



**A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELA VIA DA USUCAPIÃO FRENTE À
PROTEÇÃO AMBIENTAL EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE:
A RESPONSABILIDADE CIVIL DO USUCAPIENTE**

**PROPERTY ACQUIRED THROUGH THE ADVERSE POSSESSION IN RELATION
TO ENVIRONMENTAL PROTECTION IN PERMANENT PRESERVATION
AREAS: CIVIL LIABILITY OF ADVERSER POSSESSION**

¹ Elcio Nacur Rezende

² Ariel Augusto Pinheiro dos Santos

RESUMO

O artigo aborda a responsabilidade pela reparação de danos ocorridos em Área de Preservação Permanente. Busca responder o problema da responsabilidade do possuidor “ad usucapionem” em razão da supressão de vegetação em APP. Objetivou-se apresentar a resposta entre a possibilidade da aquisição da propriedade pela via da Usucapião e a responsabilidade civil reparatória e indenizatória do usucapiente degradador. O artigo utilizou-se da tecnologia social e científica como linha metodológica, uma vez que a pesquisa visa buscar a titularidade da responsabilidade da reparação em APP. Ao final percebeu-se que o possuidor-usucapiente tem responsabilidade de reparar a APP em algumas situações fático-jurídicas.

Palavras-Chaves: Usucapião; Área de Preservação Permanente; reparação civil; paradigma socioambiental; proteção ambiental.

ABSTRACT

The article discusses the liability for repairing damage in Permanent Preservation Area (PPA). Seeks to answer the question of liability of the possessor "ad usucapionem" due to the removal of vegetation in area. The objective was to present the response of the possibility of acquisition of property by way of adverse possession and reparation and indemnity liability of degrading. The article was used social science and technology as a methodological approach, since the research aims to seek ownership of the liability of repair the area. At the end it was realized that the possessor has responsibility to repair the area.

Keywords: adverse possession; Permanent Preservation Area; civil liability; environmental paradigm; environmental protection.

¹ Doutor pela Pontifícia Universidade Católica – PUC, Minas Gerais, (Brasil). Pós-Doutorado em Direito pela Universidade de Messina, (Itália). Professor do Programa de Pós-graduação em Direito da Escola Superior Dom Helder Câmara, Belo Horizonte, Minas Gerais. E-mail: elcionrezende@yahoo.com.br (Brasil)

² Mestrando em Direito Ambiental e Sustentabilidade na Escola Superior Dom Helder Câmara, Belo Horizonte, Minas Gerais. E-mail: ariel5002@hotmail.com



INTRODUÇÃO

O paradigma socioambiental provocou uma mudança da consciência humana, é necessário estabelecer condutas que impeçam a destruição do meio ambiente, pois este deverá sempre se manter equilibrado. Assim, são necessários institutos jurídicos para garantirem a proteção ambiental. Neste contexto, a usucapião é um instrumento de aquisição da propriedade de legado milenar, praticada desde da Roma antiga, que deve ser revisitada para respeitar o paradigma socioambiental.

Não obstante, convém ressaltar, que foi elaborado no direito brasileiro um arcabouço jurídico protetivo de determinadas áreas, em virtude das características intrínsecas ambientais. As Áreas de Proteção Permanente (APP) são uma dessas formas de organizar o espaço territorial para a manutenção do equilíbrio ecológico. O artigo trata sobre a responsabilidade civil do possuidor-usucapiente frente aos danos ocorridos em APP.

O problema sugere qual é a responsabilidade do possuidor-usucapiente na supressão da vegetação em uma APP, ou seja, se ele poderia ser obrigado a reparar o dano ambiental. A hipótese afirma que sim. A CF/88 colocou como um dever a proteção ambiental, tanto para o ente público como para o particular, devendo ambos zelarem pelo meio ambiente ecologicamente equilibrado. O objetivo do artigo é verificar as características da responsabilidade de reparação do possuidor-usucapiente nas APP. Os objetivos específicos são a elucidação da usucapião e da função social propriedade e a explanação das características e institutos das APP.

A pesquisa possui uma ampla inserção na sociedade, uma vez que existem diversas áreas que gozam do status protetivo das APP, além da questão fundiária ser recorrente na realidade brasileira.

A linha metodológica utilizada na pesquisa foi a tecnologia social e científica, uma vez que a pesquisa visa buscar a titularidade da responsabilidade da reparação em APP, ou seja, o direito como forma de resolver uma demanda socioambiental. A forma teórico-metodológica adotada foi a jurídico sociológica, já que a resposta do problema deve observar o paradigma jurídico-social que está inserido. O raciocínio elencado foi hipotético-dedutivo, existe a premissa de aquisição da propriedade de forma originária via usucapião, e esta foi debatida a luz do paradigma socioambiental. Os materiais consultados foram os atos normativos do tema e doutrina afeta aos temas em debate.

