

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**

JOÃO PEDRO SAB ZACHARIAS

A RESPONSABILIDADE AMBIENTAL NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO  
RURAL

São Paulo

2022

JOÃO PEDRO SAB ZACHARIAS

Trabalho de Graduação  
Interdisciplinar apresentado como  
requisito para obtenção do título de  
Bacharel no Curso de Direito da  
Universidade Presbiteriana  
Mackenzie.

ORIENTADOR: PROFESSOR DR. RICARDO PEDRO GUAZZELLI ROSÁRIO

São Paulo  
2022

JOÃO PEDRO SAB ZACHARIAS

A RESPONSABILIDADE AMBIENTAL NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO  
RURAL

Trabalho de Graduação  
Interdisciplinar apresentado como  
requisito para obtenção do título de  
Bacharel no Curso de Direito da  
Universidade Presbiteriana  
Mackenzie.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

---

Examinador(a): Prof. Dr. Ricardo Pedro Guazzelli Rosário

---

Examinador(a): Prof. Dr. Washington Carlos de Almeida

---

Examinador(a): Dr. Pedro Amaral Salles

## A RESPONSABILIDADE AMBIENTAL NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

João Pedro Sab Zacharias<sup>1</sup>

**Resumo:** O presente trabalho pretende analisar a responsabilidade ambiental em relação às partes do contrato de arrendamento em caso de possíveis danos ao meio ambiente na área arrendada. Para tanto, analisou-se os conceitos norteadores do contrato de arrendamento, as obrigações ambientais previstas pelo Código Florestal, bem como as peculiaridades dos tipos de responsabilidades ambientais previstos pela Constituição Federal de 1988 com base em doutrina e jurisprudência. Assim, concluiu-se que, em se tratando das responsabilidades ambientais administrativa e penal, em regra, serão fixadas ao sujeito que possui ingerência direta sobre a área e que efetivamente cometeu as infrações ambientais (arrendatário), visto seu caráter subjetivo. Em sentido oposto, a responsabilidade ambiental civil, por possuir caráter objetivo, sendo considerada solidária entre os agentes envolvidos nos danos ambientais causados, será fixada tanto para o proprietário, quanto ao arrendatário. Ainda, caso haja alguma cláusula contratual de responsabilidade ambiental sobre os danos, a jurisprudência majoritária possui o entendimento de que será irrelevante, uma vez que a responsabilidade é solidária e a obrigação de reparação de danos ambientais é *propter rem*.

**Palavras-Chave:** Direito Ambiental. Dano ambiental. Obrigação ambiental. Responsabilidade ambiental. Contrato de arrendamento.

**Abstract:** This article aims to analyze the environmental responsibilities regarding the parties in a rural lease agreement in the event of environmental damages. For that, it was analyzed the parts of a lease agreement, the environmental obligations contained in the Forest Code and the particularities of the types of environmental responsibility defined in the 1988's Federal Constitution as seen in jurisprudence and legal doctrine. Therefore, it can be concluded that administrative and criminal responsibilities are inflicted to the party that directly committed environmental infractions, the lessee, given its subjective aspect. On the other hand, both lesser and lessee are prone to be taken responsible in the civil instance, given its objective aspect, since this type of responsibility is solidary. Finally, the major jurisprudence understands that

---

<sup>1</sup> Graduando em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

clauses that previously stipulate the responsible for any environmental damage is not effective, since the responsibility is solidary, and the reparation of the environmental damages are *propter rem*.

**Key words:** Environmental law. Environmental damage. Environmental obligation. Environmental responsibility. Lease agreement.

**Sumário:** 1. Introdução. 2. Contratos agrários. 2.1 Contrato de arrendamento. 3. Obrigações ambientais previstas no Código Florestal. 3.1 Áreas de preservação permanente - APP. 3.2 Reserva Legal - RL. 3.3 Cadastro Ambiental Rural - CAR. 4. Responsabilidade ambiental. 4.1 Tríplice responsabilização ambiental. 4.2 Responsabilidade ambiental administrativa. 4.3 Responsabilidade ambiental penal. 4.4 Responsabilidade ambiental civil. 4.4.1 Obrigação *propter rem*. 5. Responsabilidade ambiental no contrato de arrendamento. 5.1 Arrendamento. 5.2 Análise da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 6. Considerações finais. 7. Referências. 8. Anexo A.

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende analisar a reponsabilidade ambiental que caberá às partes vinculadas ao contrato de arrendamento rural. Para tanto, inicialmente, faz-se necessário realizar uma contextualização acerca do cenário econômico nacional e a importância que o agronegócio perfaz dentro da renda em se tratando de Produto Interno Bruto (PIB).

Assim, ao abordar o tema do agronegócio, sabe-se que a modalidade de arrendamento de áreas rurais é comum ao desenvolvimento da pecuária e agricultura no Brasil. Portanto, entende-se necessário se atentar às peculiaridades e responsabilidades em se tratando de tema ambiental de cada polo contratante.

Ao analisar o cenário contemporâneo, verifica-se que

a situação da agricultura brasileira modificou-se vertiginosamente nos últimos 40 anos. A modernização do setor agrícola e a sua alta produtividade trouxeram ao campo empresas agrárias de tamanhos e estruturas diversas. Essa nova configuração impacta diretamente as relações contratuais com a

presença de grandes empresas agrárias no polo de arrendatários, anteriormente ocupado somente por trabalhadores rurais.<sup>2</sup>

O Brasil é um dos polos produtivos da agropecuária mundial e pode ser considerado o celeiro do mundo, com uma área de cultivo aproximada em 63.994.479 hectares<sup>3</sup> utilizados para plantio de diversos produtos. Nota-se que o Brasil figura como protagonista entre os players mundiais em diversos cenários de produção e exportação de alimentos e grãos, tais como cana-de-açúcar, soja, milho, carne bovina, café, algodão, entre outros insumos, consolidando-se como uma das potências mundiais em produção e exportação de commodities relacionados ao setor agropecuário.

Não é novidade que a economia brasileira se apoia nos resultados da safra anual de grãos (ex: milho, soja, algodão etc.), bem como na exportação/produção de carne (bovinos, aves, suínos etc.), demonstrando que uma das bases centrais do PIB nacional está relacionada ao bom desempenho e capacidade produtiva do campo. De acordo com o Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (CEPEA), o agronegócio representou 27,4% do PIB total do Brasil no ano de 2021.<sup>4</sup>

Com o agravamento da crise lastreada pelo novo Coronavírus, a base da economia nacional mostrou-se intrinsecamente dependente dos bons resultados produtivos no campo. Com um olhar mais cuidadoso e voltado ao campo, percebe-se que muitas das atividades sofreram uma nova valoração social, acarretando uma maior procura por investidores e novos produtores para o setor do agronegócio.

Considerando que o investimento para aquisição de terras exige um dispêndio de capital considerável, uma das alternativas utilizadas para possibilitar uma produção sazonal em alta escala é o arrendamento de terras. Resumidamente, o arrendamento é um tipo de contrato rural com finalidade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa mediante uma contraprestação pecuniária (aluguel) ou retribuição e é regulamentado pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), notadamente pelos artigos 92 a 95.

---

<sup>2</sup> TRENTINI, Flavia; DARIO, Bruno Baltieri. Aplicação do direito de preferência no contrato de arrendamento. **Conjur**, 15 set. 2017. Disponível em: <https://conjur.com.br/2017-set-15/direito-agronegocio-aplicacao-direito-preferencia-contrato-arrendamento#sdfnote1sym>. Acesso em: 2 maio 2022.

<sup>3</sup> MIRANDA, Evaristo de. Áreas cultivadas no Brasil e no mundo. **Embrapa**, p. 25-27, fev. 2018. Disponível em: <https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/174066/1/4942.pdf>. Acesso em: 2 maio 2022.

<sup>4</sup> ESALQ. PIB-AGRO/CEPEA: PIB do agro cresce 8,36% em 2021; participação no PIB brasileiro chega a 27,4%. **CEPEA**, 16 mar. 2022. Disponível em: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/pib-agro-cepea-pib-do-agro-cresce-8-36-em-2021-participacao-no-pib-brasileiro-chega-a-27-4.aspx#:~:text=Cepea%2C%2016%2F03%2F2022,8%2C36%25%20em%202021>. Acesso em: 12 maio 2022.

Contudo, considerando que as atividades desenvolvidas no setor do agronegócio podem eventualmente causar algum tipo de dano ao meio ambiente, o que nessa seara é uma questão comum de preocupação e de questionamento sobre qual é a responsabilidade de cada parte do contrato de arrendamento, sendo um ponto essencial de análise para fixação de cláusulas, valores e riscos do negócio jurídico que poderão afetar significativamente o desenvolvimento da atividade, regularidade da propriedade e lucro final.

Considerando as normas, o entendimento doutrinário e a posição dos tribunais, é preciso delimitar as responsabilidades sobre as infrações ambientais e os danos causados, garantindo de forma mais objetiva uma maior segurança das partes e possibilitando o ajuste do contrato bilateral de modo que ele possa contemplar tais riscos, bem como garantindo segurança jurídica, que deve ser reforçada pelas decisões dos tribunais nacionais.

Dessa forma, com o entendimento de que a Constituição Federal de 1988 traz em seu artigo 225, §3º considerações sobre a tríplice responsabilidade ambiental, bem como em atenção à doutrina e outras normas sobre a responsabilidade ambiental, é necessário um aprofundamento sobre o tema para enquadrar o tipo dessa responsabilidade, bem como a quem ela se destina.

Para tanto, propõe-se o estudo e delimitação das responsabilidades ambientais das partes, quais sejam, o arrendador e o arrendatário. Para tal análise serão abordados os principais aspectos do contrato de arrendamento, bem como qual a sistemática de responsabilização em matéria ambiental adotada pela legislação nacional. Após traçar as primeiras balizas teóricas sob o fundamento da doutrina e jurisprudência, com o acréscimo da análise de obrigações ambientais impostas pelo próprio Código Florestal, passar-se-á para a análise prática da responsabilização ambiental dentro do contrato de arrendamento, utilizando-se do método hipotético dedutivo e comparativo através da análise jurisprudencial.

## **2 CONTRATOS AGRÁRIOS**

De plano, faz-se necessário estabelecer breves considerações sobre um dos objetos que o presente trabalho se propõe analisar, sem, contudo, pretensões de esgotar o tema. Assim, passa-se a abordar os fundamentos legais, as características e as principais particularidades do direito e dos contratos agrários dentro das balizas do ordenamento jurídico brasileiro. Em resumo, “o direito agrário ou rural é formado pelo conjunto de normas que disciplinam a vida

e o desenvolvimento econômico da agricultura, além daqueles que utilizam a terra para atividades produtivas.”<sup>5</sup>

A Constituição Federal de 1988 trouxe dispositivos importantes que tratam do direito de propriedade, notadamente o artigo 5º, inciso XXII, bem como do princípio da função social da terra, artigos 5º, inciso XXIII, 170, inciso III e 186 da Carta Magna, estabelecendo, portanto, um direito e uma garantia fundamental. Assim, revela-se que, devido à sua constitucionalização, a propriedade não pode ser considerada como um mero instituto de direito privado, mas um direito fundamental e um princípio constitucional.

Os institutos supramencionados são basilares para o Direito Agrário, que surge no âmbito nacional como ramo autônomo da ciência jurídica a partir da promulgação do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964). O surgimento dessa modalidade dentro do direito nacional tem como origem a “necessidade de um ramo jurídico especializado para tratar das especificidades da exploração da atividade agrária, dada a insuficiência das normas de Direito Civil para regular as complexidades da matéria.”<sup>6</sup>

Sobre o tema, elucida o professor Silvio Venosa que a

Emenda Constitucional nº 10, de 1964, alterou o art. 5º, XV, a, da Constituição de 1946, inserindo na competência da União a legislação sobre direito agrário. A lei fundamental desse campo jurídico é o Estatuto da Terra, Lei nº 4.505, de 30-11-64, que cuida da problemática em dois planos, quais sejam, a reforma agrária e a política agrícola. Essa lei fixa os rumos básicos de relacionamento entre a terra e o homem. No tocante especificamente aos contratos de uso da terra, esse diploma é complementado e regulamentado pelo Decreto nº 59.566/66. A mais recente Lei nº 11.443, de 05 de janeiro de 2007, introduziu várias modificações no arrendamento e na parceria rural, alterando os arts. 95 e 96 do Estatuto, sem, porém, modificar-lhes o sentido.<sup>7</sup>

Assim, partindo desse pressuposto, o Direito Agrário como ramo autônomo do direito, tratou de classificar, através da elaboração do Estatuto da Terra, as espécies de contratos rurais. Para fins deste artigo, pretende-se abordar as características dos contratos de uso da terra que são os mais utilizados na prática do agronegócio, com um enfoque no Contrato de Arrendamento.

