



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000792-58.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Embargante: **Joseph Simon Mian**
 Embargado: **"Fazenda Pública do Estado de São Paulo"**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GABRIELA MULLER CARIOBA ATTANASIO**

Vistos.

Trata-se de Embargos à Execução opostos por **JOSEPH SIMON MIAN** contra o **ESTADO DE SÃO PAULO**, objetivando (i) o reconhecimento de que o total desconhecimento do dever de cumprimento de outras obrigações constantes do termo de ajustamento ambiental celebrado com os antigos proprietários da área em questão deu-se por falta do cumprimento dos requisitos de publicidade da construção, afetos ao Órgão Ambiental; (ii) a dilação do prazo por 180 dias para regularização da área questionada.

Como fundamento de sua pretensão alega que, em 06/12/2012, adquiriu da empresa *Suez São Carlos Ltda Me* uma Gleba de Terras sem Benfeitorias, situada no município de São Carlos/SP, desmembrada da Granja São Judas Tadeu, objeto da matrícula nº 134.472 e que a empresa Empreendimentos Imobiliários Américo Alves Margarido, antiga proprietária do Sítio São Judas Tadeu, firmou o Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal de nº 78/2000, tendo se comprometido a: 1) Preservar a área de Reserva Legal compreendida nos limites indicado no memorial descritivo e perfeitamente delimitada na planta e no local da propriedade, onde não é permitido o corte raso, não podendo nela ser feita qualquer exploração a não ser com prévia autorização do órgão ambiental competente; 2) Efetuar a inscrição e averbação do termo, bem como da planta e memorial descritivo das áreas de Reserva Legal no Cartório de Registro de Imóveis.

No entanto, de acordo com Relatório Técnico de Vistoria, elaborado em 29/04/2013, referida empresa cumpriu apenas parte do que fora acordado e, apesar de ter averbado a área de reserva legal na matrícula do imóvel, descuroou-se do dever de preservar e demarcar referida reserva. Alega que adquiriu a área quase 12 anos após a formalização do Termo de Responsabilidade firmado entre a FESP e a empresa Empreendimentos Imobiliários Américo e, desta forma, a execução das obrigações ajustadas não caberia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contra a sua pessoa.

Afirma, ainda, que, ao adquirir a área, verificou a regularidade da obrigação de destacamento e averbação da reserva legal, porém, não foram inseridas nos registros imobiliários outras obrigações que pudessem responsabilizar futuros proprietários. Ainda assim, não se exime da responsabilidade de cercar e promover uma eventual recuperação da área, caso existente, solicitando desde já, no entanto, prazo razoável para adoção das referidas medidas.

O embargado apresentou impugnação, na qual alega que a obrigação de averbar a reserva legal junto ao CRI compete ao proprietário do imóvel sob o qual a restrição recai, sendo inclusive prevista expressamente do Termo de Recuperação executado. No caso, o antigo proprietário procedeu à averbação da reserva legal junto ao CRI, sendo inadimplente, todavia, com outra obrigação prevista no termo, qual seja, recuperar a área degradada, impedindo futura exploração. Aduz que, já em 07/02/2012, constava na matrícula a averbação da área de reserva legal e que o embargante adquiriu o imóvel em 24/11/2016, portanto, em data posterior à averbação, por via consequente não encontra guarida a alegação de que não sabia do dever de regenerar a área. Pugna pela improcedência dos embargos e indeferimento do pedido de dilação do prazo para implementar as medidas necessárias para a regeneração da área.

O Ministério Público apresentou parecer, pugnando pela improcedência dos embargos, fls. 78/79.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Primeiramente, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada indiretamente pelo embargante, quando afirma que a execução das obrigações ajustadas não caberia em face dele.

Ressalte-se que é entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que o atual titular do bem é o responsável pelo passivo ambiental do imóvel adquirido:

“PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. CÓDIGO FLORESTAL (LEI 4.771, DE 15 DE SETEMBRO DE 1965). RESERVA LEGAL. MÍNIMO ECOLÓGICO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM QUE INCIDE SOBRE O NOVO PROPRIETÁRIO. DEVER DE MEDIR, DEMARCAR, ESPECIALIZAR, ISOLAR, RECUPERAR COM ESPÉCIES NATIVAS E CONSERVAR A RESERVA LEGAL. RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL. ART.3º, INCISOS II, III, IV E V, E ART. 14, §