No primeiro capítulo foram debatidos temas relacionados a usucapião e a função



social, observando que esta foi capaz de modificar os termos até então existentes na instituição milenar.

No segundo capítulo foram apresentados e discutidos as APP, demonstrando as características do instituto e a necessária proteção da área.

O terceiro capítulo articula os dois núcleos da pesquisa em busca da solução para o problema elencado.

2. USUCAPIÃO

A usucapião é um modo originário³ de aquisição do direito de propriedade. Alguns doutrinadores colocam como sinônimo a expressão prescrição aquisitiva⁴. A usucapião concederá o *status* de proprietário de um bem para aquele que possuir com *animus domini* a posse mansa e pacífica por um lapso temporal e desde que atendidos outros requisitos específicos. Isso decorre da imobilidade do proprietário que não realizou as diligências necessárias para manter o status jurídico. Preleciona Costa (1999), “Ao proprietário não é dado negligenciar o seu direito, sob pena de perdê-lo no interesse social” (COSTA, 1999, p. 322). Quando se tratar de bem imóvel, será expedida nova matrícula imobiliária, assim outros direitos reais que recaiam sobre o imóvel serão extintos. Informa Araújo (2013):

A maior prova da inexistência denexo causal junto à pretensa transmissão de direitos está no efeito liberatório da usucapião (*usucapio libertatis*). Em termos práticos, esta conclusão é importantíssima, pois com o nascimento do direito de propriedade para o possuidor prescribente desaparece todo o histórico da matrícula, pela constituição de uma nova. Os eventuais gravames e direitos reais menores inscrito, como o usufruto ou direito de superfície, desaparecem pela aquisição *ex novo* (ARAÚJO, 2013, p. 105).

O instituto apresenta uma carga de sociabilidade. Aquele possuir um bem com os requisitos arrolados adquirirá a propriedade, tendo em vista a ausência e imobilidade do

³ “Os modos de aquisição da propriedade podem ser originários ou derivados. Originários são assim considerados não pelo fato da titularidade surgir pela primeira vez como proprietário. Em verdade, fundam-se na existência, ou não, de relação contratual entre o adquirente e o antigo dono da coisa. Na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele” (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 322).

⁴ “Ambas expressões – “usucapião” e “prescrição aquisitiva” – podem ser utilizadas, indistintamente, para designar a aquisição originária da propriedade pela posse prolongada. Não procede a crítica doutrinária sobre a impropriedade na utilização” (ARAÚJO, 2013, p. 104).



proprietário usucapido. Informa Costa (1999) sobre a usucapião, “fundamento objetivo último reside na ordem pública e na paz social, que decorrem da segurança dos cidadãos e das famílias, confiantes na estabilidade de seu domínio sobre os bens essenciais da vida” (COSTA, 1999, p. 333). Algumas modalidades da usucapião no direito brasileiro exigem como requisito específico a efetivação da função social da propriedade. Segundo o art. 182 § 2º da CF/88 “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, 1988). Assim, caso a lei municipal informe que determinada área é exclusivamente residência, a instalação de um comércio poderá potencialmente estar desrespeitando a função social da propriedade. Já o artigo 186 da CF/88 informa quando a propriedade rural respeita a função social.

A função social apresenta grande relevância na sociedade moderna, tendo em vista a busca pela redução da pobreza e da desigualdade social, premissas introduzidas pelo Estado Social e reforçadas no Estado Democrático de Direito. Sobre o tema ensina Araújo (2013):

O nascimento de uma política intervencionista reflete, antes de tudo o fracasso dos ideais liberais bem como a necessidade de criar um (sic) forma de diminuir as disfunções criadas pela ausência do Estado, o qual assumiu por largo tempo a função de vigilante noturno. Como novo protagonista do cenário social (*Leistungsstaat*), o Estado auxilia o menos favorecido (...). O proprietário continua tendo a plenitude de sua propriedade (*pienezza*), mas não de forma absoluta (*assolutezza*) (ARAÚJO, 2013, p. 27).

Tendo como premissa que os recursos são escassos e a propriedade é um recurso, deverão ser todos aplicados para maximizar o ganho, seja individual ou socialmente, assim uma propriedade que não maximiza o ganho, não promoverá o respeito a função social e o proprietário e a sociedade perderão. Rogério e Nishijima (2015) concluem que “a função social é determinante para que se criem condições de convivência social e para que se efetive o desempenho da função social preconizado pela Constituição Federal de 1988” (ROGÉRIO; NISHIJIMA, 2015, p. 242).

