizado por situações jurídicas não inseridas na matrícula do imóvel, pois este não estaria ciente desse vício, só seria cabível responsabilidade, se a lei assim determinasse que nesse caso a Lei 13.097/2015 permite em excetuando apenas as hipóteses de aquisição originária e as que envolvem direito falimentares. (BRASIL, 2015)

Então, vemos que estigmatizar o caráter *propter rem* e enquadrar a todas as obrigações de danos ambientais sem qualquer distinção. E sem observar as características e diferenças de cada caso concreto, e tendo julgamentos apenas com base em teses e súmulas para amoldar a todos os casos, só resultará a criação de diversas inseguranças jurídicas, injustiças e nesse caso em particular, riscos excessivos ao mercado imobiliário, pois trará custos indevidos para o cidadão. E os magistrados devem estabelecer critérios tecnicamente adequados e claros para seus julgamentos, evitando assim a instabilidade negocial.

Analisaremos neste momento o julgado 3 (REC AgInt no Ag em REsp 268.217 – PE), prolatado pelo MINISTRO GURGEL DE FARIAS, que teve como data de julgamento o dia 30-11-2017. Trata-se de agravo interno ajuizado por Solário Empreendimentos e Incorporadora LTDA em face do provimento de recurso especial interposto pelo IBAMA. Possui a seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. INFRAÇÃO AO MEIO AMBIENTE. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO DE REPARAÇÃO DO DANO. ATUAL PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. RECONHECIMENTO. [...] 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica em reconhecer que "a responsabilidade civil pela reparação dos danos ambientais adere à propriedade, como obrigação *propter rem*, sendo possível cobrar também do atual proprietário condutas derivadas de danos provocados pelos proprietários antigos" (REsp 1622512/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/09/2016, DJe 11/10/2016). 3. **Independentemente de não se poder constatar quem foi o autor do dano ambiental, sua reparação adere à propriedade como obligatio propter rem, o que legitima o IBAMA a responsabilizar o atual proprietário pela conduta dos anteriores, no esteio da jurisprudência desta Corte.** [...] 5. Agravo interno desprovido, com aplicação de multa. (BRASIL, 2017)

O julgado 3 (REC AgInt no Ag em REsp 268.217 – PE), fala de uma sentença que reconhece a responsabilidade civil da empresa por dano ambiental vinculada com a natureza *propter rem*. De forma resumida, a empresa alega que não era ainda proprietária da área e que ao adquirir os imóveis objeto do presente processo, já haviam sido instalados loteamentos irregulares por invasores que, mesmo sem possuir o título de domínio, promoveram a venda de um significativo número de lotes (BRASIL, 2017), e com essa ação degradou e danificou o meio ambiente, portanto a empresa não poderia ser imputada por um crime ou dano causado por terceiro, e o tribunal não poderia incidir a obrigação *propter rem* a ela. Todavia, o recurso restabeleceu a sentença original, pois o entendimento jurisprudencial reconhece a responsabilidade civil ambiental da empresa pelo dano causado ao meio ambiente, devido à natureza *propter rem*.

O Ministro e relator Mauro Campbell Marques, entendeu nesse caso (REC AgInt no Ag em REsp 268.217 – PE) que:

[...] tal cobrança não seria exequível, dado que não é possível que alguém responda por sanção aplicada em razão de dano causado por terceiros. E salientou, que uma condenação nesta esfera violaria o princípio da intranscendência das penas. Ainda mais, que não existe previsão legal e nem dispositivo que responsabilize o titular do bem em decorrência de qualquer dano ambiental causado por terceiro. [...] O ponto controverso nestes autos.[...]Discute-se, aqui, a possibilidade de que terceiro responda por sanção aplicada por infração ambiental.[...] Pelo princípio da intranscendência das penas (art. 5º, inc. XLV, CR88), aplicável não só ao âmbito penal, mas também a todo o Direito Sancionador, não é possível ajuizar execução fiscal em face do recorrente para cobrar multa aplicada em face de condutas imputáveis a seu pai. (BRASIL, 2017)

Mesmo o ministro entendendo que a empresa não poderia ser responsabilizada por dano causado por terceiro e que não existia dispositivo legal que o responsabilizasse, teve que julgar de acordo com as decisões já pacificadas naquela Corte e defender que as bases utilizadas e o precedente do Ministro Herman Benjamin (Resp 1.622.512/RJ julgado em 22/09/2016), estavam corretas. Cabe citar trecho da sentença que foi transcrito pelo relator em que se trata sobre a transmissibilidade das obrigações:

