



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094271 - SP(2025/0427484-9)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE : **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**
AGRAVADO : **VILSON PEREIRA PINTO**
ADVOGADOS : **JOSÉ RUBENS SANCHES FIDELIS JÚNIOR - SP258749**
: **VILSON PEREIRA PINTO - SP326378**
INTERES. : **MUNICÍPIO DE TUPÃ**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO EM ÁREA RURAL. RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL, URBANÍSTICA E AMBIENTAL DO PROPRIETÁRIO. ALÉGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. MODIFICAÇÃO DO JULGADO QUE DEMANDARIA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e coerente, os pontos relevantes da controvérsia, não estando o julgador obrigado a rebater, individualmente, todos os argumentos das partes. Precedentes: AgInt nos EDcl no REsp n. 2.124.369/RJ; AgInt no AREsp n. 2.448.701/SP; AgInt no REsp n. 2.018.125/SC.

2. A controvérsia envolve a responsabilização civil-ambiental do proprietário, em cadeia de transferências, por loteamento clandestino em área rural, à luz dos arts. 3º, inciso IV, e 14, § 1º, da Lei n. 6.938/1981, bem como da tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.204 do Superior Tribunal de Justiça (obrigações ambientais propter rem: possibilidade de exigência do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente). Precedente: REsp n. 1.953.359/SP.

3. O acórdão recorrido, com base no acervo probatório, concluiu que as irregularidades urbanístico-ambientais se instalaram após as vendas, por condutas dos adquirentes, sem participação ou proveito do recorrido, e com intervenções autorizadas e fiscalizadas à época. A alteração dessas conclusões exigiria reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ). Precedentes: AgInt no AREsp n. 1.071.566/SP; AgInt no REsp n. 1.640.532/PR.

4. Existindo óbice processual ao conhecimento pela alínea a do art. 105, inciso III, da Constituição Federal (Súmula n. 7 do STJ), fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quanto ao mesmo tema. Precedentes: AgInt no AREsp n. 2.370.268/SP; AgInt no REsp n. 2.090.833/RJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/05/2026 a 13/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 13 de maio de 2026.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094271 - SP(2025/0427484-9)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE : **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**
AGRAVADO : **VILSON PEREIRA PINTO**
ADVOGADOS : **JOSÉ RUBENS SANCHES FIDELIS JÚNIOR - SP258749**
: **VILSON PEREIRA PINTO - SP326378**
INTERES. : **MUNICÍPIO DE TUPÃ**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO EM ÁREA RURAL. RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL, URBANÍSTICA E AMBIENTAL DO PROPRIETÁRIO. ALÉGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. MODIFICAÇÃO DO JULGADO QUE DEMANDARIA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e coerente, os pontos relevantes da controvérsia, não estando o julgador obrigado a rebater, individualmente, todos os argumentos das partes. Precedentes: AgInt nos EDcl no REsp n. 2.124.369/RJ; AgInt no AREsp n. 2.448.701/SP; AgInt no REsp n. 2.018.125/SC .

2. A controvérsia envolve a responsabilização civil-ambiental do proprietário, em cadeia de transferências, por loteamento clandestino em área rural, à luz dos arts. 3º, inciso IV, e 14, § 1º, da Lei n. 6.938/1981, bem como da tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.204 do Superior Tribunal de Justiça (obrigações ambientais propter rem: possibilidade de exigência do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente). Precedente: REsp n. 1.953.359/SP.

3. O acórdão recorrido, com base no acervo probatório, concluiu que as irregularidades urbanístico-ambientais se instalaram após as vendas, por condutas dos adquirentes, sem participação ou proveito do recorrido, e com intervenções autorizadas e fiscalizadas à época. A alteração dessas conclusões exigiria reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ). Precedentes: AgInt no AREsp n. 1.071.566/SP; AgInt no REsp n. 1.640.532/PR.