O instituto da função social da propriedade foi profundamente discutido sob o paradigma da proteção ambiental, resignificado como a função socioambiental da propriedade. Assim, além de produzir o ganho social, a proprietário deverá proteger o meio ambiente ecologicamente equilibrado. Mesmo que o indivíduo atenda aos requisitos elencados no plano diretor, poderá descumprir a função socioambiental da propriedade, no que tange a se abster de



realizar atividade poluidoras sem a efetiva compensação e mitigação ambiental. Saldanha (2011) salienta que a função socioambiental funciona “como instrumentos para alcance de objetivos maiores que se sobrepõem aos interesses particulares e públicos, pois envolvem direitos difusos e atemporais” (SALDANHA, 2011, p. 113). Observa-se um contraponto a função social que privilegia os direitos sociais.

Tendo em vista o paradigma social proposto pela CF/88, diversas são as modalidades da usucapião que exigem o instituto, sendo que a presença deste, provoca uma diminuição do lapso temporal exigido para usucapir. Existem também modalidades específicas da usucapião criadas para solucionar problemas sociais, especialmente a questão do ordenamento urbano e a reforma agrária no meio rural.

O milenar instituto foi reinterpretado sob o paradigma do Estado Democrático de Direito com vistas a efetivar o direito fundamental a propriedade. Relegou-se ao segundo plano a questão econômica de aquisição da propriedade via a usucapião, para utilizar o instituto para garantir a propriedade para aquele que concede a função social da propriedade. Mundin e Paula (2015) sintetizam sobre o tema, “a propriedade não pode ser mais uma fonte de especulação financeira, ela deve ser produtiva, gerar economia, mas também deve atender as demandas socioambientais” (MUNDIN; PAULA, 2015, p. 414). Não ocorreu uma mudança legislativa para colocar a função socioambiental da sociedade como o requisito, todavia deve-se extrair do *caput* do art. 225 que todos (Estado e coletividade) deverão proceder para a proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

3. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

A noção de proteção ambiental exigida pela CF/88 no art. 225, informa a necessidade de se manter o meio ambiente equilibrado, assim as condutas do Estado e da Sociedade Civil devem privilegiar a manutenção do equilíbrio ambiental. Determinadas áreas são expostas de forma multiplicada a degradação ambiental, isso decore da própria atividade humana desenvolvida no local. É evidente o dever de tomar medidas mitigadoras do dano ambiental perpetrado, contudo mesmo com essas condutas, certas áreas podem ser locais de grande declínio ambiental.

Assim, para que existam essas áreas de degradação ambiental, deverão existir espaços devidamente protegidos para a manutenção do equilíbrio ambiental. Silva e Toledo (2015) dissertam sobre o tema, “um dos mecanismos de proteção contidos na Constituição Cidadã foi

previsão da criação dos chamados espaços territoriais especialmente protegidos” (SILVA; TOLEDO, 2015, p. 421). A legislação brasileira criou diversos institutos de espaços protegidos, as unidades de conservação introduzidos pela Lei 9.985/00, a Reserva Legal arrolada no Novo Código Florestal brasileiro (Lei 12.651/12), e as Áreas de Proteção Permanente (APP), também descritas pelo Novo Código Florestal.

O art. da Lei 12.651/12 informa:

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 (BRASIL, 2012).

Inicialmente informa que as APP são áreas protegidas, ou seja, gozam de um status legal de proteção ambiental, não será qualquer atividade humana permitida no local, haverá restrições. Segue a lógica anteriormente descrita, para manter o equilíbrio ambiental, algumas áreas devem ser protegidas em contraponto a áreas degradadas pela ação humana.

Após, observa-se que a área já pode ter sofrido ação antrópica, uma vez que a vegetação ser nativa não é um requisito essencial, podendo ser alvo de proteção localidades em que a vegetação é não nativa.

Também é necessário evidenciar que a área deverá ter uma função ambiental, isto é, os atributos naturais da localidade deverão ser relevantes no meio ambiente. Assim obriga-se a proteção destes, como o mandamento descrito no inciso.

Machado (2013) informa algumas características da APP, cita-se a desnecessidade da área ser uma floresta como o Código Florestal anterior, a proteção da área deve visar a proibição de atividades que possam desequilibrar o ambiente interno, será protegida de forma perene, os recursos naturais deverão ser protegidos pelo proprietário ou possuidor da área, sendo que a inobservância desta proteção ensejará na obrigação de reparação da área (MACHADO, 2013, p.16).

O art. 4º do Novo Código Florestal arrola quais áreas serão consideradas APP e, portanto, gozarão do status protetivo. Já o art. 7º retoma o dissertado por Machado, informando que “a vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado” (BRASIL, 2012). A instituição de determinada localidade como APP cria a obrigação do proprietário, possuidor ou ocupante de proteger a vegetação, sendo que



inobservância deste dever acarretará, como dito anteriormente, na obrigação de reparar o meio ambiente equilibrado (BRASIL, 2012). É necessário ressaltar que “a obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural” (BRASIL, 2012). Assim o novo proprietário ou possuidor não poderão arguir a culpa exclusiva de terceiros para ilidir a obrigação de reparação ambiental da área.

