

**O PRINCÍPIO DO POLUIDOR-PAGADOR APLICADO À RESPONSABILIDADE  
DE INCORPORADORAS POR DANOS AMBIENTAIS EM OBRAS DE  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**THE POLLUTER PAYS PRINCIPLE APPLIED TO THE LIABILITY OF DEVELOPERS  
FOR ENVIRONMENTAL DAMAGE IN REAL ESTATE PROJECTS**

SILVANIA MARIA DE SOUZA CAMPOS<sup>1</sup>

**RESUMO**

O presente tema analisa a aplicação do Princípio do poluidor-pagador no contexto das Incorporadoras Imobiliárias, destacando-se a responsabilidade civil, administrativa e penal dessas empresas pelos danos ambientais causados durante a execução de obras e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A partir da legislação ambiental brasileira, em especial a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/81) e da jurisprudência dos tribunais superiores. Nesse estudo discute-se a importância da responsabilização civil das incorporadoras na proteção do meio ambiente e a sustentabilidade urbana, independentemente da comprovação de culpa.

**PALAVRAS-CHAVE:** Princípio do poluidor pagador; Responsabilidade Civil Ambiental; Incorporadoras Imobiliárias; Danos Ambientais; Construção Civil; Licenciamento Ambiental; Sustentabilidade urbana.

**ABSTRACT**

This paper analyzes the application of the Polluter Pays Principle in the context of real estate developers, highlighting the civil, administrative, and criminal liability of these companies for environmental damage caused during the execution of construction and development of real estate projects. Based on Brazilian environmental legislation, particularly the National Environmental Policy (Law No. 6,938/81), and the case law of the higher courts, this study discusses the importance of civil liability of developers in environmental protection and urban sustainability, regardless of proof of fault.

---

<sup>1</sup> Advogada, Pós-Graduada no Curso de Direito Imobiliário da Faculdade Baiana de Direito. E-mail: silvaniacampos@hotmail.com

## **1. INTRODUÇÃO**

O crescimento acelerado das cidades e a expansão do mercado imobiliário têm impulsionado um intenso processo de urbanização, que, embora essencial para o desenvolvimento econômico e social, frequentemente resulta em impactos ambientais significativos. Nesse cenário, as construtoras e incorporadoras imobiliárias desempenham papel central, pois são responsáveis pela execução de obras que podem causar danos ao meio ambiente, como desmatamento, poluição, alteração do solo e degradação dos recursos naturais.

Diante dessa realidade, o Princípio do Poluidor Pagador surge como um importante instrumento jurídico e ambiental para responsabilizar aqueles que causam danos ambientais, impondo-lhes o dever de reparar os prejuízos e adotar medidas preventivas. Esse Princípio, consagrado no ordenamento jurídico brasileiro e em tratados internacionais, visa internalizar os custos ambientais nas atividades econômicas, promovendo a sustentabilidade e a justiça ambiental.

Este trabalho tem como objetivo analisar a aplicação do Princípio do Poluidor Pagador à responsabilidade das incorporadoras por danos ambientais decorrentes das obras de empreendimentos imobiliários. A relevância do tema reside na necessidade de conciliar o desenvolvimento urbano com a proteção ambiental, garantindo que o crescimento das cidades ocorra de forma sustentável e que os agentes econômicos assumam sua responsabilidade pelos impactos causados.

Ao longo deste estudo, serão abordados os fundamentos teóricos do Princípio do Poluidor Pagador com a legislação aplicável, a responsabilidade das incorporadoras por danos ambientais em obras de empreendimentos imobiliários, os desafios enfrentados na responsabilização das incorporadoras, instrumentos jurídicos com análise das jurisprudências e caso prático.

Assim, busca-se contribuir para o fortalecimento da responsabilidade socioambiental no contexto do desenvolvimento urbano contemporâneo.

## **2. PRINCÍPIO DO POLUIDOR-PAGADOR (PPP) E SUA IMPORTÂNCIA NO DIREITO IMOBILIÁRIO**

O Princípio do Poluidor Pagador (PPP), considerado fundamental na política ambiental, pode ser compreendido como um instrumento econômico que exige do poluidor, uma vez identificado, o suporte às despesas relacionadas à prevenção, reparação e repressão dos danos ambientais.

