

A natureza *propter rem* da obrigação ambiental e seus contornos jurisprudenciais *The propter rem nature of the environmental obligation and its jurisprudential contours*

Isabella Mendes Fracalossi¹

v. 13/ n. 4 (2025)
Outubro/Dezembro

Aceito para publicação em
16/12/2025.

¹Pós-graduada em Direito Administrativo pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, Minas Gerais. ORCID: 0009-0003-7494-5867. E-mail: isabellamendesf@gmail.com.

Resumo: Este artigo analisa a relevância da proteção ao meio ambiente como direito de terceira geração, de titularidade difusa, capaz de ensejar a responsabilização civil ampla dos infratores, em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável, do poluidor-pagador, da prevenção, da precaução e da reparação integral. Sob essa perspectiva, examina-se a Súmula nº 623 do Superior Tribunal de Justiça, a qual estabelece que, em caso de dano ambiental, a obrigação de reparação pode recair sobre o atual proprietário ou possuidor do imóvel, bem como sobre os anteriores, em razão do caráter ambulatorial da responsabilidade civil ambiental. Embora juridicamente fundamentado, o referido entendimento não está isento de críticas, notadamente quando resulta na responsabilização direta de adquirentes de boa-fé. Nessa toada, o julgamento do Recurso Especial Repetitivo – Tema nº 1204 do Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento no sentido de que há exceção à incumbência do alienante quando demonstrado que o fim da posse ou da propriedade ocorreu de forma anterior ao dano ambiental. Assim, à luz dos fundamentos constitucionais, legais e jurisprudenciais, visa-se explanar sobre os alcances da responsabilização ambiental, contribuindo para a consolidação de uma diretriz voltada à efetiva tutela do meio ambiente, em conformidade com o texto constitucional.

Palavras-chave: Obrigação ambiental; *propter rem*; Solidariedade; Responsabilidade civil ambiental.

Abstract: This article analyzes the relevance of environmental protection as a third-generation right, of diffuse ownership, capable of giving rise to broad civil liability of offenders, in line with the principles of sustainable development, polluter pays, prevention, precaution and full reparation. From this perspective, Precedent No. 623 of the Superior Court of Justice is examined, which establishes that, in case of environmental damage, the obligation to repair may fall on the current owner or possessor of the property, as well as on the previous ones, due to the outpatient nature of environmental civil liability. Although legally grounded, this understanding is not exempt from criticism, notably when it results in the direct liability of purchasers in good faith. In this vein, the judgment of the Repetitive Special Appeal – Theme No. 1204 of the Superior Court of Justice established an understanding in the sense that there is an exception to the seller's responsibility when it is demonstrated that the end of possession or ownership occurred prior to the environmental damage. Thus, in the light of the constitutional, legal and jurisprudential foundations, it aims to explain the scope of environmental liability, contributing to the consolidation of a guideline aimed at the effective protection of the environment, in accordance with the constitutional text.

Keywords: Environmental obligation; *propter rem*; Solidarity; Environmental civil liability.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Constituição Federal de 1988 consolidou a proteção ambiental como direito fundamental de titularidade difusa, impondo deveres ao Estado e à coletividade.

<https://www.gvaa.com.br/revista/index.php/RDGP>

Esse comando foi complementado pela Lei da Política Nacional do Meio Ambiente, que instituiu a responsabilidade civil objetiva, e pelo Código Florestal, que atribuiu natureza real às obrigações ambientais incidentes sobre imóveis rurais.

Nesse contexto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça foi relevante na consolidação dessa perspectiva, em especial por meio da Súmula nº 623 e dos julgamentos repetitivos.

Todavia, a ampliação do alcance da responsabilização ambiental também suscita indagações quanto aos seus limites, sobretudo diante da necessidade de compatibilização entre a efetividade da tutela ambiental e a preservação da segurança jurídica.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

A proteção ambiental consolidou-se no ordenamento jurídico brasileiro como direito essencial de natureza difusa, nos termos do artigo 225 da Constituição Federal, compreensão desenvolvida também por José Afonso da Silva em sua doutrina constitucional.

No plano infraconstitucional, a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente instituiu a responsabilidade civil objetiva, enquanto o Código Florestal atribuiu natureza real às obrigações ambientais incidentes sobre imóveis rurais, orientação destacada por Édis Milaré ao lecionar sobre tais obrigações.

Nesse cenário, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça passou a adotar a teoria do risco integral, tradicionalmente abordada no Direito Administrativo por autores como Hely Lopes Meirelles, como fundamento para a responsabilização ambiental, reforçando a proteção do bem jurídico tutelado.

3. METODOLOGIA

A presente pesquisa adota o método qualitativo, de natureza teórica e dogmática, fundamentado na análise de dispositivos constitucionais, infraconstitucionais e princípios aplicáveis à tutela do meio ambiente.

Para tanto, realiza-se o exame sistemático da legislação ambiental, bem como a interpretação doutrinária do tema, com base em obras especializadas de Direito Ambiental.