Freitas (2015) informa sobre a proteção de cachoeiras, importa notar que segundo o art. 4º as faixas marginais de cursos de água são APP:

Portanto, o dever de proteção ambiental do proprietário de locais ao redor de cachoeiras consiste, entre outras coisas, em manter a mata ciliar nas suas margens, em não permitir que se lancem resíduos sólidos ou líquidos nas águas, em controlar o exercício ilegal da pesca, em evitar a abertura de fossas que possam contaminar o solo e as águas (FREITAS, 2015, p. 222).

Observa-se que o instituto foi concebido para possibilitar uma proteção adequada para determinadas áreas que possuem particularidades essenciais para a manutenção do meio ambiente ecologicamente equilibrado. Assim, toda a construção jurídica deve privilegiar essa premissa protetiva.

4. RESPONSABILIDADE CIVIL DO USUCAPIENTE

O usucapiente como discorrido anteriormente recebe um imóvel totalmente novo, qualquer gravame anteriormente existente deixará de existir. Não haverá qualquer registro ou averbação na matrícula imobiliária. Ocorre que o Novo Código Florestal impõe a obrigação de todo sucessor do imóvel reparar os danos ambientais, mesmo que não seja o responsável por tal desequilíbrio ambiental. Assim o usucapiente que adquire o imóvel como novo será responsável pela reparação deste desequilíbrio ambiental?

Pode-se observar a ocorrência do dano ambiental de supressão⁵ vegetal em três contextos distintos, que podem alterar o resultado da obrigação de reparação do meio ambiente equilibrado da APP⁶. O primeiro seria o proprietário-usucapido perpetrar a supressão da vegetação, o segundo momento seria a propagação do dano ambiental durante o período exigido

⁵ Poderá ocorrer a supressão legal da vegetação da área, contudo trata-se de uma exceção. Informa Milaré (2011), “a supressão é admitida apenas quando necessária à execução de obras, planos, atividades e projetos de utilidade pública ou de interesse social, com prévia autorização do órgão competente do Poder Executivo” (MILARÉ, 2011, p. 953).

⁶ Saliencia-se que todo o estudo foi produzido como base na responsabilidade objetiva, portanto é dispensado a discussão de culpa do agente, conforme preleciona o art. 14, §1º da Lei 6.938/81.

pela usucapião, ou seja, o usucapiente já estaria na posse do bem imóvel e o terceiro aconteceria após a sentença declaratória de propriedade do usucapiente.

Também é necessário afirmar que não há uma proibição expressa de usucapir APP. Existe a impossibilidade de usucapir terras públicas como informa o art. 191, Parágrafo Único da CF/88, “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião” (BRASIL, 1988). As APP podem ser constituídas em propriedades de privadas e públicas. Estas não poderão ser alvos da usucapião, mesmo que o poder público não conceda função social para área e os possuidores concedam, em virtude do mandamento constitucional. Todavia poderão ocorrer nas propriedades privadas desde que preencham os requisitos de determinada modalidade da usucapião. Assim, o presente trabalho quedará no grupo de APP que podem ser usucapidas, ou sejam, as APP de propriedades privadas.

4.1. Primeiro contexto

O primeiro contexto é possivelmente o mais desafiador dos três, uma vez que poderá atribuir a responsabilização para um indivíduo que não concorreu para a existência do resultado danoso. Nesta hipótese o proprietário-usucapido perpetra um dano ambiental na APP, após outra pessoa que não possui conexão com a conduta adentra a APP e passa a possuir como dele fosse.

O Novo Código Florestal é taxativo em informar que o proprietário, o possuidor ou qualquer outro tipo de ocupante deverão ser responsabilizados pelos danos ambientais na APP. O código buscou a completude dos termos para impedir a irresponsabilidade do dano, cercado de maneira semântica, todos os sujeitos. Isso é observado no termo ocupante a qualquer título. Caso não houvesse essa expressão, o detentor da área poderia se ilidir da responsabilização civil, uma vez que não se encaixa nas expressões proprietário e possuidor. Observa-se que a vontade da lei é a proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado de forma integral, evitando a irresponsabilidade civil do dano ambiental.

Este primeiro caso ainda pode ser dividido em dois momentos. O primeiro refere-se à situação que o possuidor-usucapiente ainda não adquiriu a propriedade e é instado a reparar os danos ambientais. Já o segundo caso o possuidor-usucapiente já adquiriu a propriedade do bem.