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1º, DA LEI DA POLÍTICA NACIONAL DO MEIO AMBIENTE (LEI 6.938/81). 1. Hipótese em que há dissídio jurisprudencial entre o acórdão embargado, que afasta o dever legal do adquirente de imóvel de recuperar a área de Reserva Legal (art. 16, "a", da Lei 4.771/1965) desmatada pelo antigo proprietário, e os paradigmas, que o reconhecem e, portanto, atribuem-lhe legitimidade passiva para a correspondente Ação Civil Pública. 2. O Código Florestal, ao ser promulgado em 1965, incidiu, de forma imediata e universal, sobre todos os imóveis, públicos ou privados, que integram o território brasileiro. Tal lei, ao estabelecer deveres legais que garantem um mínimo ecológico na exploração da terra - patamar básico esse que confere efetividade à preservação e à restauração dos "processos ecológicos essenciais" e da "diversidade e integridade do patrimônio genético do País" (Constituição Federal, art. 225, §1º, I e II) - tem na Reserva Legal e nas Áreas de Preservação Permanente dois de seus principais instrumentos de realização, pois, nos termos de tranquila jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, cumprem a meritória função de propiciar que os recursos naturais sejam "utilizados com equilíbrio" e conservados em favor da "boa qualidade de vida" das gerações presentes e vindouras (RMS 18.301/MG, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 3/10/2005. No mesmo sentido, REsp 927.979/MG, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, DJ 31/5/2007; RMS 21.830/MG, Rel. Min. CASTRO MEIRA, DJ 1º/12/2008). 3. 3. As obrigações ambientais ostentam caráter propter rem, isto é, são de natureza ambulante, ao aderirem ao bem, e não a seu eventual titular. Daí a irrelevância da identidade do dono - ontem, hoje ou amanhã -, exceto para fins de imposição de sanção administrativa e penal. "Ao adquirir a área, o novo proprietário assume o ônus de manter a preservação, tornando-se responsável pela reposição, mesmo que não tenha contribuído para o desmatamento" (REsp 926.750/MG, Rel. Min. CASTRO MEIRA, DJ 4/10/2007. No mesmo sentido, REsp 343.741/PR, Rel. Min. FRANCIULLI NETTO, DJ 7/10/2002; REsp 264.173/PR, Rel. Min. JOSÉ DELGADO, DJ 2/4/2001; REsp 282.781/PR, Rel. Min. ELIANA CALMON, DJ 27.5.2002). 4. 4. A especialização da Reserva Legal configura-se "como dever do proprietário ou adquirente do imóvel rural, independentemente da existência de florestas ou outras formas de vegetação nativa na gleba" (REsp 821.083/MG, Rel. Min. LUIZ FUX, DJe 9/4/2008. No mesmo sentido, RMS 21.830/MG, Rel. Min. CASTRO MEIRA, DJ 01/12/2008; RMS 22.391/MG, Rel. Min. DENISE ARRUDA, DJe 3/12/2008; REsp 973.225/MG, Rel. Min. ELIANA CALMON, DJe 3/9/2009). 5. Embargos de Divergência conhecidos e providos. (EREsp 218.781/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 09/12/2009, DJe 23/02/2012) _ PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. RESERVA LEGAL. NOVO PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. [1. Em se tratando de Reserva Legal, com limitação ao direito de propriedade imposta por lei (Código Florestal), o novo adquirente assume o ônus de manter a cobertura vegetal, tornando-se responsável pela sua recomposição, mesmo que não tenha contribuído para devastá-la, pois se trata de obrigação propter rem. 2. É pacífico o entendimento do STJ quanto à legitimidade passiva do novo proprietário para responder à Ação Civil Pública que visa a cobrar o reflorestamento de Reserva Legal. 3. Recurso Especial conhecido e provido. _ (REsp 453.875/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/10/2007, DJe 11/11/2009)"]

Ademais, cuida-se de obrigação real "propter rem" ou seja, vinculada ao titular do bem, derivando da propriedade.

No mérito, observa-se que o embargante requer apenas a declaração de que

1000792-58.2018.8.26.0566 - lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

as obrigações não foram cumpridas por desconhecimento e a concessão de prazo suplementar de 180 dias para cumprimento.

Saliente-se que, em se tratando de medidas que têm por objetivo a preservação ambiental, o mais importante é a satisfação da obrigação imposta pela decisão judicial, ou no TAC, o que, no mais das vezes, não é conseguido no prazo fixado, por circunstâncias alheias à vontade do compromissário ou do atual proprietário da área rural.

Não obstante, observa-se que, no caso dos autos, o embargante não se mostra desidioso, pelo contrário, vem demonstrando empenho no cumprimento do termo firmado, com a regularização/correção de eventuais irregularidades na área apontada, bem como informou haver contratado um engenheiro atuante na área ambiental para que elabore um relatório técnico contendo a delimitação da área objeto da reserva legal bem como instrua referido trabalho pericial com os demais elementos que visem comprovar a delimitação física bem como a ausência de devastação da área em proteção e, para tanto, solicitou um prazo razoável para cumprimento destas obrigações.

É certo que constava da matrícula do imóvel a averbação da Reserva Legal, quando da sua aquisição pela embargante (fls. 26/28), contudo, nela não estavam expressas as demais obrigações, que constavam do termo de ajustamento, assinado pela primitiva proprietária, sendo razoável a dilação de prazo para o seu cumprimento.

Ante o exposto, **ACOLHO PARCIALMENTE O PEDIDO** objeto destes embargos, para o fim de conceder ao embargante a dilação do prazo, por 180 dias, para o efetivo cumprimento da obrigação de fazer assumida no Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal de nº 78/2000, contados do recebimento dos presentes embargos.

Em consequência, determino que, após o decurso do prazo concedido, o embargante apresente nos autos principais a comprovação do cumprimento da obrigação assumida.

Tendo havido sucumbência recíproca, as partes devem ratear as custas e arcar com os honorários advocatícios, fixados, por equidade, por analogia ao artigo 85, §8º, do CPC, em R\$800,00, tudo na proporção de 50% para a embargada e 50% para a embargante, observando-se que a embargada é isenta de custas, na forma da lei.

Certifique-se nos autos da execução.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P I

São Carlos, 31 de julho de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**