

AMBIENTE JURÍDICO

## A obrigação *propter rem*, uma figura frequente no Direito Ambiental

25 de agosto de 2018, 8h05

Por Ricardo Cintra Torres de Carvalho

“Obrigação, derivado do latim ‘obligatio’, do verbo ‘obligare’ (atar, ligar, vincular), literalmente quer exprimir a ‘a ação de se mostrar atado, ligado ou vinculado a alguma coisa [...] Restritamente, como já a compreendiam os romanos, a obrigação revela-se como um vínculo que se estabelece entre duas pessoas determinadas em virtude do que uma delas deve uma prestação a outra, prestação que tanto pode constar de uma ação de uma abstenção.”[\[1\]](#)

Abstraindo a controvérsia teórica colocada pelos civilistas, a obrigação, em sua acepção mais comum, corresponde ao vínculo entre pessoas, que corresponde a um dar, fazer ou não fazer, denominada pelos romanos de *ius in personam* e que tem por objeto um fato. Ao lado dela se desenvolveram os direitos reais, o *ius in re* ou *ius ad rem*, que se caracteriza por um dever negativo de todos para com o sujeito e que tem por objeto uma coisa. Entre os juristas medievais medrou uma terceira categoria, a da chamada *obligatio propter rem*, que não era bem uma *obligati* nem um *jus in re*, uma preocupação de simetria ao criar-se a correspondência entre o *ius ad rem* e a *obligatio ob rem*.

“A ‘obligatio propter rem’ somente encorpa-se quando é acessória a uma relação jurídico-real, ou se objetiva numa prestação devida ao titular do direito real, nesta qualidade (‘ambulat cum domino’). E o equívoco dos que pretendem definir a obrigação ‘propter rem’ como pessoal é o mesmo dos que lhe negam a existência, absorvendo-a na real. Ela é uma obrigação de caráter misto, pelo fato de ter como a ‘obligatio in personam’ objeto, consistente em uma prestação específica; e como a ‘obligatio in re’ estar sempre incrustada no direito real.”[\[2\]](#)

A terminologia é expressiva: *propter*, como preposição, quer dizer “em razão de”, “em vista de”. A preposição *ob* significa “diante de”, “por causa de”; trata-se, pois, de uma obrigação relacionada com a coisa. (Venosa, 2012, p. 38). Resumindo e para efeito deste estudo, podemos dizer que a obrigação *propter rem* consiste em uma prestação específica incrustada no direito real; uma obrigação que *ambulat cum domino* e acompanha a propriedade conforme é transmitida ao novo titular. E, se *ambulat cum domino*, a transmissão da propriedade implica na extinção da

obrigação do transmitente e na sua assunção pelo adquirente, que se torna o titular do direito real e da obrigação acessória decorrente.

A obrigação *propter rem* é figura frequente no Direito Ambiental e vem citada em inúmeros estudos acadêmicos e precedentes judiciais; mas interligada de modo algo confuso à ideia de uma obrigação objetiva ou de solidariedade, que não lhe pertencem, e sem diferenciar a diversa natureza das obrigações tratadas no Direito Ambiental: a obrigação de fazer ou não fazer, a multa administrativa, a multa cominatória e a indenização do dano ambiental. A pergunta é: são todas *propter rem*?

A obrigação mais relevante no Direito Ambiental é a de fazer ou não fazer, pois diretamente ligada à preservação da natureza: recompor, restaurar, não degradar. Essa é a obrigação *propter rem* em sua essência, pois envolve uma prestação pessoal do titular do direito real em prol da coisa em si e, como dizemos nesta seara, em prol do direito de todos ao ambiente ecologicamente equilibrado. A obrigação adere à propriedade, à sua função social, e transita (*ambulat*) de titular para titular, de modo que cada um a seu tempo deve prestá-la ainda que não tenha sido o autor da degradação; e como é uma obrigação acessória à propriedade que com ela transita, ela se extingue para o transmitente ao mesmo tempo em que passa, com titularidade da coisa, a obrigar o adquirente, o novo proprietário.

Não parece correto dizer que o transmitente continua obrigado como se vê aqui e ali; e a manutenção do transmitente no polo passivo das ações ou o prosseguimento da execução contra ele traz um inconveniente teórico (pois desconsidera ser uma obrigação acessória ao direito real, de que o transmitente não é mais o titular) e um inconveniente prático, pois configura de certo modo uma obrigação impossível, já que não cabe a quem não é dono interferir ou alterar a coisa que está na propriedade e ou posse de terceiro. Diz-se, em acréscimo e sem mais bem definir, que o vínculo do transmitente sobrevive por solidariedade, noção que não parece correta e que pretendo enfocar em outro momento.