Esse Princípio baseia-se na ideia de que aquele que causa danos ao meio ambiente deve arcar com os custos decorrentes da prevenção, mitigação e reparação desses danos. Busca-se,

assim, internalizar os custos ambientais nas atividades econômicas, evitando que a sociedade como um todo suporte os prejuízos decorrentes da degradação ambiental.

O PPP é considerado um dos pilares do direito ambiental contemporâneo e possui grande relevância no direito imobiliário, especialmente diante do crescimento acelerado dos empreendimentos imobiliários e dos impactos ambientais por eles causados.

No âmbito do direito imobiliário, o Princípio assegura que incorporadoras, construtoras e demais agentes envolvidos na execução de obras imobiliárias sejam responsabilizados pelos danos ambientais ocasionados durante o desenvolvimento dos empreendimentos. Dessa forma, evita-se que os custos da degradação ambiental sejam repassados à sociedade ou ao poder público, promovendo justiça ambiental e econômica.

Além disso, o PPP incentiva práticas sustentáveis, impondo às incorporadoras a obrigação de prevenir, mitigar e reparar os danos ambientais, estimulando o planejamento responsável e o uso racional dos recursos naturais. Tal postura contribui para a conservação do meio ambiente urbano, a qualidade de vida e a sustentabilidade das cidades.

A origem do Princípio do Poluidor Pagador remonta às discussões internacionais sobre meio ambiente, tendo sido formalmente consagrado na Declaração do Rio de Janeiro sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, em 1992, durante a Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (ECO-92), bem como na Declaração de Estocolmo, de 1972.

Na legislação brasileira, o Princípio do Poluidor Pagador está incorporado na Constituição Federal de 1988, especialmente no artigo 225, que estabelece o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e impõe ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Além da Constituição, o Princípio está previsto na Lei nº 6.938/81, que institui a Política Nacional do Meio Ambiente. O artigo 14 dessa lei determina que o poluidor é obrigado a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados por sua atividade.

No âmbito civil, o Código Civil Brasileiro também prevê a responsabilidade por danos ambientais, especialmente nos artigos que tratam da responsabilidade objetiva e do dever de reparar prejuízos causados a terceiros (artigos 927 e seguintes). O Princípio do Poluidor Pagador determina que quem causar dano ambiental deve arcar com os custos para reparar ou

prevenir esses danos, independentemente de culpa. Ou seja, basta comprovar o dano e o nexo causal para que o poluidor seja obrigado a indenizar os prejudicados e custear as medidas necessárias para a reparação ou mitigação do impacto.

Ademais, o Código de Defesa do Consumidor, aplicável em diversas relações contratuais, reforça a proteção do consumidor contra danos causados por produtos ou serviços que afetem o meio ambiente.

O PPP também proporciona segurança jurídica ao estabelecer regras claras sobre a responsabilidade ambiental, fortalecendo a transparência nas relações contratuais e a atuação dos órgãos fiscalizadores. Assim, incorporadoras, construtoras e proprietários de imóveis podem ser responsabilizados com base nesse princípio. Isso se reflete em várias situações, tais como:

**Responsabilidade objetiva do empreendedor:** no caso de danos ambientais em empreendimentos imobiliários, a responsabilidade independe de culpa, bastando a comprovação do nexo entre a atividade e o dano;

**Valorização de práticas sustentáveis:** empreendimentos que incorporam soluções sustentáveis (como eficiência energética, reaproveitamento de água e compensação ambiental) não apenas cumprem a legislação, mas também se tornam mais atrativos no mercado imobiliário;

**Obrigações na regularização fundiária e loteamentos:** projetos imobiliários precisam respeitar normas ambientais (reserva legal, áreas de preservação, saneamento básico); caso contrário, o empreendedor pode ser responsabilizado pelos danos causados;

**Responsabilidade do adquirente:** em alguns casos, o comprador de imóvel em área ambientalmente degradada pode ser responsabilizado solidariamente, se tiver ciência da irregularidade.