[...] inferindo que a obrigação de conservação é automaticamente transferida do alienante ao adquirente, independentemente deste último ter responsabilidade pelo dano ambiental. Na verdade, o novo Código Florestal tem natureza *propter rem* e se transmite no momento de transmissão do direito real que a origina, a obrigação de fazer, a conservação do meio ambiente, independentemente de qualquer tipo de responsabilidade referente a danos já causados.(BRASIL, 2017)

No entanto, levantaremos aqui uma discussão acerca das súmulas vinculantes e das teses firmadas pelo STJ, pois o ministro não pode decidir de forma coerente, pois não podia ir contra a jurisprudência já consolidada naquela corte, alegando assim no julgado 3 (REC AgInt no Ag em REsp 268.217 – PE), dizendo:

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. INFRAÇÃO AO MEIO AMBIENTE. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO DE REPARAÇÃO DO DANO. ATUAL PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. RECONHECIMENTO. [...] 2. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica em reconhecer que "a responsabilidade civil pela reparação dos danos ambientais adere à propriedade, como obrigação propter rem, sendo possível cobrar também do atual proprietário condutas derivadas de danos provocados pelos proprietários antigos"** (REsp 1622512/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/09/2016, DJe 11/10/2016). 3. **Independentemente de não se poder constatar quem foi o autor do dano ambiental, sua reparação adere à propriedade como obligatio propter rem, o que legitima o IBAMA a responsabilizar o atual proprietário pela conduta dos anteriores, no esteio da jurisprudência desta Corte.** [...]. 5. **Agravo interno desprovido, com aplicação de multa.** (BRASIL, 2017)

Desta forma, negou o provimento do agravo e condenou o agravante (empresa titular do objeto do processo) ao pagamento de multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, na razão de 1% a 5% do valor atualizado da causa.

Esse julgado 3, nos leva a fazer algumas considerações, a primeira, será que as decisões pacificadas estão acima de qualquer lei ou norma jurídica?. A segunda, mesmo, sendo pacificado o entendimento do STJ, pode uma norma ou uma obrigação ser atribuída a qualquer caso sem distinção?

Sobre as jurisprudências Airton Franco (2008), também se pergunta, até que ponto a norma jurídica concretizada pode trazer, delimitações de abstração hábeis a influenciar novos provimentos judiciais. E também se faz compreender até que ponto, sobre o olhar da interpretação, permite-se a criação do próprio direito com eficácia que a todos vincule. (FRANCO, 2008).

E nesse mesmo pensamento Airton Franco (2008) afirma:

Com relação às súmulas, sejam vinculantes ou não, digo, de igual modo, que súmulas não são leis, pois o Poder Judiciário não pode legislar positivamente, do mesmo modo como não pode deixar de proferir provimento para a solução de conflitos que lhe são encaminhados. Porém, o juiz, quando cria a norma jurídica diante do caso difícil ou fácil que tem de decidir, não pode se valer tão só do julgamento moral que sua consciência dita. O juiz, portanto, quando aplica a norma, não o faz unicamente como produto de sua vontade e de sua discricionariedade. O juiz deixa de ser a

expressão de boca da lei, para avançar na busca do Estado Democrático de Direito, pela riqueza de cada caso, ou seja, pelo insondável mundo das intersubjetividades. (FRANCO, 2008)

Pode se concluir, através desse último caso que a natureza *propter rem* é uma construção doutrinária que acaba ampliando o alcance da responsabilidade civil no âmbito ambiental, até mesmo justifica a responsabilização de indivíduos em decorrência de danos causados por terceiro. Além disso, esse tipo de decisão trás uma imputabilidade a terceiros infratores, tanto na esfera civil quanto na Ambiental.

No entanto, os tribunais devem preservar o princípio da segurança jurídica, pois este é indispensável para o desenvolvimento das relações entre os indivíduos e o Estado, pois somos um estado democrático de direito, e desta maneira devemos preservar essa estabilidade, evitando assim injustiças e erros judiciais. Logo, vemos após a discussão, que é necessário ocorrer uma alteração legislativa para sanar os principais erros nas decisões.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo se propôs a comprovar e verificar, como se dava a responsabilização civil ambiental do adquirente de imóvel rural de boa-fé, em casos de danos ambientais causados por terceiros pela ótica do Superior Tribunal de Justiça. Para atingir o objetivo desse trabalho, foi necessário no capítulo 1 (um), levantar conceitos básicos sobre as obrigações do proprietário rural em relação com o meio ambiente e sua função social. E após isso, fez se necessário conceituar no capítulo 2 (dois), as noções básicas sobre a obrigação *propter rem*, responsabilidade civil no meio clássico e a responsabilidade civil ambiental. Todos esses assuntos foram importantes para ilucidar e conceituar o leitor, para que este conseguisse compreender a problemática do presente artigo.

