

RESPONSABILIDADE PROPTER REM EM MATÉRIA AMBIENTAL: A CONSOLIDAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ E A SALVAGUARDA DO ADQUIRENTE IMOBILIÁRIO INOCENTE

PROPTER REM LIABILITY IN ENVIRONMENTAL MATTERS: THE
CONSOLIDATION OF CASE LAW BY THE SUPERIOR COURT
OF JUSTICE (STJ) AND THE PROTECTION OF THE INNOCENT
REAL ESTATE PURCHASER

Patrícia Pinheiro¹

Submissão em: 10/06/2026

Aprovado em: 17/07/2026

Publicado em: 21/07/2026

RESUMO: O presente artigo analisa a consolidação da responsabilidade *propter rem* em matéria ambiental no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), examinando seus fundamentos jurídicos e implicações práticas para o adquirente imobiliário de boa-fé. A natureza *propter rem* da obrigação ambiental implica que a responsabilidade pela reparação de danos ambientais adere ao imóvel, acompanhando-o em suas sucessivas transferências de titularidade. A Súmula 623 do STJ e o recente Tema Repetitivo 1.204 consolidaram esse entendimento, estabelecendo a possibilidade de cobrança do proprietário atual, dos anteriores ou de ambos. Diante dessa realidade, o adquirente imobiliário inocente necessita adotar medidas preventivas, destacando-se a *due diligence* ambiental e a negociação de cláusulas contratuais protetivas. O estudo aborda os mecanismos jurídicos disponíveis para mitigar riscos e salvaguardar os interesses do adquirente, incluindo o direito de regresso e a importância da prevenção contratual. Conclui-se que a conscientização sobre a natureza *propter rem* da responsabilidade ambiental e a adoção de práticas preventivas são cruciais para a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Palavras-chave: Responsabilidade Ambiental; *Propter Rem*; Superior Tribunal de Justiça; Adquirente Imobiliário; *Due Diligence*; Boa-Fé.

ABSTRACT: This article analyzes the consolidation of *propter rem* liability in environmental matters within the scope of the Superior Court of Justice (STJ), examining its legal foundations and practical implications for the good-faith real estate acquirer. The *propter rem* nature of environmental obligations means that the duty to

¹ Advogada. Graduada em direito pela Universidade Federal do Piauí/UFPI (1999/2). Pós-graduação em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Ademar Rosado/FAR (2017). Doutorando em Direito pela Universidad De Ciencias Empresariales Y Sociales/UCES (2024). E-mail: juridico@patriciapinheiroadv.com.br.

repair environmental damage adheres to the property, following it through successive transfers of ownership. STJ Precedent 623 and the recent Repetitive Theme 1.204 have consolidated this understanding, establishing the possibility of collection from the current owner, previous owners, or both. Given this reality, the innocent real estate acquirer needs to adopt preventive measures, with emphasis on environmental due diligence and the negotiation of protective contractual clauses. The study addresses the available legal mechanisms to mitigate risks and safeguard the acquirer's interests, including the right of recourse and the importance of contractual prevention. It concludes that awareness of the *propter rem* nature of environmental liability and the adoption of preventive practices are crucial for legal certainty in real estate transactions.

Keywords: Environmental Liability; *Propter Rem*; Superior Court of Justice; Real Estate Acquirer; Due Diligence; Good Faith.

INTRODUÇÃO

A responsabilidade ambiental no Brasil constitui tema de crescente relevância jurídica, especialmente no que concerne à sua natureza *propter rem*. Esta característica peculiar implica que a obrigação de reparar danos ambientais adere à propriedade, independentemente de quem tenha sido o causador original do dano. Tal entendimento, consolidado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), gera complexas discussões, particularmente em relação à proteção do adquirente imobiliário de boa-fé que se vê confrontado com passivos ambientais preexistentes.

O desenvolvimento do presente estudo justifica-se pela necessidade de compreender os contornos da responsabilidade *propter rem* no direito ambiental brasileiro e seus impactos nas relações imobiliárias. A crescente conscientização ambiental e o rigor da legislação e jurisprudência impõem aos operadores do direito e ao mercado imobiliário uma compreensão aprofundada dos riscos e salvaguardas disponíveis para o adquirente de imóveis com potenciais passivos ambientais.