4. Existindo óbice processual ao conhecimento pela alínea a do art. 105, inciso III, da Constituição Federal (Súmula n. 7 do STJ), fica

prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quanto ao mesmo tema. Precedentes: AgInt no AREsp n. 2.370.268/SP; AgInt no REsp n. 2.090.833/RJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo, interposto por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, da decisão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, que inadmitiu o recurso especial dirigido contra o acórdão prolatado na Apelação Cível n. 1000938-41.2022.8.26.0637.

Na origem, cuida-se de ação civil pública proposta pelo MUNICÍPIO DE TUPÃ contra VILSON PEREIRA PINTO, objetivando compelir o réu a abster-se das condutas de parcelamento e modificação da área rural descrita na petição inicial, bem como nas obrigações de fazer consistentes na restauração do estado primitivo do imóvel, retirando do local todos os vestígios de obras e parcelamento, notadamente marcos de quadras, lotes, alambrados, muros e vias de circulação e restabelecimento de vegetação nativa. Assim como, a substituição dos lotes negociados por outros imóveis, regulares e em perfeitas condições de uso urbano ou a restituição imediata das quantias pagas, com atualização monetária, observada a indenização pelas perdas e danos sofridos pelos consumidores (fls. 1-32).

Foi proferida sentença para julgar improcedentes os pleitos autorais (fls. 1677-1685).

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no julgamento da apelação cível, negou provimento ao recurso do ente, em acórdão cuja ementa é a seguir transcrita (fls. 1780-1787):

APELAÇÃO - Ação civil pública - Parcelamento irregular do solo - Área rural - Município de Tupã - Requerido que teria dividido a área em lotes menores, para fins urbanos, sem autorização dos órgãos competentes - Suposta comercialização dos lotes como chácaras de recreio ou de lazer - Sentença de improcedência - Pretensão de reforma - Impossibilidade - Preliminar de não conhecimento afastada - Recurso que ataca satisfatoriamente os fundamentos da r. Sentença - Divisão efetuada pelo requerido que ocorreu em conformidade com a metragem mínima estabelecida para o módulo rural e foi devidamente registrada em cartório - Divisão que não resultou descaracterização da área rural - Posterior divisão em lotes menores, em desacordo com a lei, que não pode ser atribuída ao requerido, apenas na condição de proprietário da área - Ausência, ademais, de prova de dano ambiental por parte do requerido - Precedentes - Rejeição de matéria preliminar. Não provimento do recurso.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (fls. 1815/1818).

Nas razões do recurso especial, interposto com base no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, a parte recorrente aponta violação dos arts. 489, inciso II e § 1º, incisos III e IV, § 3º, 1.022 e 1.025, todos do Código de Processo Civil, pois a Corte local não teria se manifestado adequadamente acerca dos seguintes fundamentos:

(i) "no tocante ao mérito, evidenciamos que o sistema de responsabilização ambiental tem aplicação tanto ao poluidor direto como ao indireto, que não houve por parte do requerido o cumprimento da função social da propriedade, que nos termos de farta jurisprudência do STJ, "Para o fim de apuração do nexo de causalidade no dano urbanístico-ambiental e de eventual solidariedade passiva, equiparam-se quem faz, quem não faz quando deveria fazer, quem não se importa que façam, quem cala quando lhe cabe denunciar, quem financia para que façam e quem se beneficia quando outros fazem." (fl. 1832);

(ii) "E assinalamos que o fundamento adotado de que não se pode responsabilizar o ora recorrido apenas por ser proprietário da área (admitindo, a título de argumentação, que não teria participado da implantação do loteamento), primeiramente afronta o art. 1245 e § 1º do Código Civil, uma vez que "é realmente o proprietário da área", nega o art. 1228 §1º do Código Civil, que exige a responsabilidade socio ambiental do proprietário ,e a Constituição Federal, que impõe a todos um direito-dever socioambiental na condição de proprietário e empreendedor. Inclusive jurisprudência do Colendo STJ" (fl. 1832);

(iii) "E contraria frontalmente o art. 3º IV da Lei 6.938/81 e o precedente citado – R Esp1.071.741 – eis que a responsabilização ambiental não exige um agir, bastando o não agir, o aceitar, o silenciar, o não se importar, o não exercício do dever que o réu tinha, na condição de proprietário, de intervir para que a degradação urbanístico-ambiental não se instalasse ou ao menos não progredisse." (fl. 1832).