Duas noções podem ser extraídas: uma, a transmissão da propriedade extingue a obrigação do transmitente no momento em que, acompanhando a propriedade, passa a obrigar o adquirente; outra, ela transita em apenas um sentido (do transmitente para o adquirente) e nunca no sentido inverso (do adquirente para o transmitente).

Merece meditação a obrigação de não fazer imposta em juízo. Ela obriga o réu e obrigará o adquirente, como visto acima; mas por quanto tempo? Obrigações são vínculos transitórios por natureza que se extinguem com o cumprimento; é por isso que o cumprimento implica na extinção da obrigação delineada na sentença (não na obrigação legal *in fieri*) e nova degradação será objeto de novo processo. Como a obrigação de não fazer é exatamente isso, um *non facere*, pode ser exigida a partir da mesma sentença indefinidamente, dezenas ou centenas de anos depois, de

adquirentes sucessivos nesse período? Em outras palavras, se a obrigação de fazer imposta em sentença é transitória e se extingue, de algum modo em algum momento deve extinguir-se também a obrigação de não fazer nela imposta e a execução possa ser extinta, algo pouco analisado e que os doutos responderão.

A obrigação *propter rem* se destaca das obrigações pessoais propriamente ditas; por isso não assumem tal natureza as sanções judiciais e administrativas. A multa administrativa, como delinea com clareza o Superior Tribunal de Justiça, é subjetiva e pessoal; é imposta ao infrator e dele deve ser exigida, não do adquirente[3].

A multa cominatória tem natureza processual e implica em uma sanção pessoal pelo descumprimento da prestação determinada; transmite-se ao adquirente (a prestação, a obrigação e o prazo determinado), mas não o próprio descumprimento do transmitente e a sanção pecuniária que lhe caiba, de modo que a multa cominatória corre contra o adquirente a partir da transmissão da obrigação, pelo fato próprio. Em ambos os casos o adquirente responde pelo fato próprio, não pelo fato de terceiro.

Finalmente, a obrigação de indenizar em pecúnia ligada a um dano localizado no espaço e no tempo, é pessoal ou *propter rem*? Imagine-se, por argumentação, algo localizado no tempo e no espaço como o vazamento de efluente industrial para um curso d'água em um evento determinado (o rompimento de uma tubulação, por exemplo), em seguida controlado, ou a supressão não autorizada de vegetação. Há várias hipóteses: (a) a propriedade é transmitida antes de qualquer conduta administrativa ou judicial; (b) a propriedade é transmitida no curso do processo administrativo ou judicial em que a indenização acaba estabelecida; ou (c) a propriedade é transmitida depois da definição da indenização definida pela administração ou pelo juízo. Não há dúvida quanto à transmissão da obrigação de fazer (efetuar a recomposição ambiental); mas que destino dar à indenização, uma obrigação de dar (e não de fazer) que contempla também a sanção da conduta ofensiva (e sanção é pessoal por natureza) praticada pelo proprietário anterior? Fica a indagação, a focar em outro artigo.

Finalmente, a mesma imprecisão conceitual surge nos casos envolvendo terceiros, como a obrigação de fazer, a autuação administrativa ou multa cominatória imposta ao arrendatário, ao transportador ou a terceiro (pela qual pode responder o proprietário, mas não pela cláusula *propter rem*), a exigir um cuidado maior do jurista e, principalmente, do juiz ao imputar a responsabilidade e atribuir-lhe o contorno jurídico.

---

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

[2] CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, vol. II, 3ª E. Forense, Rio de Janeiro, 1972, pág. 41/44.

[3] Tivemos um caso em que a prefeitura autuou e impôs uma multa administrativa por supressão não autorizada de vegetação, ocorrida anos antes, ao proprietário atual de um terreno. Afastamos a sanção, por entender que a natureza pessoal (e não *propter rem*) impedia a autuação, por esse motivo, de quem adquirira o terreno desmatado; o julgamento, por maioria, foi revertido em embargos infringentes quando a maioria equiparou a sanção pessoal ao dano e ao benefício auferido pelo adquirente. Não se discutiu a obrigação de fazer. Jaime dos Santos v. Prefeitura Municipal de Bertoga, AC 0001892-35.2008.8.26.0075, Tribunal de Justiça de São Paulo, 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, 13/2/2014, rel. Torres de Carvalho. Embargos infringentes julgados em 2/10/2014, rel. João Negrini. Para confronto: "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 nexo causal entre a conduta e o dano" (o caso cuidava da autuação do dono da carga pelo derramamento de óleo causado pelo transportador, em um acidente de trânsito) (REsp 1.251.697/PR, rel. Mauro Campbell Marques, 2ª Turma, DJe 17/4/2012).

Ricardo Cintra Torres de Carvalho é desembargador do TJ-SP.

Revista **Consultor Jurídico**, 25 de agosto de 2018, 8h05