Este artigo tem como objetivo geral analisar a evolução e a consolidação da responsabilidade *propter rem* em matéria ambiental no âmbito do STJ, examinando os principais julgados e súmulas que moldaram essa compreensão. Como objetivos específicos, busca-se: i) caracterizar a natureza *propter rem* da obrigação ambiental e seus fundamentos legais; ii) examinar a jurisprudência consolidada do STJ sobre o tema; iii) identificar as salvaguardas jurídicas disponíveis para o adquirente imobiliário inocente; e iv) analisar os mecanismos contratuais e processuais de proteção.

A metodologia adotada consiste em pesquisa bibliográfica e documental, com análise da legislação pertinente, da jurisprudência do STJ e da doutrina especializada. A abordagem é qualitativa, com ênfase na interpretação sistemática do ordenamento jurídico e na compreensão dos precedentes judiciais.

A estrutura do artigo divide-se em três seções principais, além da introdução e considerações finais. Na primeira seção, examina-se a natureza *propter rem* da obrigação ambiental e sua consolidação jurisprudencial no STJ. Na segunda seção, analisam-se as

salvaguardas disponíveis ao adquirente imobiliário inocente, incluindo a *due diligence* ambiental e as cláusulas contratuais de proteção. Por fim, na terceira seção, apresentam-se as considerações finais sobre o tema.

A NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO AMBIENTAL E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ

FUNDAMENTOS DA RESPONSABILIDADE *PROPTER REM* NO DIREITO AMBIENTAL

A obrigação *propter rem* (ou obrigação "em razão da coisa") no direito ambiental brasileiro significa que a responsabilidade pela reparação de danos ambientais está intrinsecamente ligada ao bem imóvel, acompanhando-o em suas sucessivas transferências de titularidade. Conforme destaca a doutrina, essa característica é fundamental para a efetividade da proteção ambiental, pois garante que a degradação não permaneça sem reparação, mesmo que o causador original não seja mais o proprietário do imóvel (Brasil, 2023a).

O artigo 2º, parágrafo 2º, da Lei 12.651/2012 (Código Florestal) atribui expressamente caráter ambulatorial à obrigação ambiental, dispondo que "as áreas de preservação permanente e as áreas de reserva legal, uma vez criadas ou reconhecidas, não podem ser suprimidas, ainda que em propriedade rural, exceto nos casos previstos nesta Lei". Esta disposição legal reforça a natureza *propter rem* das obrigações ambientais, vinculando-as ao imóvel independentemente de seu titular (Brasil, 2012).

Ademais, o artigo 14, parágrafo 1º, da Lei 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), estabelece a responsabilidade ambiental objetiva, dispondo que "o poluidor é obrigado, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade" (Brasil, 1981). Este dispositivo, combinado com a natureza *propter rem*, fundamenta a responsabilização do proprietário atual, mesmo que não tenha dado causa ao dano.

A CONSOLIDAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ

O Superior Tribunal de Justiça tem desempenhado papel crucial na consolidação do entendimento sobre a natureza *propter rem* das obrigações ambientais. A Súmula 623 do STJ, editada em 17 de dezembro de 2018, estabelece que: "As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor" (Brasil, 2018). Esta súmula reflete a compreensão de que a obrigação de reparar o dano ambiental adere ao imóvel, permitindo que o órgão ambiental ou o Ministério Público direcione a cobrança a quem estiver em

melhor condição de cumprir a obrigação. Em outubro de 2023, o STJ reafirmou e detalhou esse entendimento no julgamento do Tema Repetitivo 1.204. A tese firmada estabelece 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 (Brasil, 2023^a, n.p.).

Este julgado é de extrema importância, pois, embora reitere a natureza *propter rem* da obrigação, introduz uma nuance relevante: a isenção de responsabilidade para o alienante que não tenha concorrido, direta ou indiretamente, para a causação do dano e cujo direito real sobre o imóvel tenha cessado antes do dano.

Contudo, a ministra Assusete Magalhães, relatora do Tema 1.204, esclareceu que o atual titular que se mantém inerte em relação à degradação ambiental preexistente também comete ato ilícito, pois as áreas de preservação permanente e a reserva legal são "imposições genéricas, decorrentes diretamente da lei" (Brasil, 2023^a, n.p.). Assim, "quem se beneficia da degradação ambiental alheia, a agrava ou lhe dá continuidade não é menos degradador" (Brasil, 2023^a, n.p.).