<sup>5</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. p. 1. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640621/>. Acesso em: 27 mar. 2022.

<sup>6</sup> DIREITO AGRÁRIO. “Direito Agrário Levado a Sério” – episódio 8: O Direito Agrário e a sua origem. **Direito Agrário**, 6 set. 2020. Disponível em: [https://direitoagrario.com/direito-agrario-levado-a-serio-episodio-8-o-direito-agrario-e-a-sua-origem/#:~:text=No%20%C3%A2mbito%20nacional%2C%20o%20marco,%C3%A0%20Uni%C3%A3o%20a%20compet%C3%A2ncia%20para](https://direitoagrario.com/direito-agrario-levado-a-serio-episodio-8-o-direito-agrario-e-a-sua-origem/#:~:text=No%20%C3%A2mbito%20nacional%2C%20o%20marco,%C3%A0%20Uni%C3%A3o%20a%20compet%C3%A2ncia%20para.). Acesso em: 25 abr. 2022.

<sup>7</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 21. ed. São Paulo: GrupoGen, 2021. v. 3. p. 803. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027129/>. Acesso em: 27 mar. 2022.



## 2.1 CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento rural é uma espécie de contrato agrário que possui previsão no Estatuto da Terra e definição no Decreto nº 59.566 de 14 de novembro de 1966, que no artigo 3º classifica o arrendamento rural como aquele pelo qual o proprietário se obriga a ceder ao arrendatário, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural - no todo ou em parte, com ou sem benfeitorias e outros bens -, com o objetivo de que o arrendatário exerça atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista mediante retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.<sup>8</sup>

Faz-se necessário esclarecer a natureza do contrato de arrendamento, sendo este tipo de contrato classificado como bilateral, consensual, oneroso, não solene e informal, que ainda pode ser celebrado por escrito ou verbalmente. Também se mostra importante definir as partes que figuram no contrato de arrendamento rural. São elas: arrendador, aquele que cede ou aluga imóvel rural, e arrendatário, que pode ser a pessoa ou o núcleo familiar que paga o aluguel ou retribuição com o objetivo de exercer atividade rural.<sup>9</sup>

Outro ponto relevante para destaque remete às disposições do Decreto 59.666/66 em relação aos prazos mínimos de vigência do contrato, os quais foram fixados pelo legislador a depender do ramo de exploração, nos termos do artigo 13, inciso II, alínea “a”. Vejamos: (i) três anos para exploração de lavoura temporária ou pecuária de pequeno e médio porte (ex: soja, milho etc.); (ii) cinco anos para exploração de lavoura permanente ou pecuária de grande porte (ex: cana de açúcar, café etc.); e sete anos para exploração florestal (ex: eucalipto, pinos etc.).

O jurista Silvio Venosa esclarece que no

contrato de arrendamento, a posse direta do imóvel é necessariamente transferida ao arrendatário, que assume todos os riscos de exploração e usufrui de todos os proveitos. Em contrapartida, o arrendador recebe remuneração certa consubstanciada no aluguel estabelecido em um valor pecuniário.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 17 nov. 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm). Acesso em: 27 abr. 2022.

<sup>9</sup> § 2º Chama-se Arrendador o que cede o imóvel rural ou o aluga; e Arrendatário a pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe que o recebe ou toma por aluguel.

<sup>10</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. São Paulo: GrupoGen, 2021. v. 3. p. 805. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027129/>. Acesso em: 27 mar. 2022.

Em relação ao preço a ser pago no contrato de arrendamento, o legislador fixou os moldes para a forma de se prestar a remuneração sobre a exploração da terra, sendo que “a retribuição, que constitui o preço do arrendamento, é ajustada em quantia fixa de dinheiro, mas permitindo-se a forma de pagamento em frutos. Não se ajusta preço de arrendamento em quantidade fixa de frutos ou produtos, ou no seu equivalente em dinheiro”<sup>11</sup>, nos termos do artigo 18 do Estatuto da Terra. Portanto, denota-se que, em se tratando de contrato de arrendamento, a remuneração se dá por preço certo, líquido e pré-determinado em contrato, não havendo influência dos riscos ou do lucro advindo da safra do arrendatário sobre o valor pago mensalmente ao arrendador.

Adiante, ao tratar sobre as obrigações do arrendatário, o professor Sílvio Venosa esclarece que

O arrendatário deve utilizar-se do imóvel para o fim convencionado ou presumido e tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, sendo-lhe vedado alterar a destinação contratual (art. 41, II, do regulamento). O arrendatário tem obrigação de preservar os pomares e matas, salvo permissão escrita do locador para derrubada de árvores de maior porte (art. 42). O descuido na conservação decorrente da lei implica infração legal do arrendamento, que autoriza a rescisão e o despejo, sem prejuízo da respectiva indenização.<sup>12</sup>

Denota-se que o próprio Decreto nº 59.566/66 traz contornos em relação às responsabilidades do arrendatário sobre a propriedade. Assim, da análise do artigo 41, V, vê-se a presença da responsabilidade civil do arrendatário, que será obrigado a devolver o imóvel tal como o recebeu, sendo responsável por qualquer prejuízo resultando do uso predatório, culposo ou doloso em relação à área de cultivo ou aos bens cedidos pelo arrendador, salvo se esse resultar de deteriorações naturais. Vejamos:

Art 41.O arrendatário é obrigado:

[...]V - a devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu com seus acessórios; salvo as deteriorações naturais ao uso regular. O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. p. 347. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640621/>. Acesso em: 27 mar. 2022.

<sup>12</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. São Paulo: GrupoGen, 2021. v. 3. p. 806. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027129/>. Acesso em: 27 mar. 2022.

<sup>13</sup> BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 17 nov. 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm). Acesso em: 27 abr. 2022.

Ainda sobre as obrigações do arrendatário, destaca-se a existência da responsabilidade sobre as matas e árvores que se encontram na gleba, nos termos do artigo 42, demonstrando a incidência de obrigações de preservação relacionadas ao meio ambiente. Veja-se: “Art. 42. O arrendador poderá se opor a cortes ou podas, se danosos aos fins florestais ou agrícolas a que se destina a gleba objeto do contrato.”

Portanto, denota-se que, caso ocorra algum prejuízo ou deterioração do imóvel arrendado por decorrência de mau uso ou uso indevido da terra, o arrendatário fica obrigado à reparação de eventuais danos causados.

### **3 OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS PREVISTAS NO CÓDIGO FLORESTAL**

Também é importante trazer algumas das principais obrigações ambientais que estão previstas no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/12). Assim, pretende-se demonstrar obrigações ambientais envolvidas com a propriedade e que, conseqüentemente, terão influência nos contratos de arrendamento, visto a sua importância para manter o imóvel rural em plena regularidade frente aos órgãos competentes, garantindo a continuidade das atividades exploradas.

Dentre as obrigações que se pretende tratar estão a exigência da realização do Cadastro Ambiental Rural (CAR), bem como os parâmetros legais de preservação das Áreas de Preservação Permanente (APP) e áreas de Reserva Legal (RL).

Portanto, considerando os parâmetros e obrigações traçadas pelo Código Florestal, serão apresentadas considerações sobre temas relevantes e de constante discussão nas vias contratuais, administrativas e judiciais, quais sejam: as Áreas de Preservação Permanente (APP); as áreas de Reserva Legal (RL); e o Cadastro Ambiental Rural (CAR).

#### **3.1 ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**

Em linhas gerais, as Áreas de Preservação Permanente são aquelas parcelas de terras impróprias para a exploração, cultivo e criação, pois representam um meio biótico de relevância para preservação dos recursos naturais, protegem o solo e asseguram o bem-estar da sociedade. Portanto, devem ser reservadas para o desenvolvimento espontâneo da vegetação em determinado local.

O Código Florestal brasileiro traz o conceito das APPs em seu artigo 3º, inciso II:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

II - Área de Preservação Permanente - APP: 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;<sup>14</sup>

Na sequência, o Código faz delimitações de APPs esclarecendo quais são as áreas classificadas como de preservação permanente por lei, além de definir alguns parâmetros a serem respeitados a depender do tipo de área. Assim, da leitura do artigo 4º do CFlor, pode se dizer que:

Áreas de Preservação Permanente estão localizadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água; ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais; nas nascentes; no topo de morros, montes, montanhas e serras; nas encostas ou partes destas; nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues; nas bordas dos tabuleiros ou chapadas; e em altitude superior a 1.800 metros.<sup>15</sup>

Ademais, a Lei em comento, através do seu artigo 7º, dispõe sobre a obrigação de conservação das APPs, que deverão ser mantidas devidamente preservadas sob responsabilidade do proprietário, possuidor ou ocupante, sendo ele pessoa física ou jurídica.

Assim,

caso tenha ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados no Código Florestal, como será abordado. Aliás, essa obrigação possui natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural (art. 7º, §§ 1º e 2º, Lei nº 12.651/2012).<sup>16</sup>

<sup>14</sup> BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 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. Brasília: Diário Oficial da União, 25 maio 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2011-2014/2012/lei/12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/12651.htm). Acesso em: 3 maio 2022.

<sup>15</sup> SNIF. Áreas de Preservação Permanente. **SNIF**, 23 set. 2019. Disponível em: <https://snif.florestal.gov.br/pt-br/conservacao-das-florestas/183-areas-de-preservacao-permanente#:~:text=As%20C3%81reas%20de%20Preserva%C3%A7%C3%A3o%20Permanente,como%20fixadoras%20de%20dunas%20ou>. Acesso em: 25 mar. 2022.

<sup>16</sup> OLIVEIRA, Fabiano Melo Gonçalves de. **Direito Ambiental**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2017. p. 264. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530975678/>. Acesso em: 09 abr. 2022.

Cumprir mencionar que a referida carta legislativa ainda permite a intervenção ou a supressão de vegetação nativa inserida em Área de Preservação Permanente somente nas hipóteses de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, as quais estão previstas no próprio Código Florestal, conforme disposição de seu artigo 8º. Ainda nesse sentido, também há a previsão de permissão do acesso de pessoas e animais às APPs para obtenção de água e realização de atividades de baixo impacto ambiental.

Assim, verifica-se que as APPs foram criadas com objetivo de preservar o meio biótico sensível às ações antrópicas, possuindo restrições de cultivo e exploração. Caso haja locais dentro do imóvel que possuam áreas classificadas como APPs, ficam obrigados os proprietários ou possuidores a preservarem tais glebas, se responsabilizando pela recuperação de eventual dano cometido.

### 3.2 RESERVA LEGAL – RL

De acordo com o Código Florestal, entende-se como Reserva Legal a

área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 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. [nos termos do artigo 3º, inciso III]<sup>17</sup>

A lei ainda estabelece os percentuais a serem mantidos como área de cobertura de vegetação nativa a título de Reserva Legal, nas propriedades rurais, a depender da localização e bioma em que o imóvel estiver inserido. Em regra geral, é obrigação do proprietário a manutenção e preservação de no mínimo 20% da área da propriedade como área de Reserva Legal nos termos do art. 12, inciso II. Contudo, cumpre destacar que caso o imóvel esteja localizado em área de Amazônia Legal, os percentuais mínimos a serem observados são de: 80% para imóvel situado em área de florestas; 35% para imóvel situado em área de cerrado; 20% para imóvel situado em área de campos gerais.

Ressalte-se que a obrigação de preservação da área de Reserva Legal é prevista pelo próprio Código Florestal, nos termos do caput do artigo 17, que prevê que a “Reserva Legal

<sup>17</sup> BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 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. Brasília: Diário Oficial da União, 25 maio 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2011-2014/2012/lei/112651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/112651.htm). Acesso em: 3 maio 2022.

deve ser conservada com cobertura de vegetação nativa pelo proprietário do imóvel rural, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.” Todavia, há a previsão da possibilidade de exploração econômica da Reserva Legal mediante manejo sustentável, o que deverá ser previamente aprovado pelo órgão ambiental competente.