Naquele, quando o possuidor-usucapiente for instado a reparar o dano ambiental sem ter preenchido os requisitos e o dano ambiental foi perpetrado pelo proprietário-usucapido. Será possível a obrigatoriedade de reparação pelo possuidor, mesmo que não tenha sido o responsável pela supressão da vegetação. Inicialmente a lei não faz qualquer tipo de ressalva



neste sentido, reafirma-se que o “o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação” (BRASIL, 2012). O art. 7º §2º do Novo Código Florestal ainda informa que, “a obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse” (BRASIL, 2012). Na usucapião o possuidor-usucapiente exerce algum dos poderes do proprietário. A obrigação de reparação neste caso tem aspecto de real, conforme informado no artigo, ou seja, está adstrito a coisa, quem for o proprietário, possuir ou ocupar a coisa deverá reparar o meio ambiente ecologicamente equilibrado. Não se trata de uma obrigação de natureza pessoal. Gonçalves ensina sobre o tema:

A aderência do direito real à coisa não é senão a constatação do fato de que o direito real permanece incidindo sobre o bem, ainda que este circule de mão em mão e se transmita a terceiros, pois o aludido direito segue a coisa (*jus persequendi*), em poder de quem quer que ela se encontre. Em consequência, a tutela do direito real é sempre mais enérgica e eficaz que a do direito de crédito (GONÇALVES, 2012, p. 31).

Assim o possuidor-usucapiente, mesmo não tendo sido responsável pelo dano ambiental, deverá recompor a vegetação da APP. Isso decorre deste caráter enérgico imposto pelo Novo Código Florestal.

No outro caso houve um lapso temporal suficiente para o possuidor-usucapiente assumir a titulação da APP, todavia o dano ambiental ocorreu antes da entrada na posse do novo proprietário. É necessário destacar que a sentença que reconhece a usucapião é declaratória, isto é, apenas declara uma situação vigente e não constituindo uma nova. Afirma Pereira (2007), “a que se profere na ação da usucapião é declaratória. Como tal, o julgador limita-se, por ela, a declarar uma situação jurídica preexistente” (PEREIRA, 2007, p. 146-147).

Além disto, retoma-se a noção construída no início que a usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade, assim será expedida uma nova matrícula imobiliária e todo gravame que anteriormente recaía sobre a propriedade será extinto. Assim mesmo que exista outro direito real sobre o bem imóvel, este deixará de existir em virtude da forma de aquisição da propriedade pela usucapião. Reafirma-se a construção teórica de Araújo (2013) sobre a sentença da usucapião e a extinção de gravames anteriores.

A conclusão oposta é infundada e não encontra respaldo sequer na natureza jurídica da ação de usucapião, que é declaratória. Se a usucapião revelasse modo derivado de transmissão de domínio, obviamente transferiria todos os direitos ligados ao ato de posse. Assim, ocorreria verdadeira sub-rogação, onde todos os gravames seriam transmitidos ao novo proprietário. Esta posição não se coaduna com a melhor doutrina



(...). É evidente que o novo proprietário não assume os encargos que porventura recaíam sobre o imóvel (ARAÚJO, 2013, p. 105).

Pontes de Miranda (2012) também reafirma a incomunicabilidade entre o direito dos agentes, “dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tão-pouco, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente” (MIRANDA, 2012, p. 201). Seguindo esta lógica o possuidor-usucapiente após a sentença declaratória não será responsável pela reparação da vegetação em APP, mesmo a lei tendo colocado um gravame real sobre a necessidade de reparação ambiental, esta será ilidida pelo efeito liberatório da usucapião. Ocorre que o autor (2013) possui uma ressalva sobre esse caráter absoluto:

O efeito liberatório é polêmico, pela necessidade de delimitação de sua extensão. Nada mais lógico que considerá-lo como total, na medida em que a constituição de nova matrícula faz desaparecer a anterior que continha eventuais ônus e gravames. Todavia, a solução prática não é tão simples como parece. (...) O efeito liberatório deve ser corretamente compreendido, inclusive para não lesar terceiros de boa-fé. Portanto, a consumação da usucapião sobre o domínio poderá não gerar a extinção da servidão instituída quando o novo titular do domínio tenha permitido a passagem pelo prédio serviente, durante o período em que consumou a prescrição aquisitiva (ARAÚJO, 2013, p. 107).

Observa-se uma flexibilização do efeito liberatório, não poderá ser absoluto, uma vez que afligirá terceiros de boa-fé. Deve-se adequar o efeito a situação da usucapião para evitar constrangimentos. A função socioambiental da propriedade pode ser considerada uma adequação dos efeitos liberatórios. Araújo (2013) não agrega a função socioambiental na discussão sobre o tema, contudo faz a necessária ressalva do caráter absoluto do efeito. Figueiredo (2008) discorre sobre o modo de interpretar a propriedade:

A efetividade do princípio da função social da propriedade em sua dimensão ambiental significa simultaneamente a implementação dos valores da ética ambiental, não só no que diz respeito à propriedade imóvel, mas a todas as suas formas, quer estejamos analisando bens de consumo ou de produção, bens móveis, imóveis ou imateriais (FIGUEIREDO, 2008, p. 52).