Por fim, no último capítulo, o artigo analisou 3(três) julgados do STJ a fim de identificar o entendimento da Corte sobre a obrigação de reparar dano ambiental dos adquirentes de imóveis rurais de boa-fé. Desta análise, constataram-se três questões principais. A primeira, diz que o entendimento da Corte do STJ, que as obrigações de reparar danos ambientais possuem natureza *propter rem*. A segunda, é pertinente à flexibilização da comprovação do nexa causal quando se discute a responsabilização civil e em muitos casos vinculada com a natureza solidária da obrigação de reparar o dano ambiental. E a terceira, sobre os impactos causados por essas decisões no âmbito imobiliário.

Em relação à natureza *propter rem* da obrigação de reparar danos ao meio ambiente, nos julgados 1, 2 e 3, vemos várias as inconsistências jurídicas e teóricas encontradas no

entendimento da Corte do STJ. Em sua maioria, são construções doutrinárias e jurisprudências. O entendimento do julgado 2, ainda é mais grave pois vai de encontro com a lei n. 13.097 de 2015, artigo 54, parágrafo único. Esse dispositivo legal trata do princípio da concentração da matrícula e expressa que é inoponíveis aos adquirentes de boa-fé as situações jurídicas não inseridas na matrícula do imóvel no momento da aquisição. Faz-se necessário que conste na matrícula do bem todas as obrigações vinculadas ao imóvel e o ônus real.

Conseqüentemente, as decisões dos tribunais acerca do Direito Ambiental e a reparação de dano, estão trazendo inconsistências e incoerências teóricas preocupantes, pois em tese se baseiam em interpretações doutrinárias em sua maioria, e não de leis expressas, resultando assim em injustiças e conseqüentemente trazendo em insegurança jurídica. Será necessário, que haja a contemplação de reforma de leis e normativa para que possa corrigir e reparar os vícios técnicos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado, 1988.

BRASIL. Lei 9.393, de 19 dez. 1996. **Dispõe sobre o Imposto Territorial Rural – ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, 20 dez. 1996. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19393.htm> Acesso em: 20 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Institui o novo código florestal brasileiro** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/12651.htm> Acesso em 20/11/2021.

BRASIL. **Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Lei da Política Nacional do Meio Ambiente**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6938.htm> Acesso em 20 de nov. 2021

BRASIL. **Lei do Estatuto da Terra nº 4.504**. Justitia, São Paulo, 1964.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Apelação Cível Nº 70081215048, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Laura Louzada Jaccottet, Julgado em 29/05/2019.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. RECURSO ESPECIAL Nº 1869374 – PR, Primeira Câmara, Tribunal de Justiça do PR, Relator: GURGEL DE FARIAS, julgamento em 25/06/2019.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça, AgInt no Ag em REsp 268.217/PE, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 30/11/2017**).

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm> Acesso em 20 de nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Lei da Política Nacional do Meio Ambiente**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6938.htm> Acesso em: 20 de nov. 2021

DE PLÁCIDO E SILVA, **Vocabulário Jurídico**, vol. III, 7ª Ed. Forense, Rio de Janeiro, 1982, pág. 268.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 2: teoria geral das obrigações**. 25.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FARENZENA, Claudio. Especialista em Direito Ambiental. **A responsabilidade objetiva teoria do risco integral**, 2018. Disponível em: < <https://advambiental.com.br/responsabilidade-objetiva-teoria-do-risco-integral>> acessado: 20 de nov. 2021

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 12. ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 52.

FRANCO, Airton. Revista Consultor Jurídico, 21 de novembro de 2021. **Súmula não é lei, já que Judiciário não pode legislar positivamente**. Disponível em: < <https://oab-ba.jusbrasil.com.br/noticias/773288/sumula-nao-e-lei-ja-que-judiciario-nao-pode-legislar-positivamente>> acessado: 20 de nov.2021

GOMES, Orlando. **Obrigações**. 9ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1994, p. 51.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**. 16ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2015, p. 107

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 2 : teoria geral das obrigações**. 9.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente: doutrina, prática, jurisprudência**, glossário. 2.ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2001.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 24.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**, 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, pg.147

SILVA, José Afonso da. **Direito ambiental constitucional**. 6.ed. atual. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 317.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. V. 4.

WINCKLER, Silvana Terezinha. BALBINOTT, André Luiz. **Direito ambiental, globalização e desenvolvimento sustentável**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2006. p. 50.