No mérito, aponta afronta aos arts. 3º, inciso IV, 4º, inciso VII e 14, § 1º, todos da Lei n. 6.938/1981; 3º, *caput* e parágrafo único, inciso IV, 9º, 10, 12, *caput* e § 3º, e 18, *caput*, todos da Lei n. 6.766/1979; 1.218, § 1º do Código Civil; e 4º, 8º, 11, 371, 489, inciso II e § 1º, incisos III e IV, e 3º, 927, § 1º, 1.013 §§ 1º e 2º, todos do Código de Processo Civil, trazendo os seguintes argumentos (fls. 1825-1842):

(i) "Compulsando os autos, restou plenamente demonstrado o parcelamento ilegal do solo para fins urbanos, mediante loteamento clandestino, com prejuízos urbanísticos e ambientais. Inclusive, o Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis de Tupã informa todo o processo de parcelamento de gleba originalmente adquirida pelo recorrido, sem que houvesse as devidas autorizações dos órgãos públicos competentes. Inclusive, a própria sentença de Primeiro Grau reconheceu os danos urbanísticos e ambientais, pois observa que o réu "possuía a prévia intenção de parcelar o solo", uma vez que "antes mesmo de adquirir a propriedade registraria, praticou atos típicos e compatíveis com a intenção de especulação imobiliária, negociando a área com terceiros"." (fl. 1836);

(ii) "O fundamento adotado de que não se pode responsabilizar o ora embargado apenas por ser proprietário da área (apenas admitindo que não teria

participado da implantação do loteamento), primeiramente afronta o art. 1245 e § 1º do Código Civil, uma vez que “é realmente o proprietário da área”, e sendo assim, nega o art. 1228 §1º do Código Civil, que exige a responsabilidade socio ambiental do proprietário e a Constituição Federal, que impõe a todos um direito-dever socioambiental na condição de proprietário e empreendedor." (fl. 1837);

(iii) "Finalmente, a Decisão contraria frontalmente o art. 3º IV da Lei 6.938/81 e o decidido no R Esp1.071.741 – eis que a responsabilização ambiental não exige um agir, bastando o não agir, o aceitar, o silenciar, o não se importar, o não exercício do dever que o embargado tinha, na condição de proprietário, de intervir para que a degradação urbanístico-ambiental não se instalasse ou ao menos não progredisse." (fl. 1838);

(iv) "Além disso, sabe-se que o sistema de responsabilização ambiental tem natureza objetiva e solidária, ou seja, todos que, direta ou indiretamente, contribuem, de alguma maneira, para o dano urbanístico- ambiental, tem responsabilidade (aplicação dos arts. 3º IV e 14 § 1º da LPNMA – 6.938/81, 275 do Código Civil e 225 § 3º da CR/88)." (fl. 1839);

(v) "O acórdão ora em discussão está em franca oposição com precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça." (fl. 1840).

Ao final, requer o provimento do recurso especial para que seja reformada a decisão recorrida.

Em contrarrazões, o recorrido defendeu, preliminarmente, a não admissão do recurso especial e, no mérito, o não provimento (fls. 1894/1902).

O Tribunal *a quo* não admitiu o recurso especial, por considerar que (fls. 1908-1911): (i) o acórdão recorrido não padece de qualquer vício de fundamentação a ser sanado; (ii) a pretensão recursal demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7/STJ; (iii) "Quanto à letra 'c' do permissivo constitucional, deixou o recorrente de atender suficientemente ao requisito previsto no art. 1029, § 1º, do Código de Processo Civil, e no art. 255, § 1º, do RISTJ." (fl. 1910).

Nas razões do presente agravo em recurso especial, a parte agravante impugnou devidamente todos os fundamentos da decisão agravada (fls. 1919-1937).