O possuidor-usucapiente tinha o conhecimento ou deveria ter conhecimento que determinada localidade era uma APP, uma vez que a consolidação da instituição está descrita na Novo Código Florestal, impedindo assim a alegação que desconhecia que a área gozava de



status de proteção diferenciada. Portanto, deveria ter o conhecimento que a vegetação da APP estava reprimida. Mesmo não sendo o responsável pelo dano ambiental, deverá arcar com os custos da reparação mesmo após a sentença declaratória da usucapião. A expedição de nova matrícula imobiliária e consequente efeito liberatório serão flexibilizados e adequados ao contexto. Todas as pessoas da comunidade deverão proteger o meio ambiente, o dever é geral. A flexibilização segue o exemplo citado por Araújo (2013), o terceiro de boa-fé, que o novo proprietário permitia a passagem durante o período de posse mansa e pacífica, não perderá o direito real pelo efeito liberatório. O mesmo raciocínio serve para questão ambiental, o possuidor-proprietário tem o dever de manter o meio ambiente ecologicamente equilibrado e mesmo não realizando o dano na APP, tinha conhecimento o dano e mesmo assim permaneceu na posse do bem imóvel. Portanto poderá ser responsabilizado pela reparação da vegetação constante na APP, independentemente da culpa de terceiros.

4.2. Segundo Contexto

No segundo contexto a dano ambiental ocorreu durante a posse mansa e pacífica do possuidor-usucapiente. Assim o proprietário originário do imóvel não foi o responsável pela supressão da vegetação, como no primeiro contexto.

Assim como o contexto anterior pode-se dividir em dois momentos a atuação estatal para a recomposição da área degradada. O primeiro seria durante a posse mansa e pacífica e o segundo após a sentença declaratória.

No primeiro caso tanto o dano como a atuação estatal em prol do restabelecimento do meio ambiente ecologicamente equilibrado ocorreriam no momento que o possuidor-usucapiente mantém a posse do imóvel, mas não possui a propriedade do bem. Seguindo a lógica do Novo Código Florestal deverá ser responsabilizado pela reparação da vegetação junto com o proprietário do imóvel. A lei informa que tanto o possuidor como o proprietário são responsáveis pela reparação, assim mesmo que o proprietário desconheça a posse do possuidor-usucapiente e o dano ambiental, deverá arcar com os custos da reparação ambiental, conforme o art. 7º § 1º do Novo Código Florestal.

O segundo caso o dano ocorreu durante o período de posse mansa e pacífica e já sendo proprietário foi instado a reparar o meio ambiente equilibrado da localidade. Em uma análise preliminar poderia se alegar que a sentença declaratória liberou o proprietário reparação ambiental. Ocorre que tal afirmação é enganosa por três fundamentos distintos.



A sentença que reconhece a usucapião é declaratória, ou seja, reconhece uma situação existente. Assim a sentença não cria a propriedade para o usucapiente e sim reconhece que foram preenchidos os requisitos para a aquisição da propriedade. Portanto, caso a supressão ocorresse no período entre a observância total dos requisitos para a usucapião e a sentença declaratória, o usucapiente já era proprietário⁷ e será responsável pela reparação ambiental. O primeiro fundamento tem uma determinada restrição.

O segundo fundamento deriva do dever de boa-fé, o possuidor-usucapiente foi o responsável pelo dano, não poderia utilizar o efeito liberatório para impedir a reparação, estaria agindo de má-fé. Sobre a instituição de outros direitos reais durante a posse mansa e pacífica explica Araújo (2013):

Por outro lado, os direitos e situações reais estabelecidos pelo prescribente durante o período de posse mansa e pacífica torna-se definitivamente estabelecidos. Se durante o período em que exerce a posse mansa e pacífica o possuidor permite a instituição de um direito de superfície, não resta dúvida de que a situação do superficiário se consolidará no interregno da posse. Para esta configuração bastará que o possuidor do direito de superfície reconheça o possuidor como prescribente do domínio como possuidor superior (*Stufenbesitz*) (ARAÚJO, 2013, p. 110).

O terceiro fundamento é a função socioambiental da propriedade na usucapião, como foi dito no tópico anterior. O efeito liberatório deverá ser flexibilizado em determinadas situações. Sendo que a proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado seria uma delas. O dever de proteção é imposto a todos, assim mesmo que seja expedida uma nova matrícula imobiliária o direito real de reparação da vegetação deverá ser respeitado.

