



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2027986-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Tupã, em que são agravantes MARIO SERGIO CESCION e MARIZA CESCION, é agravado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), PAULO ALCIDES E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento N° 2027986-21.2025.8.26.0000

Agravantes : MÁRIO SERGIO CESCON e outra

Agravado : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca : Tupã – 2ª Vara Cível

Juiz (a) : Chris Avelar Barros Cobra Lopes

V O T O N.º 56.102

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA AMBIENTAL – DANOS AMBIENTAIS EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – PARCIAL PROCEDÊNCIA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO DO BEM PELOS EXECUTADOS – ADQUIRENTES SÃO SUCESSORES DAS OBRIGAÇÕES ANTERIORMENTE ASSUMIDAS PELOS AGRAVANTES – RECONHECIMENTO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – NATUREZA “PROPTER REM” – PERDA DA POSSE POR PARTE DOS ALIENANTES – ADQUIRENTES QUE FICAM OBRIGADOS A CUMPRIR A OBRIGAÇÃO EM RAZÃO DA POSSE OU PROPRIEDADE DA ÁREA – DEVERES DE REGULARIZAÇÃO E RECOMPOSIÇÃO AMBIENTAL QUE SE TRANSMITEM AOS SUCESSORES (ART. 66, § 1º, DA LEI N° 12.651/2012) – ANUÊNCIA DO MINISTÉRIO PÚBLICO – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

Considerando que o imóvel objeto da ação foi alienado pelos agravantes e que a obrigação ambiental tem natureza “propter rem”, isto é, trata-se de responsabilidade que acompanha o imóvel, independentemente de quem seja o proprietário, verifica-se que, no caso, conquanto o art. 109 do CPC indique que a alienação da coisa ou direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes, bem como o fato de que a substituição do alienante pelo adquirente depende da anuência da parte contrária, tal regra geral deve ser adequada à controvérsia presente nos autos do cumprimento de sentença, tratando-se de execução de obrigação de fazer. Neste aspecto, tem-se que os agravantes, ao alienarem o imóvel, perderam a propriedade e a posse do bem e, assim, nada mais podem ou conseguem cumprir no que toca ao passivo ambiental ainda presente, condenados que foram à recomposição da cobertura florestal da vegetação nativa. Ressalta-se que, em relação à natureza “propter rem”, há implicação na transmissão da obrigação para os adquirentes, que ficam obrigados a cumpri-la em razão da posse e da propriedade da área, especialmente porque a obrigação de regularizar e recompor os danos ambientais tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de domínio ou posse do imóvel rural, conforme preconiza o art. 66, § 1º, do Código Florestal, nada impedindo a continuidade do processo executivo contra os adquirentes, até porque contou com

a anuência do Ministério Público e com a admissão de tais fatos pelos próprios adquirentes, motivo pelo qual se impõe o provimento recursal a fim de reconhecer a sucessão processual.

Inconformados com a r. decisão de fls. 1.110/1.113 dos autos originais, tendo a MM. juíza *a quo* revisto anterior decisão (fl. 901) para que sejam reintegrados ao polo passivo da ação **MÁRIO SÉRGIO CESCÓN** e **MARIZA CESCÓN**, nos autos da ação civil pública ambiental, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, agravam por instrumento os executados originários.

Alegam, em síntese, que requereram a sucessão processual no polo passivo pelos novos proprietários, eis que o imóvel objeto da ação foi alienado, e após concordância do exequente houve o deferimento do pedido, decisão que transitou em julgado ante a ausência de impugnação das partes, além de terem sido notificados, em julho de 2022, pelo órgão ambiental (SIMA/CFB) acerca do cumprimento integral do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental e da manifestação dos adquirentes do imóvel, sucessores processuais, afirmando terem cumprido as determinações com a devida regularização do Cadastro Ambiental Rural, insistindo no cumprimento das medidas e readequação do CAR, eis que em nome dos antigos proprietários, e mesmo após o pedido do exequente para que os atuais proprietários pagassem multa por descumprimento das obrigações impostas, a MM. juíza *a quo* decidiu pela reintegração dos antigos proprietários no polo passivo, não podendo prevalecer esta decisão ante a venda da propriedade, o que impossibilita o cumprimento das obrigações de fazer, pois não subsistir qualquer dos poderes inerentes ao exercício da propriedade, notadamente a posse. Aduzem que constituída a obrigação de fazer específica do proprietário do imóvel, porquanto somente a ele seria possível exigir o efetivo cumprimento, e ainda considerando que as obrigações ambientais possuem natureza “*propter rem*” e permanecem hígidias sobre o imóvel, sendo certo que a exigência de seu cumprimento contra o antigo proprietário se revela medida inócua, postula-se a sucessão processual no polo passivo originário da demanda, já tendo havido a concordância do Ministério Público, mormente porque a correção no CAR, bem como eventual replantio de mudas, para alargar a área de restauração de vegetação apontada na nota de Informação Técnica do CATI, somente podem ser cumpridas por quem exerce os poderes inerentes à propriedade, especialmente a posse do imóvel, e não pelos agravantes, que se desvencilharam da propriedade desde 27.07.2020.