Importante mencionar que se exige que a Reserva Legal seja registrada no órgão ambiental competente por meio da inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), sendo vedada a alteração de sua destinação nos casos de transmissão a qualquer título ou de desmembramento, com as exceções previstas nesta lei. Assim, havendo o cadastramento no CAR, fica o proprietário desobrigado a realizar a averbação de a Reserva Legal à margem da matrícula do imóvel.

Por derradeiro, faz-se imperioso mencionar que o Código Florestal de 2012, através de seu artigo 15, trouxe inovação ao possibilitar a flexibilização da área de Reserva Legal contemplar a Área de Preservação Permanente, admitindo o cômputo das APPs no cálculo do percentual da Reserva Legal do imóvel, desde que: (i) o benefício previsto neste artigo não implique a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo; (ii) a área a ser computada esteja conservada ou em processo de recuperação, conforme comprovação do proprietário ao órgão estadual integrante do Sisnama; e (iii) o proprietário ou possuidor tenha requerido inclusão do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR, nos termos desta Lei.

Foi proposta uma exposição das principais peculiaridades envolvendo a área de Reserva Legal do imóvel, contudo, atentando-se especificamente aos pontos que poderão ser importantes em se tratando do contrato de arrendamento. Assim, denota-se algumas obrigações impostas ao proprietário para que sua área possa ser considerada legal perante o Código Florestal, neste caso tratando-se do instituto da Reserva Legal: (i) deverá ser destinado percentual adequado de área de Reserva Legal nos termos da Lei; (ii) a Reserva Legal deverá estar devidamente registrada por meio da inscrição da propriedade no CAR; (iii) a Reserva Legal deverá ser preservada pelo proprietário, possuidor ou pelo ocupante.

### 3.3 CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR

O Cadastro Ambiental Rural (CAR) foi criado através da Lei 12.651/2012. Trata-se de um registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate

ao desmatamento nos termos do artigo 29, *caput*, do Código Florestal. É por meio do CAR que todas as informações dos imóveis rurais no Brasil são registradas, inclusive a localização das Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal de uma propriedade rural.

O CAR figura como um instrumento fundamental para a regularização ambiental das propriedades rurais, tratando-se de uma base de dados estratégicos utilizada para auxiliar no monitoramento, combate e redução ao desmatamento ilegal da vegetação nativa no território nacional. Ademais, é utilizado como fonte para o planejamento ambiental e econômico dos imóveis rurais cadastrados.

A inscrição do imóvel rural no CAR é passo importante para obter a regularidade ambiental da propriedade rural e deverá ser feita, preferencialmente, no órgão ambiental estadual competente, que, nos termos do regulamento, exigirá do proprietário ou possuidor rural: (i) identificação do proprietário ou possuidor rural; (ii) comprovação da propriedade ou posse; (iii) identificação do imóvel por meio de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração do perímetro do imóvel, informando a localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, também da localização da Reserva Legal.

É interessante notar que, nos termos do artigo 6º do Decreto 7.830/2012, o CAR possui natureza declaratória e permanente, sendo as informações prestadas de responsabilidade do declarante, que responde por sanções penais e administrativas em caso de declaração falsa, enganosa ou omissa.<sup>18</sup>

Conforme já adiantado no tópico acima, com advento do Novo Código Florestal e, conseqüentemente, com a criação do CAR, a averbação da área de Reserva Legal na matrícula do imóvel rural pode ser substituída a partir do registro e cadastramento da área no CAR. Contudo,

nos casos em que a Reserva Legal já tenha sido averbada na matrícula do imóvel e em que essa averbação identifique o perímetro e a localização da reserva, o proprietário não será obrigado a fornecer ao órgão ambiental as informações relativas à Reserva Legal concernentes à identificação do imóvel por meio de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração do perímetro do imóvel (art. 30). Portanto, para que o proprietário se desobrigue, deverá apresentar ao órgão ambiental competente a certidão de registro de

---

<sup>18</sup> BNDES. Cadastro Ambiental Rural: conceito, abrangência, escopo e natureza. **BNDES**, 13 jan. 2017. Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/conhecimento/noticias/noticia/cadastro-ambiental-rural>. Acesso em: 25 abr. 2022.

imóveis onde conste a averbação da Reserva Legal ou termo de compromisso já firmado nos casos de posse.<sup>19</sup>

Assim, verifica-se que o CAR foi criado com o objetivo de registro dos dados ambientais relevantes das propriedades rurais, sendo uma obrigação do proprietário ou possuidor o seu cadastramento, bem como atualização perante o órgão competente.

#### 4 RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

Pois bem. Após breve introdução histórica, bem como traçadas as principais peculiaridades acerca do contrato de arrendamento e das principais obrigações ambientais do Código Florestal, passar-se-á ao objeto central da discussão deste artigo, qual seja, o tema da Responsabilidade Ambiental.

A tutela jurídica sobre o meio ambiente foi construída a partir de uma revolução tecnológica em que o capitalismo utiliza recursos naturais como matéria prima dos meios de produção, sendo necessário, portanto, a imposição de limites e responsabilidades acerca da utilização dos recursos disponíveis, preservando o meio ambiente ecologicamente equilibrado para as futuras gerações e evitando-se um colapso futuro.

O Direito Ambiental é uma disciplina relativamente nova no Direito brasileiro, tendo como principal objetivo a tutela do meio ambiente além de servir como um instituto para assegurar a produção e consumo de maneira conexas à sustentabilidade, proporcionando as melhores condições de vida no planeta. Contudo, aquele que poluir ou concorrer para, será penalizado por suas atitudes.

Como se sabe, aquele que causar dano a outrem será obrigado a arcar com os custos para reparação dos prejuízos causados, conforme dispõe o artigo 927 do Código Civil. Em se tratando de proteção ao meio ambiente, existem diferentes modalidades de responsabilidades por lesões ambientais, que se dividem em três grupos: (i) Responsabilidade Civil; (ii) Responsabilidade Administrativa; e (iii) Responsabilidade Penal.

A partir do exposto, pretende-se expor as particularidades das responsabilidades ambientais previstas no ordenamento pátrio, tecendo balizas e breves considerações para que se elucide, nesse primeiro momento, as principais características e diferenças entre elas,

---

<sup>19</sup> OLIVEIRA, Fabiano Melo Gonçalves de. **Direito Ambiental**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2017. p. 286. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530975678/>. Acesso em: 15 abr. 2022.



fazendo com que seja possível se distinguir qual responsabilidade se enquadra àquele eventual caso de responsabilização por infrações e danos em se tratando do contrato de arrendamento.

#### 4.1 TRÍPLICE RESPONSABILIZAÇÃO AMBIENTAL

A responsabilidade por danos causados ao meio ambiente é disciplinada pela Constituição Federal de 1988, portanto, goza de status constitucional. A Carta Magna, ao tratar sobre o direito de um meio ambiente ecologicamente equilibrado, instituiu a chamada “tríplice responsabilidade em matéria ambiental”, que deverá ser aplicada aos infratores que acarretarem danos à natureza nos termos do artigo 225, § 3º. Vejamos:

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 à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

§ 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.**<sup>20</sup> (grifo nosso)

Como se percebe, a responsabilização abordada pela Constituição é abrangente e esclarece que poderá ser aplicada tanto para pessoas físicas, quanto para as pessoas jurídicas. Ainda, nota-se que o diploma legal subdivide as responsabilidades em: (i) Civil; (ii) Administrativa; e (iii) Penal, que podem ser aplicadas de modo independente e simultâneo.

Nesse sentido, elucida Édis Milaré que “a danosidade ambiental possui repercussão jurídica tripla, pois é certo que, por um mesmo ato, o poluidor pode ser responsabilizado, de forma alternativa ou cumulativa, nas esferas penal, administrativa e civil”.<sup>21</sup>

Apesar da Carta Constitucional trazer em seu bojo as esferas de responsabilização, percebe-se que a abordagem sobre elas foi feita de maneira superficial, sem ensejar uma delimitação acerca do regime da responsabilidade civil, ou seja, se é objetivo ou subjetivo. Assim, a pretensão dos próximos tópicos é abordar com uma maior profundidade as características e regimes das responsabilidades ambientais instituídas no artigo supramencionado.

<sup>20</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 8 mar. 2022.

<sup>21</sup> MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente: a gestão ambiental em foco: doutrina, jurisprudência, glossário**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

## 4.2 RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA AMBIENTAL

Como se sabe, a Administração Pública tem a prerrogativa de atuar com o chamado “poder de polícia”, pelo qual o Estado condiciona o exercício dos direitos ao bem-estar coletivo. Denota-se, portanto, que o “**fundamento** do poder de polícia é o princípio da predominância do interesse público sobre o particular, que dá à Administração posição de supremacia sobre os administrados”.<sup>22</sup>

De acordo com Maria Sylvia Zanella, “pelo conceito moderno, adotado no direito brasileiro, o poder de polícia é a **atividade do Estado consistente em limitar o exercício dos direitos individuais em benefício do interesse público.**”<sup>23</sup>

Destarte, a responsabilidade administrativa ambiental decorre do exercício do poder de polícia aplicado pelos órgãos competentes para fiscalização da qualidade ambiental do país, consolidado pela competência administrativa comum dos entes federativos nos termos do artigo 23, incisos VI e VII da Constituição Federal de 1988.<sup>24</sup> Portanto, deve ser exercido pelos órgãos ambientais fiscalizatórios de todos os entes federativos, de forma a garantir a cooperação e a solidariedade no combate à poluição em qualquer de suas formas, na proteção do meio ambiente, das florestas, da fauna e da flora.

Paulo Affonso Leme Machado conceitua o poder de polícia em matéria ambiental como

a atividade da Administração Pública que limita ou disciplina direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato em razão de interesse público concernente à saúde da população, à conservação dos ecossistemas, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas ou de outras atividades dependentes de concessão, autorização/permissão ou licença do Poder Público de cujas atividades possam decorrer poluição ou degradação ambiental.<sup>25</sup>

As sanções administrativas são penalidades impostas por órgãos vinculados de forma direta ou indireta aos entes estatais (União, Estados, Municípios e

<sup>22</sup> PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. p. 162. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 01 mar. 2022.

<sup>23</sup> PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. p. 163. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 01 mar. 2022.

<sup>24</sup> Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: [...] VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas; VII - preservar as florestas, a fauna e a flora.

<sup>25</sup> MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2007 *apud*: OLIVEIRA, Fabiano Melo Gonçalves de. **Direito Ambiental**. 2. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2017. p. 408. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530975678/>. Acesso em: 01 mar. 2022.

mesmo Distrito Federal), nos limites de competências estabelecidas em lei, com o objetivo de impor regras de conduta àqueles que também estão ligados à Administração no âmbito do Estado Democrático de Direito.<sup>26</sup>

A responsabilidade ambiental administrativa encontra previsão no artigo 70 da Lei nº 9.605/1998, regulamentada pelo Decreto nº 6.514/2008, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente. De acordo com o artigo citado, entende-se como infração administrativa ambiental “toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente”.<sup>27</sup>

Em se tratando de responsabilização administrativa, verifica-se que o objetivo é punir aquele que cometer ato contrário às normas vigentes, sendo o elemento central dessa modalidade a existência de conduta ilícita por parte do agente. Trata-se de um direito sancionador e repressivo, possuindo, portanto, caráter eminentemente subjetivo.

Ao considerar que a configuração da responsabilidade administrativa ambiental depende de uma conduta ilícita do sujeito e, portanto, possui caráter subjetivo, torna-se necessário a comprovação de dolo ou culpa do sujeito para a sua configuração. Isso porque, adota-se a teoria da culpabilidade, em que se exige a comprovação do elemento subjetivo do agente poluidor, bem como o nexo causal entre a conduta do sujeito e o dano efetivo dela decorrente.