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal ofereceu o parecer, cuja ementa é a seguir transcrita (fls. 1971-1980):

Agravo em recurso especial. Direito Ambiental e Urbanístico.

I – Omissão e contradição do tribunal de origem. Não configuração. Desnecessidade de se rebater todos os argumentos indicados na peça recursal. Contrariedade aos artigos 1022 e 489 não demonstrada.

II – Parcelamento irregular do solo. Proprietário que subdividiu o imóvel em lotes menores, obedecendo o módulo rural, registrou-os e os vendeu a terceiros. Contratos particulares não registrados em cartório de imóveis. Novos parcelamentos feitos pelos adquirentes, sem autorização municipal e em desacordo com leis

ambientais. Responsabilidade por danos ambientais e urbanísticos afastada pelo tribunal de origem por não ter o réu feito o loteamento clandestino. Necessidade de reavaliação do conjunto fático-probatório.

III – Deveres de vigilância e controle do solo que devem ser observados, enquanto não transferida a propriedade no cartório de registro de imóveis. Boa-fé. Irrelevância. Necessidade de se observar o princípio da prevenção e função social da propriedade.

IV – Obrigação ambiental. Natureza propter rem. Responsabilidade objetiva e solidária.

– Promoção pelo conhecimento do agravo para prover em parte o recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade do agravo, tendo em vista, notadamente, que a parte agravante impugnou, de forma suficiente, os óbices elencados na decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem, passo ao exame do recurso especial.

De início, ressalto que o acórdão recorrido não possui as omissões suscitadas pela parte recorrente. Ao revés, o Tribunal a quo se manifestou sobre todos os aspectos importantes ao deslinde do feito, adotando argumentação concreta e que satisfaz o dever de fundamentação das decisões judiciais.

Aliás, consoante pacífica jurisprudência das Cortes de Vértice, o julgador não está obrigado a rebater, individualmente, todos os argumentos suscitados pelas partes, sendo suficiente que demonstre, fundamentadamente, as razões do seu convencimento.

Como se sabe, "[a] omissão somente será considerada quando a questão seja de tal forma relevante que deva o julgador se pronunciar" (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.124.369/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024).

Com efeito, "[n]ão configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia" (AgInt no AREsp n. 2.448.701/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024).

Vale dizer: "o órgão julgador não fica obrigado a responder um a um os questionamentos da parte se já encontrou motivação suficiente para fundamentar a decisão" (AgInt no REsp n. 2.018.125/SC, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 10/9/2024, DJe de 12/9/2024).

O acórdão recorrido apresentou fundamentação concreta e suficiente para dar suporte às suas conclusões, inexistindo desrespeito ao dever judicial de se fundamentar as decisões judiciais. O que se denota é mero inconformismo da parte recorrente com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável. Portanto, não há ofensa ao art. 489 do Código de Processo Civil. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.044.805/PR, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023; AgInt no AREsp n. 2.172.041/RJ, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.

A controvérsia é jurídica e cinge-se à responsabilização civil, ambiental e urbanística, do proprietário, em cadeia de transferências, por loteamento clandestino em área rural, à luz: (i) dos arts. 3º, inciso IV, e 14, § 1º, da Lei n. 6.938/1981; e (ii) do Tema Repetitivo n. 1.204/STJ (obrigações ambientais *propter rem*).

Ao decidir sobre a matéria, a Corte *a quo*, com base no acervo fático-probatório dos autos, adotou os seguintes fundamentos (fls. 1783-1787):

O pedido é mesmo improcedente.

Isso porque, nada obstante a apuração realizada pelo autor, no sentido de que a área rural descrita foi realmente objeto de parcelamento irregular e com finalidade urbana; por outro lado, não é possível se concluir pelos elementos de prova dos autos que o requerido tenha de alguma forma contribuído para a irregularidade, a justificar a sua responsabilização no caso concreto, como pretendido pelo autor.