Dessa forma, o Princípio do Poluidor Pagador funciona como um mecanismo de responsabilização e prevenção, garantindo que construtoras, incorporadoras e proprietários assumam os custos da degradação ambiental causada por seus empreendimentos. Torna-se, assim, fundamental para assegurar o uso sustentável dos recursos naturais e a proteção da qualidade ambiental, assegurando que não haja direito adquirido a poluir. O PPP garante que o desenvolvimento imobiliário ocorra de forma sustentável, conciliando crescimento econômico, valorização patrimonial e proteção ambiental.

### **3. RESPONSABILIDADE DAS INCORPORADORAS POR DANOS AMBIENTAIS EM OBRAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

O Princípio do Poluidor Pagador (PPP) impõe que o agente causador do dano ambiental arque com os custos de sua reparação, prevenção e mitigação. No contexto das incorporadoras imobiliárias, esse princípio é fundamental para assegurar que os impactos ambientais decorrentes das obras sejam devidamente responsabilizados e reparados.

As incorporadoras, ao promoverem obras de construção civil, podem causar diversos danos ambientais, como desmatamento irregular, contaminação do solo e da água, alteração de cursos hídricos e geração de resíduos sem o devido tratamento. A aplicação do PPP implica que essas empresas respondam civilmente por tais danos, independentemente da existência de culpa (responsabilidade objetiva), conforme dispõe o artigo 14 da Lei nº 6.938/81 e o artigo 225, § 3º da Constituição Federal, os quais estabelecem que as condutas e atividades lesivas ao meio ambiente sujeitam os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

Isso significa que, além de eventuais sanções penais (como prisão) e administrativas (multas, interdições, embargos etc.), quem polui ou degrada o meio ambiente é igualmente obrigado a repará-lo. Assim, mesmo que a incorporadora não tenha agido com dolo ou culpa, deverá restaurar a área degradada, compensar as perdas ambientais e adotar medidas preventivas para evitar novos danos.

Apesar da clareza do Princípio e de sua consolidação na legislação ambiental brasileira, a efetiva responsabilização das incorporadoras enfrenta diversos desafios práticos, como apresentado a seguir.

#### **3.1 DESAFIOS DO PRINCÍPIO DO POLUIDOR PAGADOR (PPP) NA PUNIÇÃO POR DANOS AMBIENTAIS EM OBRAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

3.1.1 – Dificuldade de comprovar onexo causal: embora a responsabilidade seja objetiva, ainda é necessário demonstrar que o dano ambiental decorreu diretamente da atividade da incorporadora. Em áreas urbanas complexas, com múltiplos agentes e fatores ambientais, essa prova pode ser técnica e juridicamente desafiadora.

3.1.2 – Complexidade técnica da avaliação ambiental: os danos ambientais geralmente exigem perícias multidisciplinares detalhadas, que demandam tempo, recursos e conhecimento especializado. Isso pode atrasar processos e gerar controvérsias sobre a extensão e a origem do dano.

3.1.3 – Transferência e sucessão de responsabilidade: como as obrigações ambientais acompanham o imóvel (natureza propter rem), a incorporadora pode permanecer responsável mesmo após a venda das unidades. Contudo, na prática, essa continuidade nem sempre é efetiva, especialmente quando não há registro claro das obrigações ambientais na matrícula do imóvel.

3.1.4 – Morosidade e burocracia dos processos administrativos e judiciais: a lentidão dos procedimentos de apuração, julgamento e execução das sanções ambientais enfraquece a efetividade da responsabilização, desestimulando a fiscalização e a reparação célere dos danos.

3.1.5 – Limitações na fiscalização e aplicação de sanções: os órgãos ambientais frequentemente enfrentam falta de pessoal, recursos e estrutura, o que prejudica a fiscalização contínua e a aplicação efetiva de multas, embargos e demais medidas coercitivas.