Cumprir pontuar que a natureza subjetiva da responsabilidade administrativa ainda é uma questão conflitante, assunto ainda não pacificado na doutrina e na jurisprudência nacional. Apesar de alguns órgãos ambientais (ex. IBAMA, CETESB etc.) se posicionarem de maneira diversa, recentemente o Superior Tribunal de Justiça (STJ) pacificou o entendimento de que a responsabilidade administrativa ambiental possui caráter subjetivo:

**ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA AMBIENTAL. JULGAMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM QUE ENTENDEU PELA RESPONSABILIDADE OBJETIVA. RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA. EXIGÊNCIA DE DOLO OU CULPA.** 1. Cuida-se de inconformismo contra acórdão do Tribunal de origem, que considerou como subjetiva a responsabilidade da recorrente em infração administrativa ambiental. 2. **Nos**

<sup>26</sup> FIORILLO, C. A. P. Curso de direito ambiental brasileiro. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2013 *apud*: MENEZES JÚNIOR, Eumar Evangelista *et al.* Garantismo jurídico ambiental: responsabilidade administrativa, civil e penal aplicável. **Revista Direito Mackenzie**, São Paulo, v. 9, n. 2, p. 60-73, 2015. Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/Rev-Dir-Mackenzie\\_v.09\\_n.02.04.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-Dir-Mackenzie_v.09_n.02.04.pdf). Acesso em: 15 mar. 2022.

<sup>27</sup> BRASIL. **Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998**. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 13 fev. 1998. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19605.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19605.htm). Acesso em: 25 mar. 2022.

**termos da jurisprudência do STJ, como regra a responsabilidade administrativa ambiental apresenta caráter subjetivo, exigindo-se dolo ou culpa para sua configuração.**Precedentes: REsp 1.640.243 Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 24/4/2017; AgRg no AREsp 62.584/RJ, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Rel. p/ acórdão Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 7/10/2015; REsp 1.251.697/PR, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 17/4/2012.3. Recurso Especial provido.<sup>28</sup> (grifo nosso)

PROCESSUAL CIVIL. AMBIENTAL. EXPLOÇÃO DE NAVIO NA BAÍA DE PARANAGUÁ (NAVIO "VICUNA"). VAZAMENTO DE METANOL E ÓLEOS COMBUSTÍVEIS. OCORRÊNCIA DE GRAVES DANOS AMBIENTAIS. AUTUAÇÃO PELO INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ (IAP) DA EMPRESA QUE IMPORTOU O PRODUTO "METANOL". ART. 535 DO CPC. VIOLAÇÃO. OCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO PELO TRIBUNAL A QUO. QUESTÃO RELEVANTE PARA A SOLUÇÃO DA LIDE.1. [...]. **3. Cabe esclarecer que, no Direito brasileiro e de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade civil pelo dano ambiental, qualquer que seja a qualificação jurídica do degradador, público ou privado, proprietário ou administrador da área degradada, é de natureza objetiva, solidária e ilimitada, sendo regida pelos princípios do poluidor-pagador, da reparação in integrum, da prioridade da reparação in natura e do favor debilis.** 4. **Todavia, os presentes autos tratam de questão diversa, a saber a natureza da responsabilidade administrativa ambiental, bem como a demonstração de existência ou não de culpa, já que a controvérsia é referente ao cabimento ou não de multa administrativa.**5. Sendo assim, o STJ possui jurisprudência no sentido de que, "tratando-se de responsabilidade administrativa ambiental, o terceiro, proprietário da carga, por não ser o efetivo causador do dano ambiental, responde subjetivamente pela degradação ambiental causada pelo transportador" (AgRg no AREsp 62.584/RJ, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Rel. p/ acórdão Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 7.10.2015).**6. "Isso porque a aplicação de penalidades administrativas não obedece à lógica da responsabilidade objetiva da esfera cível (para reparação dos danos causados), mas deve obedecer à sistemática da teoria da culpabilidade, ou seja, a conduta deve ser cometida pelo alegado transgressor, com demonstração de seu elemento subjetivo, e com demonstração do nexa causal entre a conduta e o dano".** (REsp 1.251.697/PR, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 17.4.2012).7. [...]. 9. Recurso Especial provido.<sup>29</sup>

Desta forma, após reiterados julgados do STJ nesse mesmo sentido, entende-se que não deve haver mais margens para controvérsia, já que foi sedimentado que a responsabilidade administrativa ambiental possui caráter subjetivo, dependendo da comprovação de dolo ou culpa do agente transgressor, além da demonstração do nexa causal entre a conduta e o dano.

<sup>28</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1708260. Relator: Ministro Herman Benjamin. Brasília, DF, 06 de dezembro de 2018. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 22 nov. 2018.

<sup>29</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1401500. Relator: Ministro Herman Benjamin. Brasília, DF, 16 de agosto de 2016. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 13 set. 2016.

### 4.3 RESPONSABILIDADE AMBIENTAL PENAL

O tópico em questão tratará brevemente da responsabilidade ambiental penal, que possui regime e características muito semelhantes à responsabilidade administrativa, ou seja, a responsabilidade penal ambiental também possui caráter subjetivo, sendo necessária para a sua caracterização a incidência de conduta ilícita, omissiva ou comissiva pelo sujeito. Ademais, como já é tratado pela doutrina, “a responsabilidade administrativa, cada vez mais, vem ganhando contornos que a aproximam da responsabilidade penal.”<sup>30</sup>

Em comparação ao tema tratado no tópico anterior, as diferenças da responsabilidade penal concentram-se nas penas e sanções. Enquanto a responsabilidade administrativa ambiental se concentra na aplicação de multas de natureza pecuniária, advertências, embargos de atividades, apreensão ou destruição do produto objeto da infração e sanções restritivas de direitos, a responsabilidade penal ambiental tem como principal sanção a pena restritiva de liberdade.

A peculiaridade que merece destaque em relação à modalidade de responsabilização tratada neste momento se refere à possibilidade de responsabilização penal da pessoa jurídica sob o fundamento do artigo 225, §3º, CF/88 e artigo 3º da Lei 9605/1998. Em que pese a divergência entre os doutrinadores, após reiterados julgamentos pelo Supremo Tribunal Federal (STF)<sup>31</sup>, firmou-se o entendimento que possibilita a responsabilização penal da pessoa

<sup>30</sup> ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. 22. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027402/>. Acesso em: 01 mar. 2022. fls. 365

<sup>31</sup> Exemplo: RECURSO EXTRAORDINÁRIO. DIREITO PENAL. CRIME AMBIENTAL. RESPONSABILIDADE PENAL DA PESSOA JURÍDICA. CONDICIONAMENTO DA AÇÃO PENAL À IDENTIFICAÇÃO E À PERSECUÇÃO CONCOMITANTE DA PESSOA FÍSICA QUE NÃO ENCONTRA AMPARO NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. 1. O art. 225, § 3º, da Constituição Federal não condiciona a responsabilização penal da pessoa jurídica por crimes ambientais à simultânea persecução penal da pessoa física, em tese, responsável no âmbito da empresa. A norma constitucional não impõe a necessária dupla imputação. 2. As organizações corporativas complexas da atualidade se caracterizam pela descentralização e distribuição de atribuições e responsabilidades, sendo inerentes, a essa realidade, as dificuldades para imputar o fato ilícito a uma pessoa concreta. 3. Condicionar a aplicação do art. 225, § 3º, da Carta Política a uma concreta imputação também a pessoa física implica indevida restrição da norma constitucional, expressa a intenção do constituinte originário não apenas de ampliar o alcance das sanções penais, mas também de evitar a impunidade pelos crimes ambientais frente às imensas dificuldades de individualização dos responsáveis internamente às corporações, além de reforçar a tutela do bem jurídico ambiental. 4. A identificação dos setores e agentes internos da empresa determinantes da produção do fato ilícito tem relevância e deve ser buscada no caso concreto como forma de esclarecer se esses indivíduos ou órgãos atuaram ou deliberaram no exercício regular de suas atribuições internas à sociedade, e ainda para verificar se a atuação se deu no interesse ou em benefício da entidade coletiva. Tal esclarecimento, relevante para fins de imputar determinado delito à pessoa jurídica, não se confunde, no entanto, com subordinar a responsabilização da pessoa jurídica à responsabilização conjunta e cumulativa das pessoas físicas envolvidas. Em não raras oportunidades, as responsabilidades internas pelo fato estarão diluídas ou parcializadas de tal modo que não permitirão a imputação de responsabilidade penal

jurídica por crimes ambientais, sem que haja a simultânea persecução penal da pessoa física responsável pela empresa (diretor, preposto, gerente, auditor etc.). Assim, a Suprema Corte, por maioria, permitiu que as organizações empresariais sejam responsabilizadas singularmente em relação aos crimes ambientais cometidos.

#### 4.4 RESPONSABILIDADE AMBIENTAL CIVIL

A responsabilidade civil em geral decorre de uma conduta, lícita ou ilícita, que, violando um dever jurídico, causa dano a outrem.<sup>32</sup> Contudo, diferentemente do instituto da responsabilidade civil tradicional (que, em regra, possui caráter subjetivo), ao se tratar de matéria ambiental, deixa-se de se objetivar apenas a proteção à autonomia privada e alcança-se a proteção e recuperação do meio ambiente, garantindo a prevalência do interesse público ambiental, visto que se trata de direito difuso e coletivo que goza de *status* constitucional. Dessa forma, “a doutrina, a jurisprudência e o legislador perceberam que as regras clássicas de responsabilidade civil não ofereciam proteção suficiente e adequada às vítimas do dano ambiental”<sup>33</sup>

Da constatação da ineficiência dos conceitos tradicionais da responsabilidade civil para tutelar a matéria ambiental emergiu “a necessidade da busca por instrumentos legais mais eficazes, aptos a sanar a insuficiência das regras clássicas da imputação culposa e a respaldar, perante a novidade da abordagem jurídica do dano ambiental, a transição de um Direito de *danos* para um Direito de *riscos*.”<sup>34</sup> Assim, em agosto de 1981 foi instituída a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) pela Lei Federal nº 6.938/81, que dentre outras providências deu o devido tratamento à matéria e adotou o princípio da responsabilidade objetiva do poluidor, o

---

individual. 5. Recurso Extraordinário parcialmente conhecido e, na parte conhecida, provido. (STF, RE 548181, Relator(a): Min. Rosa Weber, Primeira Turma, julgado em 06/08/2013, acórdão eletrônico DJE-213 DIVULG 29-10-2014 PUBLIC 30-10-2014).

<sup>32</sup> LEMOS, Patrícia Faga Iglecias. Responsabilidade por danos ambientais: aplicabilidade da obrigação solidária contratual e da responsabilidade extracontratual solidária nos casos concretos. **Revista do Advogado**, n. 133, p. 161-167, mar. 2017.

<sup>33</sup> PIGRETTI, Educarado A. Prologo. *La responsabilidad por daño ambiental*. Buenos Aires: Centro de Publicaciones Juridicas y Sociales, 1986, p.1 *apud* MILARÉ, Edis. **Reação jurídica à danosidade ambiental**: contribuição para o delineamento de um microsistema de responsabilidade. 2016. 380 f. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. p. 183. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/18874>. Acesso em: 10 mar. 2022.

<sup>34</sup> MILARÉ, Edis. **Reação jurídica à danosidade ambiental**: contribuição para o delineamento de um microsistema de responsabilidade. 2016. 380 f. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. p. 183. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/18874>. Acesso em: 10 mar. 2022.

que se entende ser o mais adequado em razão de ser, na maioria das vezes, muito difícil enquadrar a conduta de poluir no âmbito da culpa civil.

A partir desse marco legal passou-se a adotar a teoria da responsabilidade objetiva na seara ambiental, nos termos do §1º do artigo 14 da Lei 6.938/81, que disciplina a obrigatoriedade do poluidor, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados pelas suas atividades.<sup>35</sup>

Com efeito, cumpre mencionar que no direito pátrio adota-se a teoria do risco integral, no qual se dispensa a configuração da culpa, além de flexibilizar ou mitigar o nexo causal. É como se dissesse que, para haver a responsabilização, basta haver o dano, vez que nenhuma das excludentes de responsabilidade é admitida em se tratando da teoria do risco integral, ou seja, mesmo que o empreendedor cumpra com todos os deveres de proteção que lhe são impostos e mesmo que o dano decorra exclusivamente por caso fortuito, força maior, culpa exclusiva da vítima ou ato de terceiro, haverá a obrigação de reparação por parte daquele que desenvolve a atividade.