De fato, esta Col. Câmara, em sede de cognição sumária, manteve a liminar deferida pelo i. Juízo de primeiro grau e as determinações dirigidas ao requerido para se evitar o avanço das instalações irregulares na área loteada e os prováveis danos de difícil reparação à ordem urbanística e ao meio ambiente.

No julgamento do agravo de instrumento nº 2091550-76.2022.8.26.0000, ficou ressaltado que os elementos constantes dos autos evidenciavam que os lotes localizados na área rural tinham sido alienados pelo requerido em formato de chácaras de recreio ou de lazer, com aparente finalidade urbana, o que não dispensa a prévia anuência das autoridades competentes e a observância da legislação que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Naquele momento, a apuração realizada pelo autor indicava que a divisão efetuada pelo requerido, proprietário da área, não havia sido registrada em cartório e que os lotes estavam sendo comercializados, com finalidade urbana, sem aprovação municipal. Ainda, havia indícios de que a área teria sido dividida em lotes com metragem inferior a um módulo rural para a região, cuja metragem mínima é 20.000 m² ou 2 hectares, sem qualquer autorização do INCRA, e que as intervenções para a construção de infraestrutura do loteamento demandaram retirada de vegetação.

Mas, no curso do processo principal apurou-se que o requerido efetuou a divisão da área rural de sua propriedade em lotes com metragem igual ou superior ao módulo rural da região, ou seja, com metragem igual ou superior a 20.000m² ou

2 hectares (fls. 821; 950/954). Essa constatação foi possível com a análise superveniente das matrículas individualizadas de sete propriedades (fls. 1.032/1.047).

Ademais, verifica-se que o requerido efetuou a alienação dos lotes, com metragem individual igual ou superior ao módulo rural, conforme os instrumentos de compra e venda que foram juntados aos autos (fls. 939/941; 942/944; 945/948; 1.005/1.007; 1.008/1.110; 1.011/1.013; 1.017/1.019; e 1.020/1.022).

Além disso, o requerido demonstrou que obteve autorização para o corte de vegetação e houve fiscalização à época da divisão da área a indicar a regularidade das intervenções (fls. 908/938).

Diante disso, não restou demonstrado nos autos da presente ação civil pública que a divisão efetuada pelo requerido tenha descaracterizado a área rural.

Não se ignora que a área foi objeto de parcelamento irregular com finalidade urbana, ou seja, para a instalação de chácaras de recreio ou de lazer. Mas não é possível imputar tal prática ilegal ao requerido.

Na linha do que ficou decidido em primeiro grau, tudo indica que o requerido efetuou a venda de lotes com características de áreas rurais e, em seguida, os adquirentes dos lotes promoveram subdivisões e instalação de infraestrutura sem a autorização dos órgãos competentes.

Ou seja: “Diante de tais fatos, muito embora o requerido ainda figure como proprietário tabular perante o CRI competente, a área foi subdividida em metragens inferiores à legal não pelo requerido, mas pelos primitivos adquirentes com quem ele originariamente negociou, de tal sorte que, a partir daquela alienação, não mais teve ele qualquer disponibilidade sobre o bem, de forma que os contratos derivados foram firmados pelos adquirentes primitivos com terceiras pessoas, e dos quais não constou nenhuma referência ao requerido. Do mesmo modo, os serviços de infraestrutura foram contratados pelos subadquirentes, sem qualquer menção ao requerido, a corroborar a presunção de que ele não participou dos atos que resultaram na instalação do loteamento clandestino.”. (fl. 1.681).

Nesse ponto, cumpre registrar que não tem cabimento a responsabilização do requerido apenas pelo fato de ele constar como proprietário da área, pois, na hipótese dos autos, a acusação do autor é de uma postura pessoal e ativa do requerido, ou seja, a efetiva divisão da área rural com finalidade urbana, em desacordo com a legislação vigente.

Mas isso não ficou demonstrado. E não há qualquer indicativo de que o requerido tenha de alguma forma contribuído para a irregularidade e nem mesmo obtido qualquer proveito.