3.1.6 – Dificuldade na responsabilização penal de pessoas jurídicas: apesar de prevista na Lei nº 9.605/98, a responsabilização penal de incorporadoras enfrenta barreiras práticas, como a necessidade de comprovação de dolo ou culpa e a complexidade dos processos criminais.

Esses desafios evidenciam que, embora o PPP seja um princípio sólido, sua aplicação efetiva depende de uma atuação coordenada entre órgãos públicos, judiciário e sociedade, além de constantes aprimoramentos técnicos e institucionais.

Além da responsabilização das incorporadoras, construtoras e proprietários de imóveis, o PPP funciona como um incentivo à adoção de medidas preventivas, evitando a ocorrência de danos ambientais e a consequente responsabilização civil, administrativa ou criminal.

A lógica do Princípio do Poluidor Pagador está em transferir para o agente econômico os custos decorrentes da degradação ambiental, estimulando a internalização de práticas sustentáveis no processo construtivo e de incorporação imobiliária. A utilização de tecnologias limpas, programas de gerenciamento de resíduos sólidos, reaproveitamento de recursos naturais e a realização de obras planejadas em conformidade com normas ambientais reduzem riscos jurídicos e financeiros, ao mesmo tempo em que contribuem para a valorização social e econômica dos empreendimentos.

Portanto, o PPP, além de reforçar a necessidade de reparação em caso de danos, desempenha uma função preventiva, transformando-se em um mecanismo de prevenção e reparação no âmbito dos empreendimentos imobiliários.

## 3.2 DESAFIOS E MEDIDAS DO PRINCÍPIO DO POLUIDOR-PAGADOR (PPP) NA PREVENÇÃO DE DANOS AMBIENTAIS EM OBRAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

3.2.1 – Licenciamento Ambiental Prévio: antes do início das obras, o licenciamento ambiental é indispensável para identificar e avaliar os possíveis impactos do empreendimento. Esse procedimento, previsto na Lei nº 6.938/81, obriga a incorporadora a apresentar estudos técnicos e obter autorização dos órgãos competentes, garantindo que o projeto esteja em conformidade com as normas ambientais.

3.2.2 – Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA): esses estudos permitem identificar os efeitos negativos potenciais e propor medidas mitigadoras. Sua exigência, prevista em legislações federais, estaduais e municipais, assegura o planejamento sustentável e reduz riscos ambientais.

3.2.3 – Monitoramento contínuo das obras: durante a execução do empreendimento, o monitoramento ambiental constante é essencial para detectar e corrigir impactos em tempo hábil, evitando danos irreversíveis. Esse acompanhamento pode incluir fiscalização interna da incorporadora e auditorias externas realizadas por órgãos ambientais.

3.2.4 – Minimização de riscos e evitação de responsabilizações: ao adotar práticas preventivas, as incorporadoras reduzem significativamente a probabilidade de causar danos ambientais que resultem em sanções. Além disso, a prevenção fortalece a imagem da empresa e promove a sustentabilidade do negócio.

Diante do exposto, observa-se que o Princípio do Poluidor Pagador, aplicado ao setor imobiliário, exerce uma dupla função: de um lado, reforça a responsabilização em caso de dano; de outro, atua como incentivo econômico e jurídico à adoção de medidas preventivas.

Instrumentos como o licenciamento ambiental, o EIA/RIMA e o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) concretizam a internalização de custos ambientais pelas incorporadoras e construtoras, evitando que tais encargos sejam socializados.

No entanto, para que o PPP alcance plena efetividade, é necessário superar desafios relacionados à fragilidade do licenciamento, à insuficiência da fiscalização e à resistência de parte do setor empresarial em adotar práticas sustentáveis. Assim, o fortalecimento institucional dos órgãos ambientais, aliado a políticas públicas de incentivo à construção sustentável, revela-

se essencial para compatibilizar o desenvolvimento imobiliário com a preservação do meio ambiente.