Subsidiariamente, requerem a redução do valor da multa imposta, eis que excessivo, motivo pelo qual pugnam pelo provimento recursal.

O efeito suspensivo requerido foi concedido (fls. 39/41) e prestadas pelo Juízo as informações requeridas (fls. 45/47). Contraminuta às fls. 52/64 e parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça às fls. 69/72.

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe dou provimento.

O Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou ação civil pública ambiental contra os ora agravantes se fundando no inquérito civil nº 2606/12, instaurado com o intuito de verificar eventual passivo ambiental mediante intervenção em área de preservação permanente e de reserva legal no imóvel de propriedade dos réus denominado “Fazenda Marines”, localizada no município de Herculândia, comarca de Tupã-SP, objeto da matrícula de n.º 42.434, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã/SP.

A ação foi julgada parcialmente procedente, para impor aos réus a obrigação de fazer e não fazer consistente em promover a regeneração e recomposição dos danos ambientais perpetrados em APP e reserva legal, além de se absterem de promover novos danos ambientais à propriedade, sob pena de pagarem indenização, decisão que foi confirmada em Segunda Instância, tendo sido negados os recursos interpostos.

Iniciada a fase de cumprimento de sentença, houve a notícia de que os réus alienaram a propriedade a Alana Gutierrez Peres e Pedro Gutierrez Peres, requerendo que estes fossem considerados sucessores das obrigações anteriormente assumidas pelos vendedores (fls. 806/807), sendo que, após terem sido intimados para manifestarem a intenção de dar continuidade ao que imposto pelo Acórdão, fizeram-no à fl. 895, com anuência do Ministério Público à fl. 900 para que ingressassem aos autos, no polo passivo, como sucessores da obrigação.

O MM. juiz *a quo*, à fl. 901, determinou a exclusão dos antigos proprietários e a inclusão, na qualidade de sucessores, dos adquirentes Alana e Pedro, decisão que permaneceu irrecorrida, depois intimados para que

efetuassem a regularização do CAR nº 35190060014999.

O Ministério Público, ante a constatação pelo órgão ambiental (CATI – Tupã) da necessidade de adoção de medidas voltadas à restauração florestal de áreas de preservação permanente da propriedade e de irregularidades no CAR, constatada a inércia dos executados, requereu a intimação pessoal destes, que se manifestaram à fl. 989 alegando que as medidas foram adotadas, informação contrariada por força de nova manifestação do órgão ambiental (fls. 1.069 e seguintes), constatada a inércia dos executados quanto à recomposição da totalidade da área degradada e de inconsistências junto ao CAR.

A d. autoridade de Primeira Instância, pela decisão de fls. 1.110/1.113, entendeu que a decisão de fl. 901 deveria ser revista, a fim de que fossem reintegrados ao polo passivo os executados originários, alienantes do imóvel objeto da ação, sem prejuízo de permanecerem no polo passivo os adquirentes, ensejando a interposição deste recurso por aqueles.

Com efeito, é incontroverso que o imóvel objeto da ação foi alienado pelos agravantes, sendo sabido que a obrigação ambiental tem natureza “propter rem”, isto é, trata-se de responsabilidade que acompanha o imóvel, independentemente de quem seja o proprietário.

Neste aspecto, verifica-se que, conquanto o art. 109 do CPC determine que a alienação da coisa ou direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes, bem como o fato de que a substituição do alienante pelo adquirente depende da anuência da parte contrária, tal regra geral deve ser adequada à controvérsia presente nos autos do cumprimento de sentença, tratando-se de execução de obrigações de fazer e não fazer.

Pois bem, tem-se que os agravantes, ao alienarem o imóvel, perderam a propriedade e a posse do bem e, assim, nada mais podem ou conseguem cumprir no que toca ao passivo ambiental ainda presente, condenados que foram à recomposição da cobertura florestal da vegetação nativa.

Ademais, deve ser ressaltado que, em relação à natureza “propter rem”, há implicação na transmissão da obrigação para os adquirentes, que ficam obrigados a cumpri-la em razão da posse e da propriedade da área,

especialmente porque a obrigação de regularizar e recompor os danos ambientais tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de domínio ou posse do imóvel rural, conforme preconiza o art. 66, § 1º, do Código Florestal, frisando-se que a transmissão da obrigação ou do direito, na seara do direito civil, extingue a obrigação do alienante ou cedente, nada impedindo, pois, a continuidade do processo executivo contra os adquirentes.

Outrossim, como se vê da contraminuta, a sucessão processual contou com a anuência do Ministério Público em Primeira Instância e, respeitado o entendimento da MM. juíza *a quo*, bem como da douta Procuradoria de Justiça, impõe-se a modificação da r. decisão agravada, para que sejam os agravantes excluídos do polo passivo da ação, ora em fase de cumprimento de sentença, permanecendo apenas os adquirentes, atuais proprietários, que admitiram a existência do passivo ambiental no imóvel que adquiriram e se comprometeram a dar continuidade à recomposição dos danos e à regularização do Cadastro Ambiental Rural.

Posto isto, dou provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. DE ANDRADE
Relator