Como bem anotou o i. Magistrado sentenciante: “Não se está a defender a alienação desenfreada de imóveis rurais e o parcelamento desordenado do solo, tampouco a simulação de negócio jurídico. Entretanto, o julgamento da causa deve se basear na realidade fática estampada nos autos, notadamente nos negócios jurídicos celebrados pelas partes e, sob o ponto de vista objetivo e formal, resta claro no feito que o requerido negociou áreas não inferiores ao mínimo legal. E isso porque os lotes por ele prometidos à venda tinham áreas correspondentes ao módulo rural, passíveis, portanto, de utilização rurícola atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, restando afastada a evidência do critério objetivo de que a destinação da área era urbana. Do ponto de vista subjetivo, presume-se a boa-fé, mormente porque esta não requer seja provada, sobretudo nos casos em que o

negócio jurídico é celebrado em obediência às disposições legais e não demonstrado que o requerido beneficiou-se dos loteamentos clandestinos que se verificaram após a consolidação da venda aos adquirentes primitivos.”. (fls. 1.682/1.683).

Nesse sentido, confira-se julgado do Col. Superior Tribunal de Justiça: “Para o fim de apuração do nexo de causalidade no dano urbanístico-ambiental e de eventual solidariedade passiva, equiparam-se quem faz, quem não faz quando deveria fazer, quem não se importa que façam, quem cala quando lhe cabe denunciar, quem financia para que façam e quem se beneficia quando outros fazem.”.(REsp n. 1.071.741/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 24/3/2009, DJe de 16/12/2010.).

E, mais recentemente, a tese firmada no Tema Repetitivo nº 1.204: "As obrigações ambientais possuem natureza 'propter rem', sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente."

No julgamento, ficou ressaltado ainda que: “Situação que merece exame particularizado é a do anterior titular que não deu causa a dano ambiental ou a irregularidade. A hipótese pode ocorrer de duas formas. A primeira acontece quando o dano é posterior à cessação do domínio ou da posse do alienante, situação em que ele, em regra, não pode ser responsabilizado, a não ser que, e.g., tenha ele, mesmo já sem a posse ou a propriedade, retornado à área, a qualquer outro título, para degradá-la, hipótese em que responderá, como qualquer agente que realiza atividade causadora de degradação ambiental, com fundamento no art. 3º, IV, da Lei 6.938/81, que prevê, como poluidor, o 'responsável direta ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental.' [...] A segunda situação a ser examinada é a do anterior titular que conviveu com dano ambiental pré-existente, ainda que a ele não tenha dado causa, alienando o bem no estado em que o recebera. Nessa hipótese, não há como deixar de reconhecer a prática de omissão ilícita, na linha da jurisprudência do STJ, que - por imperativo ético e jurídico - não admite que aquele que deixou de reparar o ilícito, e eventualmente dele se beneficiou, fique isento de responsabilidade. [...] Sintetizando esse entendimento, conclui-se que o anterior titular só não estará obrigado a satisfazer a obrigação ambiental quando comprovado que não causou o dano, direta ou indiretamente, e que este é posterior à cessação de sua propriedade ou posse.(REsp n. 1.953.359/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Primeira Seção, julgado em 13/9/2023, DJe de 26/9/2023.).

No presente caso, as irregularidades narradas pelo autor tiveram início após as vendas dos lotes e, desse modo, a responsabilidade urbanístico-ambiental deve ser apurada em relação aos adquirentes dos lotes vendidos pelo requerido. À vista do que consignou o autor, vale ressaltar que os preços pactuados pelos lotes e a subdivisão em chácaras de recreio ou de lazer não confirmam a alegação de que os adquirentes seriam pessoas em situação de vulnerabilidade.