#### **4. INSTRUMENTOS JURÍDICOS E PROCEDIMENTOS PARA RESPONSABILIZAÇÃO AMBIENTAL NO DIREITO IMOBILIÁRIO**

No direito imobiliário, o Princípio do Poluidor Pagador (PPP) é fundamental para garantir que incorporadoras, construtoras e proprietários sejam responsabilizados pelos danos ambientais decorrentes de suas atividades, especialmente em empreendimentos e parcelamento do solo. A aplicação do PPP nesse campo ocorre por meio de instrumentos jurídicos e procedimentos específicos, que asseguram a reparação e a prevenção dos danos ambientais.

No ordenamento jurídico brasileiro, os procedimentos civis para a reparação ambiental combinam medidas judiciais e extrajudiciais e, em casos mais graves, ações penais, sempre fundamentados na responsabilidade civil objetiva e na tutela preventiva e reparatória.

O Ministério Público e os órgãos ambientais possuem legitimidade para fiscalizar, exigir a reparação dos danos e aplicar sanções, como multas. O objetivo principal dessas ações é condenar o infrator a reparar integralmente o dano, incluindo a restauração do ambiente e o pagamento de indenizações por danos materiais e morais.

Para a responsabilização ambiental por danos causados em obras de empreendimentos imobiliários, destacam-se alguns instrumentos jurídicos e procedimentos essenciais, como segue:

Lei nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais), que responsabiliza penalmente pessoas físicas e jurídicas por danos ambientais, impondo sanções que vão desde multas até embargo de obras e prisão. A responsabilidade da incorporadora pode ser direta, conforme o artigo 3º, que trata da responsabilidade da pessoa jurídica.

Legislação Urbanística e Ambiental, a Constituição Federal no seu artigo 182, e o Estatuto da Cidade orientam o ordenamento do uso do solo para garantir a sustentabilidade. As leis municipais regulam o parcelamento e uso do solo, impondo normas para evitar danos ambientais durante as obras.

Procedimentos Judiciais e Administrativos, em que a responsabilização pode ocorrer por meio de ações civis públicas para reparação de danos ambientais, além de processos administrativos que aplicam multas, embargos e exigem a recuperação ambiental. O Superior

Tribunal de Justiça (STJ) entende que, em alguns casos, a prova do dano pode ser dispensada, facilitando a responsabilização.

Registro Imobiliário e Publicidade Registral, temos a Lei nº 14.119/2021 a qual determina que contratos relacionados a serviços ambientais devem ser registrados nos cartórios imobiliários, conferindo publicidade às obrigações ambientais vinculadas ao imóvel, o que fortalece a transparência e o controle social.

As obrigações ambientais vinculam-se ao imóvel (natureza propter rem), atingindo não só quem causou o dano, mas também os titulares posteriores. Isso significa que tanto antigos quanto atuais proprietários podem ser responsabilizados pela reparação ambiental.

A jurisprudência dos tribunais superiores, como o STJ e o Supremo Tribunal Federal (STF), reconhecem a responsabilidade criminal e civil das incorporadoras, exigindo o nexo causal entre a conduta e o dano. Proprietários anteriores também podem ser responsabilizados por danos ambientais preexistentes.

Portanto, o Princípio do Poluidor Pagador aplicado ao direito imobiliário utiliza esses instrumentos e procedimentos para assegurar que os custos da degradação ambiental sejam arcados por quem causou o dano, protegendo o meio ambiente natural, cultural e urbanístico em relação à posse, uso e transferência dos imóveis.

#### 4.1 ANÁLISE DETALHADA DA JURISPRUDÊNCIA SOBRE O PRINCÍPIO DO POLUIDOR-PAGADOR E INCORPORADORAS

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é clara ao reconhecer a aplicação do Princípio do Poluidor Pagador no direito imobiliário, especialmente no que tange às incorporadoras. O entendimento é que o incorporador, como agente responsável pelo empreendimento, responde pelos danos ambientais decorrentes da execução inadequada do contrato de incorporação, incluindo danos causados por construções defeituosas.

Um exemplo emblemático é o AgRg no REsp 1006765/ES (rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva), que reforça a responsabilidade do incorporador pelos danos ambientais vinculados ao empreendimento.