A PNMA trouxe também outra importante inovação, qual seja, a previsão do conceito de poluidor indireto, que de acordo com o artigo 3º, inciso IV, é: “toda pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, responsável direta ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental.” Denota-se que o legislador optou por estender a responsabilidade baseada na teoria do risco para aquele que, indiretamente, contribui para a poluição ambiental, gerando uma flexibilização do nexo de causalidade em matéria ambiental. Portanto, conclui-se que todos aqueles que contribuírem para o dano ambiental serão solidariamente responsáveis por sua reparação.

A partir da definição de poluidor da PNMA, a jurisprudência, em especial o Superior Tribunal de Justiça, passou a defender a viabilidade de responsabilização civil de todos aqueles que, de alguma forma, direta ou indiretamente, causem danos ao meio ambiente, ampliando a cadeia de sujeitos responsáveis pelos danos ambientais. Assim, detectando-se mais de um causador do dano ambiental, entende-se que todos eles responderão solidariamente pela sua reparação nos termos do art. 942 do Código Civil,<sup>36</sup> de modo que o ressarcimento pode ser

---

<sup>35</sup> 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. (grifo nosso).

<sup>36</sup> Art. 942. Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação.

exigido indistintamente a qualquer um dos envolvidos, garantindo-se eventual direito de regresso.

Enquanto as responsabilidades administrativa e penal, em se tratando de tema ambiental, assemelham-se por possuírem caráter subjetivo – sendo, portanto, necessário a configuração de dolo ou culpa do agente transgressor em relação ao ilícito causado -, a responsabilidade civil ambiental distingue-se por possuir caráter objetivo, dispensando-se a configuração da culpa em relação ao dano ambiental, ou seja, não depende da comprovação de ato imprudente, negligente ou eivado de imperícia.

Assim, dispensando-se o pressuposto da demonstração da culpa do causador do dano, permanecem dois pressupostos centrais imprescindíveis para a responsabilização, quais sejam, o dano e o nexo de causalidade do dano.<sup>37</sup> Ao se falar de nexo de causalidade, importante pontuar que se trata do vínculo fático que liga o efeito à causa, ou seja, a relação entre a ação ou a omissão do agente e o dano ambiental causado.

Ainda sobre o nexo de causalidade, e como forma de exemplificar o entendimento empregado pelo STJ, cita-se o relato do Min. Herman Benjamin no julgado do REsp 650.728/SC:

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. NATUREZA JURÍDICA DOS MANGUEZAIS E MARISMAS. TERRENOS DE MARINHA. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. ATERRO ILEGAL DE LIXO. **DANO AMBIENTAL. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. NEXO DE CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. PAPEL DO JUIZ NA IMPLEMENTAÇÃO DA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL. ATIVISMO JUDICIAL. MUDANÇAS CLIMÁTICAS. DESAFETAÇÃO OU DESCLASSIFICAÇÃO JURÍDICA TÁCITA. SÚMULA 282/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 397 DO CPC NÃO CONFIGURADA. ART. 14, § 1º, DA LEI 6.938/1981. 1. [...] 13. Para o fim de apuração do nexo de causalidade no dano ambiental, **equiparam-se quem faz, quem não faz quando deveria fazer, quem deixa fazer, quem não se importa que façam, quem financia para que façam, e quem se beneficia quando outros fazem.** 14. Constatado o nexo causal entre a ação e a omissão das recorrentes com o dano ambiental em questão, surge, objetivamente, o dever de promover a recuperação da área afetada e indenizar eventuais danos remanescentes, na forma do art. 14, § 1º, da Lei 6.938/81. 15. [...] 16. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.<sup>38</sup> (grifo nosso)**

<sup>37</sup> LEMOS, Patrícia Faga Iglecias. Responsabilidade por danos ambientais: aplicabilidade da obrigação solidária contratual e da responsabilidade extracontratual solidária nos casos concretos. **Revista do Advogado**, n. 133, p. 161-167, mar. 2017.

<sup>38</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 650.728. Relator: Ministro Herman Benjamin. Brasília, DF, 23 de outubro de 2007. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 02 dez. 2009.



Vale a pena mencionar que, em que pese ser postulado o caráter objetivo da responsabilidade civil ambiental, a doutrina faz questionamentos acerca do seu método de aplicação. Como descrito anteriormente, em casos concretos, é por vezes quase impossível enquadrar o ato danoso e fixar o nexos de causalidade dele proveniente dentro do contexto prático das relações que envolvem o direito ambiental, daí a necessidade de se adotar uma teoria de flexibilização do nexos causal. Contudo, a tese adotada (teoria do risco integral) é questionada por não necessariamente individualizar o causador do dano ambiental ou questionar o motivo dele ter ocorrido. Assim, parte relevante da doutrina defende que “passa a lei a procurar identificar um responsável pela indenização, e não necessariamente um culpado, individualmente tomado<sup>39</sup>; quem causa um dano não responde por ele como culpado de sua produção, mas como seu autor, isto é, apenas porque o causou<sup>40</sup>.”

Além das diferenças pontuadas anteriormente, é necessário frisar que, conforme disposto nos itens antecedentes, as responsabilidades ambientais administrativa e penal possuem caráter de direito sancionador, pelo qual o principal objetivo é de aplicar sanções aos infratores. Todavia, em plano diametralmente oposto, ao se tratar de responsabilidade ambiental civil tem-se como objetivo central a reparação do dano ambiental e a recuperação do meio ambiente, de modo a restituir a coisa lesada (meio ambiente) ao seu *status quo*.

Assim, constata-se que a responsabilidade civil ambiental possui caráter objetivo, não sendo necessária a configuração de culpa, contudo sendo imperioso a configuração do dano ambiental efetivo, bem como do nexos causal entre a conduta do agente e o dano causado. Ainda, verificou-se que por adotar a teoria do risco integral sob o fundamento dos artigos 3, IV e art. 14, §1º da PNMA, a responsabilidade é estendida e o nexos causal é flexibilizado em razão da dificuldade de sua clara fixação em casos concretos, fazendo com que a tutela ao meio ambiente seja, teoricamente, mais efetiva. E é nesse mesmo sentido que a jurisprudência nacional tem mantido seu entendimento, conforme posicionamento do Superior Tribunal de Justiça.

#### 4.4.1 Obrigação *propter rem*

<sup>39</sup> GODOY, Cláudio Luiz Bueno de; PELUZO, Cezar (coord.). **Código Civil comentado**. 2.ed. Barueri: Manole, 2008. p. 857 *apud* MILARÉ, Edis. **Reação jurídica à danosidade ambiental**: contribuição para o delineamento de um microsistema de responsabilidade. 2016. 380 f. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. p. 183. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/18874>. Acesso em: 10 mar. 2022.

<sup>40</sup> GARCÉZ NETO, Martinho. **Responsabilidade civil no direito comparado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 96.

Como um desdobramento da responsabilidade civil ambiental, que tem caráter objetivo, a jurisprudência e doutrina firmaram posicionamento de que a obrigação de reparar danos ambientais em bem imóvel deverá acompanhar a coisa, independentemente da transmissão da propriedade. Portanto, ao se falar em danos ambientais, considerando as peculiaridades da responsabilidade civil ambiental, importante ter em mente que se trata de uma obrigação *propter rem*. De acordo com os ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves, a obrigação *propter rem* “recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa”.<sup>41</sup>

No que se refere à responsabilidade civil ambiental, o caráter *propter rem* das obrigações de recuperação do dano, bem como de preservação do meio ambiente, se consolida nos termos do artigo 2º, §2º, do Código Florestal (Lei 12.651/12), que esclarece que as obrigações previstas no código “têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.”

Nesse mesmo sentido vem o seguinte posicionamento jurisprudencial sobre o tema, reforçando o entendimento de que a obrigação ambiental em propriedade é de natureza *propter rem*. Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AMBIENTAL. EDIFICAÇÃO. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. RIO PARANÁ. DEMOLIÇÃO. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL. PREJUÍZO AO MEIO AMBIENTE. DIREITO ADQUIRIDO. TEORIA DO FATO CONSUMADO. CONSOLIDAÇÃO DA ÁREA URBANA. INAPLICABILIDADE. 1. A proteção ao meio ambiente não difere entre área urbana ou rural, porquanto ambos merecem a atenção em favor da garantia da qualidade de vida proporcionada pelo texto constitucional, pelo Código Florestal e pelas demais normas legais sobre o tema. 2. Não há falar em direito adquirido à manutenção de situação que gere prejuízo ao meio ambiente. 3. **A simples manutenção de construção em área de preservação permanente "impede sua regeneração, comportamento de que emerge obrigação propter rem de restaurar na sua plenitude e indenizar o meio ambiente degradado e terceiros afetados, sob o regime de responsabilidade civil objetiva"** (REsp 1.454.281/MG, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 9/9/2016). 4. Inaplicabilidade da teoria do fato consumado nos casos em que se alega a consolidação da área urbana. 5. Agravo interno a que se nega provimento.<sup>42</sup> (grifo nosso)

<sup>41</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, v. 2. p. 28.

<sup>42</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1545177. Relator: Ministro OG Fernandes. Brasília, DF, 13 de novembro de 2018. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 22 nov. 2018

Ainda sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça se posicionou em dezembro de 2018 com o intuito de consolidar o seu entendimento a respeito do assunto através da Súmula 623, que assim dispõe: “As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor.”<sup>43</sup>

Assim, considerando o teor da súmula supramencionada, denota-se que, a partir da adoção do caráter objetivo da responsabilidade civil ambiental, derivado da teoria do risco integral que flexibiliza e expande o nexo causal, as obrigações ambientais relativas a bens imóveis poderão alcançar também o atual (novo) proprietário, ainda que não tenha sido ele quem efetivamente tenha causado o passivo ambiental.

## 5 RESPONSABILIDADE AMBIENTAL NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

A partir da contextualização e considerações realizadas nos tópicos anteriores foi possível constatar as principais características e peculiaridades da tríplice responsabilidade ambiental prevista pelo artigo 225, §3º da CF/88. Assim, foi proposta uma análise acerca de cada uma das responsabilidades ambientais previstas, tecendo considerações sobre suas aplicações e teses principais.

Asseverou-se, portanto, que ao tratar sobre as responsabilidades administrativa e penal dentro do ramo do Direito Ambiental, ambas possuem características semelhantes, adotando-se uma responsabilidade de caráter subjetivo a partir da teoria da culpabilidade, pela qual exige-se, além da configuração do nexo causal, a incidência da culpa ou dolo na ação para com o dano causado. Ainda, verificou-se que tais responsabilidades possuem caráter iminente sancionador e que busca a aplicação de sanções como forma de punir e inibir violações ao meio ambiente.

Adiante, propôs-se a analisar a responsabilidade civil ambiental, que tem objetivo diverso dos demais modelos de responsabilidade apresentados, propondo-se à recuperação do passivo ambiental ao *status quo*. Ao tratar dessa modalidade, foi possível verificar que configura-se o caráter objetivo a partir da teoria do risco integral, momento em que há a flexibilização do nexo de causalidade entre a conduta e o dano, bem como se dispensa a configuração da culpa ou dolo do agente. Ainda, foi demonstrado que a responsabilidade civil

---

<sup>43</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula n. 623. Aprovada em: 12 de dezembro de 2018. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 17 dez. 2018.

em relação ao dano ambiental é considerada solidária entre os sujeitos envolvidos, caracterizada ainda como uma obrigação *propter rem*.

Traçadas tais balizas teóricas, analisar-se-á, mais especificamente, a questão da responsabilidade ambiental no contrato de Arrendamento. Pretende-se averiguar de maneira clara e objetiva, a partir das considerações feitas sobre as responsabilidades administrativa, civil e penal, quando incidirá a responsabilidade ambiental, qual responsabilidade deverá ser aplicada, bem como quem deverá responder pelos danos e violações cometidas.

## 5.1 ARRENDAMENTO

Conforme esclarecido anteriormente, o contrato de arrendamento é estabelecido a partir da cessão da propriedade por parte do arrendante ao arrendatário, de modo que este utilize a propriedade para desenvolver atividades agrárias, dando como contrapartida um pagamento em valor fixo e previamente ajustado. Aqui, para facilitar a visualização da relação contratual, faz-se um paralelo com o contrato de aluguel urbano, no qual o locador cede o imóvel urbano ao locatário, que em troca lhe paga um aluguel previamente estipulado.