E a r. decisão foi acertada nesse sentido, ou seja: “Consoante já destacado, as subdivisões irregulares foram levadas a efeito por terceiras pessoas não integrantes deste feito. Caracterizam-se, no plano fático, como situação possessória de inviável regularização registrária e dominial, sem prova de que resultem diretamente da conduta de parcelamento inicial praticado pelo requerido dos imóveis rurais com respeito ao módulo, e insuficientes para impor determinação

judicial de conformação do parcelamento do solo como loteamento urbano. Ainda que se constate tal desvirtuamento, a situação dos imóveis cuja posse efetiva foi identificada e é exercida de modo exclusivo por um ou outro condômino, esta sim com similaridade maior com aquela vedada pela legislação, não há prova de que esse uso guarde relação direta com o parcelamento rural inicial, com a advertência de que a definição dominial e registrária de tais imóveis deverá continuar a respeitar o módulo rural, ao menos até que sobrevenha a possibilidade de regularização como loteamento urbano ou situado em zona de expansão urbana. Por fim, no que toca à alegação de danos ambientais supostamente perpetrados pelo requerido, observo que foi juntado os autos documento que comprova a autorização para o corte de árvores exóticas, bem como a constatação da regularidade das condições ambientais por ocasião da fiscalização da área pela Polícia Ambiental, p. 908-938. Ademais, não constatada a época em que realizadas as obras indicadas na inicial, se anterior ou posteriormente à celebração dos contratos primitivos de venda pelo requerido, não há como imputar-lhe a responsabilidade por eventuais danos ambientais daí advindos, notadamente diante do relatório da fiscalização realizada pelo órgão especializado à época do parcelamento efetuado pelo requerido.”. (fls. 1.683/1.684).

Portanto, decidida corretamente a questão posta nos autos a r. Sentença merece ser mantida tal como foi proferida.

Assim, considerando a fundamentação do acórdão recorrido acima transcrita, os argumentos utilizados pela parte recorrente – no sentido de que o proprietário concorreu diretamente ou indiretamente para a produção dos danos – somente poderiam ter a sua procedência verificada mediante necessário reexame de matéria fático-probatório. Todavia, não cabe a esta Corte, a fim de alcançar conclusão diversa, reavaliar todo o conjunto de fatos e provas da causa, conforme preceitua o enunciado da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial").

Nesse sentido:

AMBIENTAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. QUEIMA DE PALHA DE CANA-DEAÇÚCAR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO PELO PARQUET DA SUPOSTA CONDUTA LESIVA AO MEIO AMBIENTE CAUSADA PELA SOCIEDADE EMPRESÁRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283 DO STF E INVIABILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO EM RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA AUTORIZAR A QUEIMA DA PALHA DA CANA-DE-AÇÚCAR EM ATIVIDADES AGRÍCOLAS INDUSTRIAIS POR MEIO DE PERMISSÃO ESPECÍFICA, PRECEDIDA DE ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) E LICENCIAMENTO, COM A IMPLEMENTAÇÃO DE MEDIDAS QUE VIABILIZEM AMENIZAR OS DANOS E RECUPERAR O AMBIENTE. ACÓRDÃOS PARADIGMAS: AGINT NO RESP 1.702.905/SP, REL. MIN. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJE 24.10.2018; RESP 1.285.463/SP, REL. MIN. HUMBERTO MARTINS, DJE 6.3.2012; E ERESP 418.565/SP, REL. MIN. TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJE 13.10.2010. AGRAVO INTERNO DO PRESENTANTE MINISTERIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Enunciado Administrativo 2).

2. Cuida-se de Ação Pública Civil ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra PEDRA AGROINDUSTRIAL S.A., pretendendo, em suma, a condenação em obrigação de fazer e não fazer no que se refere à reparação de danos ambientais decorrentes da queima da palha da cana-de-açúcar na propriedade rural do ora agravado.

3. O Recurso Especial não combate o fundamento suficiente do aresto recorrido, qual seja, a ausência de comprovação pelo Parquet da suposta conduta lesiva ao meio ambiente causada pela Sociedade Empresária. Inafastável, assim, a incidência da Súmula 283 do STF, segundo a qual é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

4. O entendimento diverso acerca da suposta conduta lesiva ao meio ambiente causada pela Sociedade Empresária implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, circunstância que redundaria na formação de novo juízo acerca dos fatos e provas, e não de valoração dos critérios jurídicos concernentes à utilização da prova e à formação da convicção, o que impede o seguimento do Recurso Especial.