Além disso, os Tribunais Superiores consolidaram o entendimento de que não existe direito adquirido à poluição ou degradação ambiental. O Princípio da Precaução e o “in dubio pro natura” fundamentam a inversão do ônus da prova, cabendo à incorporadora demonstrar a

inexistência de dano ambiental. Portanto, a jurisprudência atual reforça que as incorporadoras devem cumprir rigorosamente a legislação ambiental e assumir os custos decorrentes de eventuais danos, consolidando a aplicação do Princípio do Poluidor Pagador no âmbito do direito imobiliário.

#### 4.2 DECISÕES ESPECÍFICAS DO STJ E STF QUE CONSOLIDAM A APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DO POLUIDOR PAGADOR (PPP) ÀS INCORPORADORAS NO DIREITO IMOBILIÁRIO, DESTACANDO RESPONSABILIDADE OBJETIVA, INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA E SANÇÕES AMBIENTAIS

4.2.1 Responsabilidade Objetiva da Pessoa Jurídica (Incorporadoras): O STF e o STJ reconhecem que a responsabilidade ambiental das incorporadoras é objetiva, ou seja, independe da comprovação de culpa. Conforme o artigo 225, §3º, da Constituição Federal, e a Lei nº 9.605/98, as pessoas jurídicas respondem pelos danos ambientais causados.

Tema Repetitivo do STJ nº 1.204.264 e Súmula 623 do STJ: as obrigações ambientais vinculam-se ao imóvel (natureza propter rem), permitindo que o atual proprietário ou incorporadora seja responsabilizado por danos ambientais preexistentes, caso não adote medidas de reparação.

O STF reforça que não é necessário vincular a responsabilidade apenas a pessoas físicas, evitando que corporações se eximam da obrigação de reparar danos ambientais.

4.2.2 Inversão do Ônus da Prova: O Princípio da Precaução e o In Dubio Pro Natura fundamentam a inversão do ônus da prova no direito ambiental, cabendo à incorporadora demonstrar que não causou o dano.

Decisões do STJ, como no AgInt no AREsp 188904/SC e no REsp 1.835.508/MT, reiteram que, diante da comprovação do dano ambiental e do nexo causal, cabe ao poluidor provar sua inocência.

4.2.3 Aplicação de Sanções Ambientais em Obras Imobiliárias: A jurisprudência aplica sanções penais, civis e administrativas contra incorporadoras que causam danos ambientais em obras, com base na Lei nº 9.605/98 e na legislação urbanística.

As sanções incluem multas, embargo de obras, obrigação de reparação ambiental e indenizações por danos morais coletivos.

A responsabilidade abrange danos ao meio ambiente natural, urbanístico e cultural.

A jurisprudência dos Tribunais Superiores consolida a aplicação do Princípio do Poluidor Pagador às incorporadoras, com: responsabilidade objetiva pela reparação dos danos ambientais; inversão do ônus da prova, facilitando a responsabilização; imposição de sanções efetivas para proteger o meio ambiente.

Esse entendimento fortalece a tutela ambiental no direito imobiliário, garantindo que incorporadoras assumam os custos decorrentes de suas atividades e respeitem as normas ambientais.

#### 4.3.1 TRECHOS ESPECÍFICOS E DETALHADOS DAS DECISÕES DO STJ E STF QUE CONSOLIDAM O PRINCÍPIO DO POLUIDOR-PAGADOR (PPP) APLICADO ÀS INCORPORADORAS NO DIREITO IMOBILIÁRIO.

Responsabilidade Objetiva e Natureza Propter Rem: No Tema Repetitivo nº 1.204.264 do STJ, ficou decidido que as obrigações ambientais possuem natureza propter rem, ou seja, vinculam-se ao imóvel e não apenas à pessoa que causou o dano. Isso permite que tanto o atual proprietário quanto os anteriores, incluindo incorporadoras, sejam responsabilizados pela reparação ambiental, mesmo em casos de degradação preexistente. A Ministra Assusete Magalhães, em seu voto, destacou que o proprietário atual que não adota medidas para conter ou reparar a degradação ambiental preexistente também comete ato ilícito, reforçando a responsabilidade objetiva das incorporadoras;