IMPLICAÇÕES PRÁTICAS DA RESPONSABILIDADE *PROPTER REM*

A consolidação da responsabilidade *propter rem* pelo STJ tem implicações práticas significativas para o mercado imobiliário. Em primeiro lugar, estabelece que o adquirente de um imóvel assume os passivos ambientais existentes, independentemente de sua boa-fé ou desconhecimento. Em segundo lugar, permite que o Poder Público dirija a cobrança da obrigação de reparação a qualquer dos proprietários ou possuidores, presentes ou passados, escolhendo aquele que apresente melhores condições de cumprir a obrigação.

Conforme destaca a doutrina, a responsabilidade *propter rem* não se confunde com a responsabilidade pessoal do causador do dano. Trata-se de duas responsabilidades que podem coexistir, sendo a primeira vinculada ao bem e a segunda à pessoa do causador (Farias; Rosenvald, 2020). Isso significa que o proprietário atual pode ser acionado com base na responsabilidade *propter rem*, enquanto o causador original pode ser acionado com base na responsabilidade pessoal, cabendo ao credor optar pela via mais eficiente.

Ademais, a responsabilidade *propter rem* não exclui a responsabilidade pessoal do causador, que permanece obrigado pela reparação do dano. Nesse sentido, o artigo 942 do Código Civil estabelece a solidariedade na reparação do dano quando há mais de um

autor, permitindo ao credor exigir a obrigação integralmente de qualquer dos responsáveis (Brasil, 2002).

AS SALVAGUARDAS DO ADQUIRENTE IMOBILIÁRIO INOCENTE A *DUE DILIGENCE* AMBIENTAL COMO FERRAMENTA PREVENTIVA

A *due diligence* ambiental constitui ferramenta essencial para o adquirente de imóveis que busca mitigar os riscos associados a passivos ambientais. Trata-se de um processo de investigação e auditoria que visa identificar e avaliar os riscos e passivos ambientais associados a um imóvel antes da sua aquisição (Bureau Veritas, 2023; Gulin; Saes, 2023).

Através da análise de documentos, vistorias técnicas, laudos e certificados ambientais, é possível mapear a existência de contaminações, áreas degradadas, licenças pendentes ou infrações ambientais. O processo envolve, tipicamente, as seguintes etapas: a) **Fase I (Avaliação Ambiental Preliminar)**, a qual consiste na análise histórica do imóvel, verificação de registros públicos, entrevistas com proprietários anteriores e vistoria visual do local para identificar potenciais fontes de contaminação ou degradação; b) **Fase II (Investigação Ambiental Confirmatória)**, envolvendo a realização de amostragens de solo, água subterrânea e outros elementos ambientais para confirmar a existência e extensão de contaminação, quando a Fase I identifica potenciais riscos; c) **Fase III (Avaliação de Riscos e Remediação)**, a qual compreende a elaboração de planos de remediação, estimativa de custos e definição de estratégias para a regularização ambiental do imóvel.

Os relatórios técnicos gerados pela *due diligence* fornecem informações cruciais para a negociação, permitindo que o adquirente mensure os custos de remediação, negocie o preço do imóvel ou exija garantias contratuais específicas. Sem essa análise prévia, o comprador corre o risco de assumir um passivo ambiental significativo, que pode gerar custos elevados e responsabilidades legais (Gulin; Saes, 2023).

A importância da *due diligence* ambiental ganha particular relevância diante da jurisprudência consolidada do STJ. Como o adquirente responde objetivamente pelos danos ambientais existentes no imóvel, independentemente de sua culpa ou conhecimento, a realização prévia de investigação ambiental torna-se medida de prudência indispensável.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS DE PROTEÇÃO

No contrato de compra e venda, a inclusão de cláusulas ambientais bem elaboradas é fundamental para proteger o adquirente. Essas cláusulas podem prever a

responsabilidade do vendedor por passivos ambientais preexistentes, estabelecer prazos para remediação, definir limites de responsabilidade e prever garantias financeiras (Reis Vieira, 2023).

É comum que o vendedor declare não ter conhecimento de passivos ambientais e se responsabilize integralmente por quaisquer consequências decorrentes de fatos anteriores à venda. No entanto, é crucial entender que essas cláusulas têm eficácia *entre as partes contratantes*, mas não impedem que o adquirente seja autuado por um órgão ambiental. A legislação ambiental permite que o atual responsável legal pela área seja notificado para prestar esclarecimentos ou até responsabilizado, mesmo que não tenha causado o impacto (Reis Vieira, 2023).