Consequentemente no segundo contexto o novo proprietário será responsável pela reparação ambiental, mesmo que a conduta estatal em proteger o meio ambiente ocorra durante a posse mansa e pacífica ou após a aquisição da propriedade.

4.3. Terceiro Contexto

Neste contexto o dano ambiental na APP ocorreu após a sentença declaratória da usucapião, ou seja, o possuidor-usucapiente já é o proprietário da localidade protegida. Seguirá o disposto no art. 7º do Novo Código Florestal, o proprietário é o responsável pela manutenção

⁷ “E sendo declaratória, produz efeito retrooperante, como se a propriedade se tivesse adquirido desde o dia da tomada de posse” (PEREIRA, 2007, p. 147)



da vegetação das APP e caso seja suprimida, deverá o proprietário ser responsabilizado para a recuperação da área degradada, conforme obriga o art. 7º § 1º do Novo Código Florestal.

5. CONCLUSÃO

A usucapião é uma instituição milenar que deve ser atualizada para o paradigma socioambiental dos dias atuais. Inicialmente, foi reinterpretada à luz da função social promovendo uma redução do tempo necessário para usucapir. Agora, é necessária a observância da proteção ao meio ambiente ecologicamente equilibrado nas características do instituto. A usucapião deve ser um modo de garantir a proteção ambiental e não apenas a aquisição originária do direito de propriedade de forma inexorável e simplista. Os institutos devem ser reinterpretados segundo o paradigma socioambiental.

As APP foram criadas para a proteção de determinadas localidades que possuem atributos sensíveis, devendo ser protegidas de condutas danosas. A própria existência humana cria espaços onde se constata o dano ambiental de forma exacerbada, cabendo, pois, a instituição de medidas mitigadoras, todavia, estas não irão impedir de maneira perene e completa a degradação ambiental. Assim, para manter o meio ambiente ecologicamente equilibrado deverão instituir áreas de proteção efetiva. As APP são um desses institutos, não obstante existam no ordenamento jurídico brasileiro outros meios de proteção de áreas ambientalmente sensíveis.

Nas APP haverá existência de atividade humana, denominada ocupação antrópica, contudo deverão ser de baixo impacto ambiental. Também é necessário informar que poderão ser constituídas em áreas públicas e particulares, o que não obsta, logicamente, o dever e a responsabilidade pela preservação ambiental. A análise do artigo concentrou-se nas propriedades particulares, uma vez que o bem público não pode ser usucapido, conforme o mandamento constitucional.

Verificou-se a existência de três contextos temporais diferentes da ocorrência do dano na usucapião em APP.

No primeiro contexto, o dano ambiental ocorreu antes da entrada do possuidor-usucapiente na localidade, portanto, não possui correlação com o dano ambiental. A atuação fiscalizadora do Estado poderá ocorrer em dois momentos distintos neste caso. Poderá ocorrer durante a posse mansa e pacífica e após a sentença declaratória da usucapião das terras. O possuidor, neste caso, é responsável pela reparação da vegetação quando suprimida em APP,

haja vista a obrigação *propter rem* e a redação do Código Florestal.

Assim, no primeiro caso deverá ser responsabilizado pela degradação ambiental, uma vez constatada a sua posse. No segundo caso ocorreria o efeito liberatório da usucapião. O reconhecimento da aquisição da propriedade via usucapião extingue todos os direitos reais anteriores do imóvel. Ocorre que tal interpretação deverá ser flexibilizada pela noção de função socioambiental da propriedade. O milenar instituto deverá ser adequado ao paradigma de proteção ambiental vigente. O novo proprietário consciente da existência do dano ambiental e mesmo assim permanecendo na posse do imóvel degradado, a invocação do efeito liberatório não poderá ser utilizada para ilidir esta reparação ambiental. Desta forma, mesmo não sendo o causador inicial do dano ambiental estará obrigado a recomposição da vegetação na APP.

No segundo contexto o dano ambiental ocorreu durante a posse mansa e pacífica do possuidor-proprietário. Assim como no primeiro contexto, a atuação estatal fiscalizadora poderá ocorrer em dois momentos distintos, durante a posse mansa e pacífica e após a sentença da usucapião.

No primeiro caso tanto o dano e a atuação estatal ocorreram quando o possuidor-usucapiente não preenchia os requisitos para usucapir a área, independentemente da modalidade, mormente pela questão temporal. O proprietário e o possuidor-usucapiente serão responsáveis pela reparação ambiental, ainda que aquele não tivesse concorrido para a realização da degradação. O Novo Código Florestal impõe a ambos a responsabilidade pela reparação do meio ambiente ecologicamente equilibrado da APP.