Considera-se, portanto, que apenas o arrendatário passa a ter ingerência sobre a parcela de terras arrendadas, bem como sobre as atividades agrícolas desenvolvidas sobre a gleba rural, sendo o único a explorar a propriedade com a mão de obra, os implementos e o que mais possa ser necessário para o desenvolvimento da atividade agrícola desejada.

Para elucidar o funcionamento prático do contrato de arrendamento pode-se dar o exemplo do contrato firmado entre o proprietário do imóvel rural (arrendante) e uma Usina de Açúcar e Alcool (arrendatário), sendo que esta última pretende desenvolver a atividade de plantio de cana de açúcar. A Usina fica responsável pelo plantio, pelos tratamentos culturais para cultivo, bem como pela colheita e beneficiamento da matéria prima. Como consequência, o arrendante receberá valor em pecúnia previamente ajustado durante o tempo de vigência do contrato.

Ainda, as atividades agrícolas incorrem no risco de eventuais impactos ambientais na propriedade em que se desenvolve a atividade em questão, momento em que surge a dúvida sobre a responsabilização em relação à infração e/ou ao dano causado. Em se tratando de responsabilidade ambiental, há três esferas de responsabilização possíveis, a saber, a administrativa, a penal e a civil, que podem inclusive ser aplicadas concomitantemente.

A partir das condições acima expostas, considerando a ocorrência de eventual infração ambiental cometida pelo arrendatário da propriedade, as consequências poderão ser distintas

tanto em relação à sanção a ser aplicada quanto em relação à responsabilização sobre os danos causados.

Em se tratando de descumprimento de normas que tutelam o meio ambiente, ocasionando uma sanção administrativa aplicada por órgão integrante da Administração Pública, restará configurada a responsabilidade ambiental administrativa sobre a infração. Portanto, ao se falar em responsabilidade administrativa, sabe-se que os critérios de fixação da responsabilidade serão regidos pelo caráter subjetivo, sendo necessário a demonstração de dolo ou culpa, além do nexos causal entre a ação ou omissão do agente com a infração lavrada pelo agente público. Assim, a infração deverá ser direcionada ao infrator que descumpriu a legislação ambiental, ou seja, será de responsabilidade do arrendatário, sendo ele quem possui ingerência sobre as atividades desenvolvidas diretamente sobre a área.

Ainda, como se viu nos tópicos anteriores, sabe-se que a mesma lógica é empregada para a fixação da responsabilidade ambiental penal, sendo que o crime ambiental também será regido pela teoria subjetiva, sendo necessária a configuração do elemento típico, seguindo a teoria da culpabilidade, além da configuração do nexos causal para indicar o responsável pela transgressão causada. Dessa forma, na hipótese de ocorrência de crime ambiental na propriedade que está sob responsabilidade do arrendatário, que possui ingerência direta sobre as atividades desenvolvidas, bem como relação com a ocorrência criminal, será ele o responsável por responder pelos atos criminosos praticados e quem deverá arcar com eventuais sanções penais.

Contudo, caso seja constatado um dano ambiental na propriedade, deve-se analisar a infração sob os moldes da responsabilidade civil ambiental, a qual possui caráter objetivo orientado pela teoria do risco integral, em que é previsto que quem exerce uma atividade da qual obtenha-se benefícios, tem que suportar os riscos dos prejuízos causados, independentemente da configuração de culpa. Ademais, é de se reiterar que a recuperação do dano ambiental se trata de obrigação *propter rem*, ou seja, uma obrigação que acompanha o imóvel, passando a ser responsabilidade do proprietário. Ainda, sabe-se que a responsabilidade ambiental é solidária entre os poluidores. Assim, na hipótese de ocorrência de infração ambiental com a incidência de dano ao meio ambiente, poderão ser responsáveis pela recuperação do dano ambiental tanto o arrendatário que efetivamente causou o dano, quanto o proprietário do imóvel, visto que, de acordo com a jurisprudência pacificada perante o Superior Tribunal de Justiça, poluidor é “quem faz, quem não faz quando deveria fazer, quem deixa

fazer, quem não se importa que façam, quem financia para que façam, e quem se beneficia quando outros fazem.”<sup>44</sup>

## 5.2 ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Estabelecidas as balizas teóricas acerca da fixação das responsabilidades ambientais acima, passa-se a analisar o posicionamento da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP a respeito do tema em exposição, qual seja, a responsabilidade ambiental nos contratos de arrendamento.

Em análise aos julgados oriundos do TJSP, verifica-se que, em se tratando de responsabilidade ambiental administrativa e penal, as discussões não versam, necessariamente, sobre o sujeito responsável pela infração cometida, tendo em vista que as modalidades de responsabilidade ambiental em questão possuem caráter subjetivo, sendo necessário a configuração de culpa ou dolo na ação ou omissão, além donexo causal entre a conduta e o dano para a configuração e fixação de responsabilidade da parte legítima da acusação.

Assim, conforme demonstrado, em regra, a parte que possui ingerência sobre o imóvel em que se desenvolve a atividade ou exploração será o polo passivo que figurará ações que versam sobre a responsabilidade ambiental administrativa ou penal. No caso do contrato de arrendamento, é possível definir que, ocorrendo descumprimentos autuados pela via administrativa ou infrações penais, o arrendatário costuma ser o responsável pelas infrações.

Ainda em pesquisa aos julgados, verifica-se que o posicionamento majoritário segue a lógica teórica anteriormente exposta, sendo que, em se tratando de danos ambientais, e, portanto, de responsabilidade civil ambiental, a responsabilidade sobre a reparação dos danos será solidária entre todos os causadores diretos e indiretos do dano, alcançando o Arrendante e o Arrendatário, visto o caráter objetivo da responsabilidade ambiental, bem como a natureza *propter rem* da obrigação de reparar os danos ambientais.

Nesse sentido, os julgados oriundos das câmaras especializadas do meio ambiente firmam entendimento de que eventuais cláusulas contratuais que discorram sobre responsabilidade por danos ambientais não têm sido aceitas como válidas a impedir a responsabilização dos proprietários, sob convicção de que o instrumento contratual não afasta a responsabilidade solidária, insurgindo-se, também, sobre o arrendante (proprietário).

---

<sup>44</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1090968. Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília, DF, 15 de junho de 2010. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 03 ago. 2010.

Verifica-se, portanto, que a jurisprudência majoritária empregada pelas câmaras especializadas em meio ambiente do TJSP está alinhada aos precedentes doutrinários aplicados pelo STJ, em que a responsabilidade civil em matéria ambiental possui caráter objetivo, sendo solidária aos causadores diretos e indiretos do dano, além de possuir a natureza de obrigação *propter rem*. Assim, baseados em tais características, os julgados firmam entendimento predominante no sentido de que mesmo que o dano tenha ocorrido durante a vigência de instrumento de arrendamento, ambas as partes serão responsabilizadas pelos danos ocorridos, sendo que a responsabilidade a ser adotada para a reparação de dano é solidária e, portanto, inclui arrendatário e arrendante.

Embora seja este o entendimento predominante na jurisprudência paulista, cumpre esclarecer que há posicionamentos contrários nas câmaras de direito privado do mesmo tribunal, as quais já proferiram entendimentos sobre a possibilidade da validade de cláusula contratual que atribui responsabilidade ambiental à arrendatária. Assim, há o posicionamento de que, em que pese a natureza *propter rem* da obrigação de reparação de danos ambientais, essa obrigação não afastaria as demais assumidas pelo arrendatário no contrato firmado com o arrendante.

Assim, reconhece-se a máxima de que o contrato faz lei entre as partes e que a responsabilidade ambiental pode ser previamente fixada a uma das partes, não importando as características e precedentes sobre a responsabilidade ambiental no âmbito doutrinário e jurisprudencial, conforme acima demonstrado. Do exposto verifica-se que os julgados, em sua maioria, seguem a regra de que a responsabilização sobre os danos ambientais poderá atingir todos os poluidores envolvidos direta e indiretamente com a perpetuação da referida infração ao meio ambiente. Contudo, há ainda divergência dentro do tribunal, persistindo entendimentos de que uma vez firmado contrato com cláusulas que falem a respeito da fixação da responsabilização ambiental, tal disposição deverá prevalecer, fazendo lei entre as partes.

## **6 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Conforme ficou demonstrado, o Brasil possui um grande potencial a ser explorado no ramo do agronegócio, já figurando como um dos grandes *players* mundiais no mercado e elegendo esse setor como um dos alicerces da economia nacional. Assim, como forma de dinamizar e potencializar a produção e exploração das áreas rurais, adota-se a modalidade do contrato de arrendamento como uma forma de explorar a terra – de propriedade de terceiros -,

sem a necessária descapitalização monetária para a aquisição de propriedade rural própria, o que possui elevado custo e, eventualmente, inviabilizaria o desenvolvimento da atividade.

O contrato de arrendamento rural é uma espécie de contrato agrário em que o proprietário se obriga a ceder ao arrendatário o uso e gozo de imóvel rural com o objetivo de que o arrendatário exerça atividade de exploração sobre a terra mediante retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei.

Embora o desenvolvimento agrícola nacional continue em uma escalada crescente, movimentando e gerando lucros para a economia nacional, é certo que as atividades agrícolas incorrem no risco natural de causar danos ao meio ambiente. Este possível reflexo torna-se relevante ao ciclo produtivo e aos lucros finais do agricultor, uma vez que a responsabilização por eventuais danos causados poderá gerar custos relevantes à atividade desenvolvida, devendo ser um ponto de atenção para ambas as partes contratantes.

Com efeito, foi demonstrado que o Código Florestal brasileiro traz em seu bojo algumas obrigações ambientais importantes e que devem ser objeto de atenção no momento em que se pretende arrendar um imóvel rural, verificando se as Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal estão devidamente preservadas e em situação regular perante os órgãos competentes, além de confirmar o regular cadastramento da área do imóvel rural no CAR.

Em virtude da exploração dos recursos naturais em um contexto de crise ambiental e com a consequência de danos ao meio ecológico, percebeu-se a necessidade de criar-se um regime que tutele o meio ambiente. Dessa forma, o Direito Ambiental foi incluído na Constituição da República de 1988, status constitucional e sendo considerado um direito difuso e transindividual. Ainda, a Carta Magna definiu as esferas de responsabilização em matéria ambiental sobre as infrações, danos e crimes perpetrados.

Nesse sentido, extrai-se do dispositivo constitucional que a responsabilidade em matéria ambiental pode adotar diferentes facetas, quais sejam, administrativa, penal, e civil, que possuem caracteres distintos para sua caracterização e fixação aos casos concretos.

Portanto, em se tratando de responsabilidade ambiental administrativa ou penal, que possui caráter subjetivo, exige-se a configuração de dolo ou culpa, além do nexo causal entre conduta e efetivo dano. Trata-se de direito sancionador para inibição de infrações ambientais. Considerando a aplicação teórica, na hipótese de infração ambiental em que seja configurada as responsabilidades aqui tratadas, entende-se que o responsável sobre a infração, em regra, será o arrendatário do imóvel rural, ou seja, quem realmente possui ingerência sobre as atividades e que infringiu a legislação ambiental.



Em sistemática distinta, expôs-se as características da responsabilidade ambiental civil, que detém caráter objetivo, descartando a necessidade de configuração de culpa do agente, mas exigindo-se a existência do dano ambiental efetivo, bem como do nexo causal entre a conduta do agente e o dano causado. Ainda, verificou-se que, em se tratando de danos ambientais, a responsabilidade sobre eles será solidária entre os agentes que contribuíram para a infração, sendo que a obrigação de os reparar é considerada *propter rem*, ou seja, uma obrigação que acompanha o imóvel, gerando a responsabilização do proprietário, independentemente de ele ter relação com a origem dos danos ambientais.

Assim, considerando os modelos e características próprias da responsabilização em matéria ambiental, torna-se importante que o proprietário do imóvel rural se proteja com cláusulas que tratem sobre a responsabilização ambiental em relação às infrações e eventuais danos decorrentes das atividades desenvolvidas pelo arrendatário, resguardando-se de eventuais prejuízos futuros. Ademais, o proprietário pode ser orientado à inclusão de cláusula contratual de ressarcimentos por eventuais danos causados, com a previsão, ainda, de direito de regresso sobre o arrendatário.