Ademais, emprega-se a análise jurisprudencial, por meio do estudo de precedentes relevantes do Superior Tribunal de Justiça, especialmente a Súmula nº 623 e o Tema Repetitivo nº 1204 do respectivo Tribunal Superior, a fim de compreender os critérios adotados pelos tribunais superiores acerca da responsabilização civil ambiental.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A Constituição Federal de 1988 inovou, ao instituir capítulo específico para a proteção do meio ambiente, reconhecendo-o como direito fundamental de terceira geração, de índole difusa, voltado à coletividade e à solidariedade.

Segundo José Afonso da Silva (2005), o artigo 225 da Carta Magna qualifica o meio ambiente como bem de uso comum do povo, consagrando o dever de salvaguarda ambiental para as presentes e as futuras gerações, em consonância com o cunho social dessa garantia.

Ademais, a Constituição Federal estruturou o modelo da responsabilização ambiental ao submeter pessoas físicas e jurídicas a sanções nas esferas civil, administrativa e penal, conforme disposto no artigo 225, § 3º, bem como ao exigir a recomposição do dano nos casos de exploração de recursos minerais, nos termos do § 2º do mesmo dispositivo.

No âmbito infraconstitucional, a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente concebeu a responsabilidade civil objetiva, dispensando a comprovação de culpa, seguindo a perspectiva disposta no texto da Constituição Federal.

Esse entendimento justificou a adoção da teoria do risco integral pelo Superior Tribunal de Justiça, inicialmente firmada no julgamento do Recurso Especial nº 1.114.398/PR sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 246) e, posteriormente, reafirmada na aplicação concreta do referido processo, circunstância que, embora tenha fortalecido sua sistematização no direito pátrio, enseja questionamentos quanto aos seus limites práticos.

Tal teoria, de acordo com Hely Lopes Meirelles (2010), é rígida, uma vez que afasta as excludentes geralmente admitidas no regime da responsabilidade objetiva, como a culpa exclusiva da vítima, sendo que, no âmbito do Direito Ambiental, tal como explicado acima, passou a ser essencialmente utilizada.

Diante disso, o Código Florestal Brasileiro alicerçou, em seu artigo 2º, § 2º, o entendimento de que as obrigações ambientais possuem natureza real, vinculando-se ao imóvel rural e sendo repassadas ao sucessor em casos de transferência da propriedade ou da posse, de modo que é algo inerente àquela terra, independentemente de maiores aprofundamentos quanto ao momento da lesão ambiental ou de sua titularidade.

Conforme leciona Édis Milaré (2018), essas obrigações possuem perspectiva socioambiental, pois visam assegurar a proteção do meio ambiente, o que, consoante anteriormente exposto, constitui dever atribuído à coletividade e, simultaneamente, direito de titularidade difusa.

Tal diretriz normativa foi posteriormente fortalecida pelo Superior Tribunal de Justiça por meio da Súmula nº 623, a qual reconhece a possibilidade de imputação do dever de reparação tanto ao atual titular quanto aos anteriores, cabendo ao lesado a respectiva escolha, de modo a denotar a solidariedade entre eles.

Embora tal orientação busque assegurar a efetividade da tutela ambiental, conforme já exposto, não se mostra imune a questionamentos, especialmente sob a ótica do princípio da segurança jurídica, na medida em que pode resultar na responsabilização de alienantes ou adquirentes de boa-fé, que não contribuíram diretamente para a referida degradação ambiental.

Diante dessa problemática, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo nº 1204, estabeleceu que o antigo titular não pode ser compelido a reparar danos ambientais observados após o término da posse ou da propriedade, salvo quando demonstrada sua participação na causa do dano.

Tal posicionamento evidencia a busca da Corte por um equilíbrio entre a proteção ambiental e a necessidade de observância do nexos causal existente e da segurança jurídica, sem esvaziar a relevância do regime da responsabilização civil ambiental.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A obrigação ambiental de natureza *propter rem* representa importante instrumento de proteção ambiental, ao assegurar que o dever de reparação acompanhe o bem imóvel, fortalecendo o meio ambiente equilibrado.

Todavia, a ampliação desse regime impõe a necessidade de observância de restrições jurídicas, de forma que a atuação dos Tribunais Superiores ao instituir exceções revela-se necessária para harmonizar a proteção ambiental com a boa-fé na incidência da responsabilidade civil ambiental.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICA

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 jan. 2026.

BRASIL. [Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981]. **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. Brasília, DF: Presidência da República, 1981. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm. Acesso em: 20 jan. 2026.

BRASIL. [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012]. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm. Acesso em: 20 jan. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.114.398/PR. Relator: Min. Sidnei Beneti. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 16 fev. 2012. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1120036&num_registro=200900679891&data=20120216&formato=PDF. Acesso em: 20 jan. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.114.398/PR. Tema 246 dos recursos repetitivos. Relator: Min. Herman Benjamin. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 19 maio 2010. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=200900915642>. Acesso em: 20 jan. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 623**. Brasília, DF: STJ, 2018. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Sumulas>. Acesso em: 20 jan. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema Repetitivo nº 1204. Responsabilidade do alienante por dano ambiental ocorrido após a cessão da posse ou da propriedade. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 14 fev. 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/repetitivos/tema/?num_tema=1204. Acesso em: 20 jan. 2026.

MEIRELLES, H. L. **Direito administrativo brasileiro**. 36. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

MILARÉ, É. **Direito do ambiente**. 11. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

SILVA, J. A. da. **Curso de direito constitucional positivo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.