No segundo caso o dano ocorreu no período de posse mansa e pacífica e o exercício de proteção estatal após a sentença declaratória de usucapião. Segue-se a mesma direção do contexto anterior, a função socioambiental da propriedade impõe o necessário respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, flexibilizando assim o efeito liberatório da usucapião. Soma-se a esse fundamento a impossibilidade de premiar a má-fé do novo proprietário que suprimiu a vegetação e não poderia ser protegido pelo efeito liberatório. Além disto, cita-se a natureza da decisão da usucapião. Esta terá o efeito declaratório, ou seja, declarará a existência de uma situação. A aquisição da propriedade da usucapião ocorre no momento que preenchem os requisitos, assim neste momento até a sentença o possuidor-usucapiente é proprietário da terra. Sendo que o Novo Código Florestal impõe o dever de reparação do proprietário.

No último contexto o dano ocorre após a prolação da sentença que reconhece a usucapião da propriedade. Uma vez sendo proprietário, é o responsável pela reparação ambiental na localidade.



Conclui-se que o instituto da usucapião deve ser reinterpretado de acordo com o paradigma socioambiental vigente. Impossibilita-se, assim, a utilização de institutos tipicamente de Direito Privado, que permitem inobservância de responsabilidade ambiental, ou que se olvide que o Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é Princípio Constitucional de máxima efetividade.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Fabio Caldas. **Usucapião**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial**, Brasília, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 27 ago. 2016.

BRASIL. Lei 6.938 de 31 de agosto 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. **Diário Oficial**, Brasília, 02 set. 1981. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm>. Acesso em: 03 set. 2016.

BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial**, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm>. Acesso em: 27 ago. 2016.

BRASIL. Lei 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. **Diário Oficial**, Brasília, 28 mai. 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm>. Acesso em: 27 ago. 2016.



COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília, a. 36, n. 143, jul./set. 1999. Disponível em: < <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/524/r143-25.PDF?sequence=4>>. Acesso em: 03 set. 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. **A propriedade no Direito Ambiental**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

FREITAS, Vladimir Passos. Cachoeiras, Exploração Econômica e Proteção do Meio Ambiente. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v.12, n.23, p.217-234, jan./jun. 2015. Disponível em: < <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/453/446>>. Acesso em: 27 ago. 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 23. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

MACHADO, Paulo Afonso Leme. Inovações Na Legislação Ambiental Brasileira: A proteção das florestas. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v.10, n.19, p.11-21, jan./jun. 2013. Disponível em: < <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/344/252>>. Acesso em: 27 ago. 2016.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente: Gestão Ambiental em Foco**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MUNDIM, Cristiano Pacheco de Deus; PAULA, Carlos Eduardo Artiaga. O Direito de Propriedade e seus novos paradigmas: Uma abordagem histórico-jurídica. *In*: CAMPELLO, Livia Gagher Bosio; PADILHA, Norma Sueli; MELEU, Marcelino (Org.). **Direito Ambiental e Socioambientalismo I CONPEDI/UFMG/FUMEC/Dom Helder Câmara**. 1ed. Florianópolis:



CONPEDI, 2015, p. 397-418. Disponível em: <http://www.conpedi.org.br/publicacoes/66fsl345/8g6821fe/LG9o8J4Zya9kO3IO.pdf>. Acesso em: 03 ago. 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Atual. MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

PONTES, Miranda. **Tratado de Direito Privado: Parte Especial - Tomo XI - Direito das Coisas – Propriedade**. Atual. FACHIN, Luiz Edson. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

ROGÉRIO, Marcele Scapin; NISHIJIMA, Toshio. O Direito ao Meio Ambiente Sustentável por Meio da Educação Ambiental voltada ao uso Racional da Propriedade Rural e ao cumprimento da sua Função Social. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v.12, n.23, p.235-258, jan./jun. 2015. Disponível em: < <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/546/447>>. Acesso em: 27 ago. 2016.

SALDANHA, Alexandre Henrique Tavares. Função Socioambiental dos Contratos Instrumentalidade Pró-Sustentabilidade: limites ao exercício de autonomias públicas e privadas. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v.8, n.16, p.99-114, jul./dez. 2011. Disponível em: < <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/issue/view/22>>. Acesso em: 27 ago. 2016.

SILVA, Maria Cristina Gontijo Peres Valdez; TOLEDO, Ana Carla Vasco de. O Princípio Da Proibição Ao Retrocesso Ambiental Das Unidades De Conservação. In: CAMPELLO, Livia Gaigher Bosio; PADILHA, Norma Sueli; MELEU, Marcelino (Org.). **Direito Ambiental e Socioambientalismo I CONPEDI/UFMG/FUMEC/Dom Helder Câmara**. 1ed. Florianópolis: CONPEDI, 2015, p. 419-435. Disponível em: <http://www.conpedi.org.br/publicacoes/66fsl345/8g6821fe/w7Sug9PP1E7NarzS.pdf>. Acesso em: 03 ago. 2016.