Contudo, como demonstrado, por mais que o arrendante se proteja contratualmente de eventuais danos e infrações ambientais na propriedade durante a vigência do contrato de exploração da terra, é necessário considerar o risco de ser integrante de polo passivo em um inquérito civil para apuração de danos e eventual parte de uma ação civil pública. Tais riscos decorrem da característica da responsabilização civil ambiental, a qual possui caráter objetivo, sendo solidária entre os agentes envolvidos no dano, bem como pela característica de obrigação *propter rem* em relação ao dano ambiental no imóvel. Apesar de ser demonstrado que a jurisprudência do TJSP não é unânime sobre a responsabilização do arrendante no polo passivo de ações que versem sobre danos ambientais, a parcela majoritária dos julgados das câmaras reservadas ao meio ambiente declara que o instrumento contratual firmado entre as partes não afasta a responsabilidade solidária sobre esses danos, que possuem características de obrigação *propter rem*.

## 7 REFERÊNCIAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. 22. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021.

Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027402/>. Acesso em: 01 mar. 2022.

BNDES. Cadastro Ambiental Rural: conceito, abrangência, escopo e natureza. **BNDES**, 13 jan. 2017. Disponível em:

<https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/conhecimento/noticias/noticia/cadastro-ambiental-rural>. Acesso em: 25 abr. 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 8 mar. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 17 nov. 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm). Acesso em: 27 abr. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 30 nov. 1964. Disponível em: [http://planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em: 3 maio 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998**. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 13 fev. 1998. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19605.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19605.htm). Acesso em: 25 mar. 2022.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 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. Brasília: Diário Oficial da União, 25 maio 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm). Acesso em: 3 maio 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1545177. Relator: Ministro OG Fernandes. Brasília, DF, 13 de novembro de 2018. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 22 nov. 2018

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1090968. Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília, DF, 15 de junho de 2010. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 03 ago. 2010.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1401500. Relator: Ministro Herman Benjamin. Brasília, DF, 16 de agosto de 2016. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 13 set. 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1708260. Relator: Ministro Herman Benjamin. Brasília, DF, 06 de dezembro de 2018. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 22 nov. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 650.728. Relator: Ministro Herman Benjamin. Brasília, DF, 23 de outubro de 2007. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 02 dez. 2009.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula n. 623. Aprovada em: 12 de dezembro de 2018. **Diário da Justiça Eletrônico**. Brasília, 17 dez. 2018.

COURA, Bernardo César. Arrendamento rural e suas características. **JusBrasil**, 12 maio 2015. Disponível em: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/209213324/arrendamento-rural-e-suas-caracteristicas>. Acesso em: 3 maio 2022.

DIREITO AGRÁRIO. “Direito Agrário Levado a Sério” – episódio 8: O Direito Agrário e a sua origem. **Direito Agrário**, 6 set. 2020. Disponível em: <https://direitoagrario.com/direito-agrario-levado-a-serio-episodio-8-o-direito-agrario-e-a-sua-origem/#:~:text=No%20%C3%A2mbito%20nacional%2C%20o%20marco,%C3%A0%20Un%C3%A3o%20a%20compet%C3%Aancia%20para>. Acesso em: 25 abr. 2022.

EQUIPE FIELDVIEW. Qual a participação do agronegócio no PIB brasileiro? **FieldView**, 6 abr. 2021. Disponível em: <https://blog.climatefieldview.com.br/qual-e-a-participacao-do-agronegocio-no-pib-e-nas-exportacoes-brasileiras>. Acesso em: 5 maio 2022.

ESALQ. PIB DO AGRONEGÓCIO BRASILEIRO. **ESALQ**, 2021. Disponível em: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>. Acesso em: 4 maio 2022.

ESALQ. PIB-AGRO/CEPEA: PIB do agro cresce 8,36% em 2021; participação no PIB brasileiro chega a 27,4%. **CEPEA**, 16 mar. 2022. Disponível em: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/pib-agro-cepea-pib-do-agro-cresce-8-36-em-2021-participacao-no-pib-brasileiro-chega-a-27-4.aspx#:~:text=Cepea%2C%2016%2F03%2F2022,8%2C36%25%20em%202021>. Acesso em: 12 maio 2022.

G1. Brasil é o 4º maior produtor de grãos, atrás da China, EUA e Índia, diz estudo. **G1**, 1 jun. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/agronegocios/noticia/2021/06/01/brasil-e-o-4o-maior-produtor-de-graos-atras-da-china-eua-e-india-diz-estudo.ghtml>. Acesso em: 5 maio 2022.

GARCÉZ NETO, Martinho. **Responsabilidade civil no direito comparado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GEOCIÊNCIAS. Área agrícola cresce em dois anos e ocupa 7,6% do território nacional. **Agência IBGE Notícias**, 26 mar. 2020. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/27207-area-agricola-cresce-em-dois-anos-e-ocupa-7-6-do-territorio-nacional#:~:text=A%20%C3%A1rea%2C%20que%20era%20de,42%2C4%25%20do%20territ%C3%B3rio>. Acesso em: 5 maio 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, v. 2.

HANSEN, Jessica. Brasil, o celeiro do mundo: certo ou errado? **Administradores**, 20 abr. 2021. Disponível em: <https://administradores.com.br/artigos/brasil-o-celeiro-do-mundo-certo-ou-errado>. Acesso em: 5 maio 2022.

LEMOS, Patrícia Faga Iglecias. **Responsabilidade por danos ambientais**: aplicabilidade da obrigação solidária contratual e da responsabilidade extracontratual solidária nos casos concretos. **Revista do Advogado**, n. 133, p. 161-167, mar. 2017.

LIMA, Janete. NASA confirma dados da Embrapa sobre área plantada no Brasil. **Embrapa**, 29 dez. 2017. Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/30972114/nasa-confirma-dados-da-embrapa-sobre-area-plantada-no-brasil>. Acesso em: 5 maio 2022.

MENEZES JÚNIOR, Eumar Evangelista *et al.* Garantismo jurídico ambiental: responsabilidade administrativa, civil e penal aplicável. **Revista Direito Mackenzie**, São Paulo, v. 9, n. 2, p. 60-73, 2015. Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/Rev-Dir-Mackenzie\\_v.09\\_n.02.04.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-Dir-Mackenzie_v.09_n.02.04.pdf). Acesso em: 15 mar. 2022.

MILARÉ, Édís. **Direito do ambiente**: a gestão ambiental em foco: doutrina, jurisprudência, glossário. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MILARÉ, Edis. **Reação jurídica à danosidade ambiental**: contribuição para o delineamento de um microsistema de responsabilidade. 2016. 380 f. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/18874>. Acesso em: 10 mar. 2022.

MIRANDA, Evaristo de. Áreas cultivadas no Brasil e no mundo. **Embrapa**, p. 25-27, fev. 2018. Disponível em: <https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/174066/1/4942.pdf>. Acesso em: 2 maio 2022.

OLIVEIRA, Fabiano Melo Gonçalves de. **Direito Ambiental**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2017. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530975678/>. Acesso em: 09 abr. 2022.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 01 mar. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640621/>. Acesso em: 27 mar. 2022.

SNIF. Áreas de Preservação Permanente. **SNIF**, 23 set. 2019. Disponível em: <https://snif.florestal.gov.br/pt-br/conservacao-das-florestas/183-areas-de-preservacao-permanente#:~:text=As%20C3%81reas%20de%20Preserva%C3%A7%C3%A3o%20Permanente,como%20fixadoras%20de%20dunas%20ou>. Acesso em: 25 mar. 2022.

TRENTINI, Flavia; DARIO, Bruno Baltieri. Aplicação do direito de preferência no contrato de arrendamento. **Conjur**, 15 set. 2017. Disponível em: <https://conjur.com.br/2017-set->

[15/direito-agronegocio-aplicacao-direito-preferencia-contrato-arrendamento#sdfootnote1sym](#). Acesso em: 2 maio 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. São Paulo: GrupoGen, 2021. v. 3. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027129/>. Acesso em: 27 mar. 2022.

## 8 ANEXO A – JURISPRUDÊNCIA

MEIO AMBIENTE – APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – Julgamento antecipado – Possibilidade – Elementos documentais suficientes para o convencimento do juízo – PRELIMINAR AFASTADA. AUTO DE INFRAÇÃO AMBIENTAL – Multa aplicada em decorrência da queima de palha de cana-de-açúcar – PRESUNÇÃO DE LEGALIDADE E LEGITIMIDADE DO AUTO DE INFRAÇÃO AFASTADA – Ato administrativo baseado no poder de polícia ambiental, que goza de presunção de legalidade, ilidida no caso dos autos – **APROVEITAMENTO DA CANA QUEIMADA – Multa aplicada em decorrência de ter a parte autora se beneficiado da queima de palha da cana-de-açúcar – Responsabilidade administrativa ambiental de índole subjetiva, aferida, portanto, mediante a comprovação da culpa – Celebração de contrato de arrendamento de propriedade rural para cultivo e colheita de cana-de-açúcar** – Beneficiamento do produto, por si só, decorrente de incêndio criminoso, sem identificação de sua origem ou autoria, não acarreta a aplicação de sanção administrativa, com presunção de prática de conduta ilícita pela atuada – Precedentes das C. Câmaras Reservadas ao Meio Ambiente – Não há demonstração do nexo de causalidade e da culpa da autora – Inexigibilidade da multa ambiental – Desconstituição do auto de infração ambiental lavrado – Insubistência do ato – Sentença reformada, com inversão dos ônus sucumbenciais – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0009395-08.2014.8.26.0428; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Paulínia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/03/2020; Data de Registro: 13/03/2020)

MEIO AMBIENTE – REEXAME NECESSÁRIO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – DEGRADAÇÃO DE VEGETAÇÃO E OCUPAÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – Dano ambiental demonstrado e incontroverso – Isolamento e abandono da área que não pode ser confundido com a efetiva recuperação ambiental do local – Necessidade de avaliação do órgão ambiental a respeito das medidas necessárias para a integral reparação do dano - Procedência do pedido de obrigação de fazer - Cumprimento da obrigação ambiental que deverá se dar em conformidade com projetos de recuperação ambiental aprovados pelo órgão ambiental competente, ao qual caberá avaliar a necessidade e suficiência das medidas propostas pela ré. **RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL OBJETIVA, PROPTER REM E SOLIDÁRIA ENTRE TODOS OS CAUSADORES DIRETOS E INDIRETOS DO DANO – Inteligência do artigo 225 da Constituição Federal - Corré proprietária da área onde se verificou o danos – Corréus arrendatários da área quando da ocorrência dos danos, além de contribuírem para perpetuar o dano ao longo da ocupação da APP – Responsabilidade pela reparação que independe da existência de responsabilidade administrativa e subjetiva por ato ilícito.** INDENIZAÇÃO POR DANOS AMBIENTAIS IRRECUPERÁVEIS – Descabimento – Obrigação de fazer consistente na recomposição de vegetação em APP – Existência de danos irreversíveis que não restou demonstrada ou mencionada nas provas coligidas em inquérito civil ou na perícia judicial – REEXAME NECESSÁRIO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Remessa Necessária Cível 0002049-75.2015.8.26.0620; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Taquarítuba - Vara Única; Data do Julgamento: 20/09/2021; Data de Registro: 20/09/2021)

\*Embargos Infringentes Ação civil pública Plantação de milho, em área de preservação permanente (APP), sem autorização dos órgãos ambientais - **Pretensão de condenação do réu, na condição de arrendatário, ao pagamento de indenização pelos danos causados ao meio ambiente, ou, alternativamente, de recomposição das áreas degradadas Cessação da exploração e desocupação da área pelo réu (arrendatário) Responsabilidade do proprietário (arrendante), "propter rem", por eventual recomposição de danos ambientais na área em questão** - Ação julgada improcedente, em sede recursal - Embargos rejeitados.\* (TJSP; Embargos Infringentes 0015353-18.2010.8.26.0071; Relator (a): Zélia Maria Antunes Alves; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Bauru - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2013; Data de Registro: 16/08/2013)

Agravo de instrumento. Meio ambiente. **Ação civil pública danos ao meio ambiente.** Pedido de ilegitimidade passiva e denunciação da lide teses afastadas **contrato de arrendamento - responsabilidade objetiva e solidária.** Assistência judiciária gratuita a Wilson impossibilidade. Decisão mantida. Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 0073772-45.2013.8.26.0000; Relator (a): Roberto Midolla; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 24/10/2013; Data de Registro: 30/10/2013)