Nesse cenário, a cláusula contratual serve como base para o comprador exigir o ressarcimento dos prejuízos causados pela omissão ou responsabilidade do vendedor, mas não funciona como um "escudo" contra a atuação fiscalizatória do poder público.

Os principais mecanismos contratuais de proteção incluem: **a) Cláusulas de Indenidade**, na qual o vendedor se compromete a indenizar o comprador por quaisquer custos ou danos decorrentes de passivos ambientais preexistentes. Esta cláusula estabelece uma obrigação de resultado, garantindo ao adquirente o direito ao ressarcimento integral dos valores despendidos com a reparação ambiental (Farias; Rosenvald, 2020); **b) Retenção de Preço (Escrow)**, onde parte do valor da compra é retida em uma conta vinculada até que a remediação do passivo ambiental seja comprovada. Este mecanismo oferece garantia real ao adquirente, assegurando que os recursos necessários à reparação estarão disponíveis; **c) Seguro Ambiental**, apólice que cobre os custos de remediação e indenização a terceiros em caso de danos ambientais. O seguro ambiental pode ser contratado pelo vendedor em benefício do comprador ou diretamente pelo adquirente, transferindo o risco financeiro para a seguradora; **d) Condições Suspensivas**, ou seja, a efetivação da compra e venda fica condicionada à regularização ambiental do imóvel ou à comprovação da inexistência de passivos. Esta cláusula permite que o adquirente desista do negócio sem penalidades caso a regularização não seja comprovada; **e) Declarações e Garantias do Vendedor**, nas quais o vendedor declara formalmente a inexistência de passivos ambientais e garante a veracidade das informações prestadas, assumindo a responsabilidade por eventuais omissões ou informações inverídicas.

O DIREITO DE REGRESSO

Diante da responsabilização solidária e objetiva, o adquirente que arca com os custos de reparação de um dano ambiental causado por um proprietário anterior possui o **direito de regresso** contra o verdadeiro causador ou contra os demais responsáveis.

Este direito é assegurado pelo artigo 942 do Código Civil, que estabelece a solidariedade na reparação do dano quando há mais de um autor (Brasil, 2002).

O direito de regresso permite que o adquirente, após pagar integralmente a obrigação de reparação, possa cobrar do causador original ou dos demais responsáveis a quota-parte que lhes caberia. Trata-se de mecanismo de equidade que distribui o ônus da reparação entre todos os responsáveis, evitando que o adquirente de boa-fé arque sozinho com as consequências de danos que não causou.

No entanto, o exercício do direito de regresso pode ser complexo e demorado, exigindo a comprovação do nexo causal entre a conduta do anterior proprietário e o dano ambiental, bem como a demonstração dos valores despendidos na reparação. Por isso, a prevenção através da *due diligence* e de cláusulas contratuais robustas é sempre a melhor estratégia.

A doutrina destaca que o direito de regresso não afasta a responsabilidade do adquirente perante o Poder Público, que pode exigir a reparação diretamente do atual proprietário. O direito de regresso opera apenas nas relações entre os corresponsáveis, após o adimplemento da obrigação (Farias; Rosenvald, 2020).

A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE E SUA RELEVÂNCIA JURÍDICA

Embora a jurisprudência do STJ seja clara ao responsabilizar o atual proprietário independentemente de sua culpa, a boa-fé do adquirente pode ter relevância em determinados contextos jurídicos. O princípio da boa-fé objetiva, consagrado no artigo 422 do Código Civil, exige que as partes contratantes ajam com lealdade e confiança recíproca (Brasil, 2002).

No âmbito das relações contratuais, a boa-fé do adquirente pode fundamentar: a) A responsabilização do vendedor por omissão ou informações inverídicas sobre passivos ambientais, com base no dever de informação e transparência; b) A revisão do contrato por onerosidade excessiva, caso o passivo ambiental não tenha sido revelado e seu custo de remediação torne o negócio excessivamente oneroso; c) A desconsideração da personalidade jurídica da empresa vendedora, em casos de fraude ou abuso de direito; d) A mitigação de penalidades administrativas, quando o adquirente demonstra ter adotado todas as medidas cabíveis para regularizar a situação ambiental.