5. Esta egrégia Corte Superior entende ser possível à Administração Pública autorizar a queima da palha da cana-de-açúcar em atividades agrícolas industriais por meio de permissão específica, precedida de estudo de impacto ambiental (EIA) e licenciamento, com a implementação de medidas que viabilizem amenizar os danos e recuperar o ambiente, em respeito ao art. 10 da Lei 6.938/1981.

6. Agravo Interno do Presentante Ministerial a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.071.566/SP, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 9/5/2019.)

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. EDIFICAÇÕES ERGUIDAS EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. DEMOLIÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA.

1. O Plenário do STJ decidiu que "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2).

2. Ação civil pública, na qual o Parquet pleiteia a demolição da edificação e a reparação integral dos danos ambientais decorrentes da construção de imóvel em área de preservação permanente (menos de 500 metros do Rio Paraná).

3. A Corte Regional, ancorada no princípio da proporcionalidade, manteve a rejeição do pleito demolitório por considerar que o conjunto probatório não evidenciava "a relação de causalidade entre eventuais alterações ambientais" na área e a edificação "de uma única unidade imobiliária", usada para moradia, há anos, pelos ora agravados, haja vista a falta de "comprovação de efetivo dano ambiental decorrente da presença da casa e dos moradores na localidade".

4. Dissentir das conclusões alvitradas na origem, inclusive no tocante ao não preenchimento das condições legais para a regularização fundiária por interesse social, exige reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que esbarra no óbice estampado na Súmula 7 desta Corte.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.640.532/PR, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 13/12/2018, DJe de 20/2/2019.)

No ponto relativo à responsabilização ambiental, urbanística e civil do proprietário, cumpre registrar a orientação firmada no Tema Repetitivo n. 1.204/STJ:

As obrigações ambientais possuem natureza *'propter rem'*, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente.

(REsp 1.953.359/SP, rel. Ministra Assusete Magalhães, Primeira Seção, julgado em 13/9/2023, DJe 26/9/2023) (fls. 1.785-1.786).

O acórdão recorrido aplicou corretamente a tese, ao concluir que as irregularidades “tiveram início após as vendas dos lotes” e que “não há qualquer indicativo de que o requerido tenha de alguma forma contribuído para a irregularidade e nem mesmo obtido qualquer proveito” (fls. 1.785-1.787).

Para contrariar tal premissa seria indispensável revolver a prova dos autos (Súmula n. 7/STJ).

Conforme jurisprudência desta Corte Superior, a existência de óbice processual, impedindo o conhecimento de questão suscitada com base na alínea a do permissivo constitucional, prejudica a análise da alegada divergência jurisprudencial acerca do mesmo tema. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.370.268/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 19/12/2023; AgInt no REsp n. 2.090.833/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 14/12/2023.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para CONHECER PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Sem honorários recursais, à luz do art. 18 da Lei 7.347/1985 e da simetria reconhecida pela Corte Especial: “em razão da simetria, descabe a condenação em honorários advocatícios da parte requerida em ação civil pública, quando inexistente máfé, de igual sorte como ocorre com a parte autora, por força da aplicação do art. 18 da Lei 7.347/1985 ” (EAREsp n. 962.250/SP, Rel. Min. Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 15/8/2018, DJe 21/8/2018).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

AREsp 3.094.271 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0427484-9

Número de Origem:

10009384120228260637 1000938412022826063750000 20240001043584 20250000087489

Sessão Virtual de 07/05/2026 a 13/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVADO : VILSON PEREIRA PINTO

ADVOGADOS : JOSÉ RUBENS SANCHES FIDELIS JÚNIOR - SP258749

VILSON PEREIRA PINTO - SP326378

INTERES. : MUNICÍPIO DE TUPÃ

ASSUNTO : DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO
- ORDEM URBANÍSTICA

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/05/2026 a 13/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 13 de maio de 2026