RECURSOS DE APELAÇÃO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MEIO AMBIENTE. PRELIMINAR. 1. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Nu proprietários e arrendantes que se caracterizam como parte legítima a figurar no polo passivo da demanda. Responsabilidade ambiental que é solidária e alcança arrendantes e arrendatários. **Instrumento contratual que não afasta a responsabilidade solidária.** 2. PROCESSO CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência de cerceamento de defesa. Regular hipótese de julgamento antecipado, já que as provas se mostram suficientes ao julgamento da lide. Produção de prova oral que, no caso concreto, se mostra inútil, especificamente, diante dos documentos constantes nos autos. 3. INTERVENÇÃO EM SUPOSTA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP. Arrendatário autuado por causar processos erosivos e instado a realizar obras para contenção de no local em razão de concentração de águas pluviométricas da lavoura, no âmbito do Procedimento Processo SAA nº 10.067/2014. E, posteriormente a realização das obras, submetido a nova autuação AIA nº 306040 por dificultar a regeneração natural em 0,36h em área de Preservação Permanente -APP. Conjunto probatório que não se revela suficiente a determinar a natureza do local objeto do auto de infração ambiental. Relatórios de órgãos estaduais diversos em sentido oposto. Indeterminação da área como local de concentração de águas pluviais ou nascente d'água. Inaplicabilidade da inversão do ônus da prova. Ausente complexidade da matéria da defesa ou facilidade de produção da prova a determinar sua inversão. Natureza do local não caracterizado como área de Preservação Permanente. 4. NEXO DE CAUSALIDADE ROMPIMENTO POR FATO DE TERCEIRO. Hipótese em que sequer subsistiria a responsabilidade ambiental pela intervenção em suposta área de preservação permanente. Conduta comissiva vinculada à determinação do próprio Poder Público para adoção de medidas à contenção de processos erosivos. Fato de terceiro caracterizado a afastar a responsabilização ambiental pela intervenção em suposta APP decorrente de construção de cacimbas. 5. Sentença de parcial procedência reformada. Recursos providos. (TJSP; Apelação Cível 1000700-48.2018.8.26.0318; Relator (a): Marcelo Berthe; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Leme - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2021; Data de Registro: 26/02/2021)

MEIO AMBIENTE – APELAÇÃO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – INTERVENÇÃO IRREGULAR EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – MARGENS DO RIO MOGI-GUAÇU – EDIFICAÇÃO IRREGULAR ("RANCHO") LOCALIZADO EM APP – MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOCAL – DESCABIMENTO – NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DAS FAIXAS MARGINAIS DE LARGURA MÍNIMA DE 100 METROS, O QUE NÃO FOI RESPEITADO. **RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL OBJETIVA, PROPTER REM E SOLIDÁRIA ENTRE TODOS OS CAUSADORES DIRETOS E INDIRETOS DO DANO – Inteligência do artigo 225 da Constituição Federal – Irrelevante o fato de o réu não ser o atual titular dos direitos sobre o imóvel, pois deu causa ao dano ambiental e o perpetuou ao longo da ocupação que promoveu na área.** INDENIZAÇÃO POR DANOS AMBIENTAIS IRRECUPERÁVEIS – Descabimento – Obrigação de fazer consistente na recomposição de vegetação em APP – Existência de danos irreversíveis que não restou demonstrada ou mencionada nas provas coligidas em inquérito civil ou na perícia judicial – RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 0029799-79.2010.8.26.0506; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2021; Data de Registro: 12/02/2021)

AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. DANOS AMBIENTAIS CAUSADOS POR ARRENDATÁRIA EM PROPRIEDADE RURAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO INTERPOSTA PELA CORRÉ. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA APELANTE PELA RETIRADA E DESTINAÇÃO DOS TOCOS DE EUCALIPTO EXTRAÍDOS DA ÁREA, CONFORME A CONCLUSÃO DO EXPERT DO JUÍZO. **CUSTO DE RESTAURAÇÃO DA ÁREA DEGRADADA CORRETAMENTE DIVIDIDO ENTRE AS PARTES. VALOR DO PROJETO DE RESTAURAÇÃO ECOLÓGICA ASSUMIDO PELO APELADO PERANTE OS ÓRGÃOS AMBIENTAIS (E JÁ IMPLEMENTADO) A SER RESSARCIDO PELA APELANTE E DEMAIS RÉS.** SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação

Cível 1003739-56.2016.8.26.0566; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de São Carlos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/01/2021; Data de Registro: 11/01/2021)

RECURSOS DE APELAÇÃO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MEIO AMBIENTE. 1. PRELIMINAR. PROCESSO CIVIL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Inocorrência. **Arrendamento rural de propriedade para exploração agrícola que não afasta a responsabilidade do proprietário. Disposições contratuais que somente geram efeitos entre as partes. 2. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECUPERAÇÃO DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE ATINGIDA POR INCÊNDIO.** Responsabilidade civil ambiental que não se confunde com responsabilidade administrativa. Obrigação de efetivamente reparar o dano ambiental que prescinde do nexo de causalidade no evento danoso caracterizado pela propagação de incêndio em canalial. Incontroverso o dano ambiental e sua extensão. **Obrigação solidária de arrendatária e arrendante na recuperação ambiental das áreas de preservação permanente atingidas pelo incêndio.** 3. OBRIGAÇÕES DE FAZER. ADOÇÃO DE MEDIDAS DE PREVENÇÃO E CONSCIENTIZAÇÃO DA POPULAÇÃO. Ausente prova de irregularidade na adoção das medidas de prevenção a incêndios. Laudo de vistoria técnica que apurou terem sido adotadas as medidas de prevenção necessárias, como aceiros, planos de combate e demais medidas. Imposição de obrigação de fazer de conscientização da população que se traduz em recomendação genérica e não possui relação direta à reparação do dano ambiental. Obrigação de fazer encerrando medida de política pública que não se justifica. 4. MULTA DIÁRIA. PERIODICIDADE E QUANTIA. Adequação da periodicidade e quantia da multa, por eventual descumprimento, de diária para semanal e, de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) para R\$ 1.000,00 (mil Reais) observando-se os critérios de razoabilidade e proporcionalidade no cumprimento da obrigação ambiental imposta. 5. Sentença de procedência parcialmente reformada. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1001282-93.2017.8.26.0185; Relator (a): Marcelo Berthe; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Estrela D'Oeste - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/06/2019; Data de Registro: 07/06/2019)

PROCESSUAL CIVIL PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DE PARTE IMPERTINÊNCIA REJEIÇÃO. **Considerando-se que as obrigações derivadas da legislação ambiental são intrínsecas à coisa, ou seja, de natureza "propter rem", irrelevante que a corré, proprietária da área onde verificada a queima da palha da cana-de-açúcar, tenha pactuado contrato de arrendamento rural.** JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE CERCEAMENTO DE DEFESA NULIDADE PROCESSUAL INEXISTENTE INOCORRÊNCIA. Presentes os requisitos legais do art. 330, I, do CPC, impõe-se o julgamento antecipado da lide, não podendo se cogitar de nulidade processual por suposto cerceamento de defesa, decorrente da não dilação probatória pleiteada pelo réu, se prescindível. AÇÃO CIVIL PÚBLICA QUEIMA DE PALHA DE CANA DE AÇÚCAR AUTORIZAÇÃO PELA LEGISLAÇÃO ESTADUAL LEI Nº 11.241/02 E DEC. Nº 47.700/03 AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DA NORMA CONSTITUCIONAL DO ART. 225 DA CF POSSIBILIDADE DE OBTER AUTORIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA ASSIM PROCEDER NÃO COMPROVAÇÃO PELAS RÉS MULTA AMBIENTAL APLICADA EM AUTO DE INFRAÇÃO INDENIZAÇÃO CARÁTER SUBSIDIÁRIO IMPOSSIBILIDADE DE COEXISTÊNCIA COM A MULTA RECONHECIMENTO IMPEDIMENTOS RELATIVOS AO NÃO RECEBIMENTO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS GOVERNAMENTAIS, NÃO PARTICIPAÇÃO DE LINHAS DE FINANCIAMENTO E NÃO PARTICIPAÇÃO DE LICITAÇÕES IMPOSSIBILIDADE RECURSOS DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDOS, COM OBSERVAÇÃO. I- Não viola a norma constitucional a legislação estadual que normatiza a queima da palha de cana de açúcar; II- A queima não autorizada da palha da cana constitui infração ambiental. Diante da constatação da infração praticada, verificados o nexo causal e os danos ambientais, impõe-se a responsabilização das rés por terem procedido à queima em área de sua propriedade, sem que tivessem preenchido os requisitos para tanto, pois, do contrário, nos termos da lei, regular se tornaria a ação por elas perpetrada; III- É indevida a indenização pleiteada considerando seu caráter subsidiário diante da obrigação, inicialmente, de se promover a recuperação ambiental. IV- Não podem as restrições ao recebimento de benefícios e incentivos fiscais e à participação em linhas de financiamento e licitações ser determinados pelo Juízo, pois constitui atribuição da autoridade administrativa ou financeira que concedeu os benefícios, nos termos do art. 14, § 3º, da nº 6.938/81, além de representar óbice ao próprio cumprimento da sentença. (TJSP; Apelação Cível 0002859-27.2012.8.26.0306; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de José Bonifácio - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/10/2014; Data de Registro: 28/10/2014)

\*AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. "Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento". Autora arrendante que reclama a recomposição de prejuízo decorrente

de inadimplemento contratual por parte da ré arrendatária. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO da ré, que visa à anulação da sentença por cerceamento de defesa, pugnando no mérito pela reforma para a improcedência. EXAME: cerceamento de defesa não configurado. Prova documental constante dos autos que era suficiente para o julgamento da causa. Pretensão inicial decorrente de inadimplemento contratual, que se submete ao prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, não consumado. **Natureza "propter rem" da obrigação de reparação de danos ambientais que não afasta as obrigações assumidas pela ré arrendatária no contrato firmado com a autora arrendante, nem impede que o proprietário do imóvel exija a recomposição do prejuízo havido em razão da exploração ambiental da arrendatária no imóvel, "ex vi" do artigo 934 do Código Civil. Penalidade aplicada pelo Órgão ambiental em razão da não execução integral do plano de recuperação ambiental determinado tendo em vista a atividade desenvolvida pela arrendatária no local. Ausência de nulidade nas cláusulas contratuais que atribuem responsabilidades ambientais à arrendatária.** Contrato que foi livremente discutido e pactuado entre partes capazes, com objeto lícito, possível e determinado, sem contrariar a lei e sem a demonstração de qualquer vício de consentimento, devendo ser reputado válido e eficaz. Obrigação de pagar imposta na sentença que considerou o orçamento de menor valor. Impugnação no tocante que se revela meramente genérica. Majoração da verba honorária para doze por cento (12%) do valor da condenação, "ex vi" do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005170-69.2019.8.26.0292; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacaré - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2021; Data de Registro: 11/05/2021)

Ação de consignação em pagamento. Arrendamento rural. Queima de palha de cana-de-açúcar a menos de 1km do perímetro urbano. Autuação pelo órgão ambiental competente. **Contrato firmado entre as partes estabelece que é responsabilidade do arrendador os danos resultantes de incêndio.** Necessidade de se verificar o que deu origem ao fogo, eis que constou da infração imposta pela CETESB que houve queima de palha em local proibido e a arrendatária é responsável pelos atos de cultivo e colheita da cana. Julgamento antecipado da lide que, no caso, implicou em cerceamento de defesa. Prova testemunhal postulada pela autora e pelos réus, que, no caso, se mostra apta para, em tese, esclarecer fatos relevantes ao deslinde da questão posta em juízo. Sentença anulada. Acolhimento do pedido de levantamento dos valores incontroversos, nos termos do art. 545, §1º, CPC. Recurso provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1000540-69.2015.8.26.0466; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pontal - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08/06/2017; Data de Registro: 09/06/2017)



## TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, João Pedro Sab Zacharias

discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº (inserir TIA), período (inserir período), turma (inserir turma), tendo realizado o TCC com o título: A Responsabilidade Ambiental no Contrato de Arrendamento Rural sob a orientação do(a) Professor(a) Ricardo Pedro Guazzelli Rosário declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 19 de maio de 2022.

João Pedro Sab Zacharias  
Assinatura do discente