Contudo, é importante ressaltar que a boa-fé não exime o adquirente da responsabilidade *propter rem*, mas pode influenciar as relações entre as partes contratantes e a dosimetria de sanções administrativas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A responsabilidade *propter rem* em matéria ambiental, consolidada pela jurisprudência do STJ, constitui pilar fundamental para a proteção do meio ambiente no Brasil. A Súmula 623 e o Tema Repetitivo 1.204 reforçam a ideia de que a obrigação de reparar o dano ambiental adere ao imóvel, responsabilizando o atual proprietário, mesmo que não tenha sido o causador direto da degradação.

A análise realizada permite concluir, primeiramente, a natureza *propter rem* da responsabilidade ambiental encontra fundamento nos artigos 2º, parágrafo 2º, da Lei 12.651/2012 e 14, parágrafo 1º, da Lei 6.938/1981, sendo instrumento necessário para a efetividade da proteção ambiental, pois impede que a degradação permaneça sem reparação em razão da sucessão de proprietários.

Em segundo lugar, o STJ consolidou o entendimento de que as obrigações ambientais podem ser cobradas do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor, com a ressalva de isenção do alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido para o dano.

Em terceiro, para o adquirente imobiliário, essa realidade impõe a necessidade de cautela redobrada. A realização de uma *due diligence* ambiental aprofundada e a negociação de cláusulas contratuais de proteção são medidas indispensáveis para mitigar os riscos e salvaguardar seus interesses.

Ainda, embora as cláusulas contratuais não afastem a responsabilidade perante o Estado, elas garantem o direito de regresso e a possibilidade de ressarcimento dos prejuízos junto ao vendedor, além de estabelecerem garantias financeiras para a reparação ambiental.

Por fim, o direito de regresso constitui mecanismo importante para distribuir o ônus da reparação entre todos os responsáveis, embora sua efetivação possa ser complexa e demorada, reforçando a importância da prevenção.

É imperativo que o mercado imobiliário e os profissionais do direito estejam atentos a essa dinâmica, promovendo a segurança jurídica e a sustentabilidade nas transações que envolvem bens imóveis. A conscientização sobre a natureza *propter rem* da responsabilidade ambiental e a adoção de práticas preventivas são cruciais para evitar surpresas e garantir a efetividade da proteção ambiental.

A evolução jurisprudencial demonstra a tendência de fortalecimento da responsabilidade ambiental, com ênfase na proteção do meio ambiente e na internalização dos custos ambientais pelos proprietários de imóveis. Nesse contexto, a prevenção, através da *due diligence* e da adequada estruturação contratual, surge como a melhor estratégia

para o adquirente imobiliário, conciliando a proteção ambiental com a segurança jurídica nas relações negociais.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.

Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2 set. 1981. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e nº 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 28 maio 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 623. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2018. Disponível em: <https://jurishand.com/sumula-stj-623-de-17-dezembro-2018>. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema Repetitivo nº 1.204: obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2023.

Disponível em:

<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/10102023-Repetitivo-estabelece-que-comprador-de-area-degradada-tambem-responde-pelo-dano-ambiental.aspx>. Acesso em: 10 jun. 2024.

BUREAU VERITAS. Due diligence ambiental: África. 2023. Disponível em:

<https://www.bureauveritas.africa/pt/mercados-servicos/energia-e-utilidades/due-diligence-ambiental>. Acesso em: 10 jun. 2024.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito civil: teoria geral**. 12. ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

GULIN, Gleyse dos Santos; SAES, Marcos André Bruxel. A importância da due diligence ambiental para os negócios imobiliários. **Migalhas**, São Paulo, 2023. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/407380/a-importancia-da-due-diligence-ambiental-para-os-negocios-imobiliarios>. Acesso em: 10 jun. 2024.

REIS VIEIRA, Rafael. Cláusulas ambientais em contratos: o que elas realmente protegem (e o que não). **LinkedIn**, 2023. Disponível em:

<https://pt.linkedin.com/pulse/cl%C3%A1usulas-ambientais-em-contratos-o-que-elas-protegem-reis-vieira-oonhf>. Acesso em: 10 jun. 2024.

SANTOS, José Carlos dos. Tema 1.204 do STJ e a natureza *propter rem* das obrigações ambientais. **Migalhas**, São Paulo, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/395873/tema-1-204-do-stj-e-a-natureza-propter-rem-das-obrigacoes-ambientais>. Acesso em: 10 jun. 2024.