A Lei nº 9.605/98, que trata dos crimes ambientais, é aplicada às pessoas jurídicas, incluindo incorporadoras, sem direito adquirido à degradação ambiental, conforme reiterado em decisões do STJ;

A Inversão do Ônus da Prova, o STJ tem adotado o entendimento de que, diante da comprovação do dano ambiental e do nexu causal, deve ocorrer a inversão do ônus da prova, cabendo à incorporadora ou o poluidor demonstrar que não causou o dano. Esse entendimento está alinhado aos Princípios da precaução e do in dubio pro natura, que priorizam a proteção ambiental. Exemplos podem ser encontrados em decisões como o AgInt no AREsp 188904/SC e no REsp 1.835.508/MT, onde a corte reforça que a responsabilidade objetiva facilita a responsabilização ambiental; Sanções ambientais e responsabilização penal, o Supremo Tribunal Federal reforça que a responsabilização penal das pessoas jurídicas por crimes ambientais é essencial para evitar a impunidade, especialmente diante da dificuldade de individualização dos agentes causadores. As sanções aplicadas abrangem multas,

embargos, obrigação de reparação e indenizações, e são fundamentadas na Lei nº 9.605/98 e na Constituição Federal, artigo 225. O STF também destaca que não há direito adquirido à poluição ou degradação ambiental, e que a proteção do meio ambiente natural, cultural e urbanístico deve prevalecer.

Essas decisões consolidam que: as incorporadoras respondem objetivamente pelos danos ambientais causados em seus empreendimentos; o ônus da prova é invertido para facilitar a responsabilização; sanções administrativas, civis e penais são aplicadas para garantir a proteção ambiental.

## **5. CASO HIPOTÉTICO – RESPONSABILIZAÇÃO AMBIENTAL DE INCORPORADORA EM OBRA DE CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA – APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DO POLUIDOR PAGADOR**

A Incorporadora TMZ inscrita no CNPJ 00.000.000/0001-00 iniciou a construção de um condomínio residencial na Rua São Bartolomeu, s/n Pirajá, Salvador – Ba, área periurbana com Área de Preservação Permanente (APP) protegida por legislação ambiental. Essa APP integra a Área de Proteção Ambiental (APA) Bacia do Cobre - São Bartolomeu, que possui relevância ambiental por conter vegetação nativa, cursos d'água e fauna local, além de exercer função essencial na proteção dos recursos hídricos do Rio do Cobre.

Durante as obras, foram realizados desmatamento e terraplenagem irregulares sem a obtenção do licenciamento ambiental necessário. Foram detectados na obra: destruição da vegetação nativa na APP causando erosão do solo e assoreamento de um curso d'água próximo; ausência de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), documentos indispensáveis para avaliação dos impactos e medidas mitigadoras, falha no cumprimento das normas municipais de uso do solo e ordenamento territorial e reação da comunidade e órgãos públicos.

A comunidade local, preocupada com os danos ambientais e riscos à qualidade de vida, denunciou as irregularidades ao órgão ambiental estadual competente. Em fiscalização, o órgão constatou as infrações e aplicou multa administrativa, além de determinar o embargo imediato das obras para cessar os danos.

Paralelamente, o Ministério Público ajuizou Ação Civil Pública visando a responsabilização da Incorporadora TMZ pelos danos ambientais causados. Na ação, foram

requeridas medidas urgentes para: cessação imediata das atividades irregulares, recuperação integral da APP degradada, indenização por danos morais coletivos à comunidade local, obrigação de implementar plano de monitoramento ambiental e registro das obrigações ambientais na matrícula do imóvel para garantir publicidade e controle.

A fundamentação legal utilizada foi, o Princípio do Poluidor Pagador consagrado no artigo 225, §3º, da Constituição Federal, o qual determina que aquele que causar danos ao meio ambiente deve arcar com os custos da reparação, independentemente de culpa, configurando responsabilidade objetiva; a Lei nº 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente) em seu artigo 14 que estabelece responsabilidade objetiva; a Lei nº 9.605/98 (Lei de Crimes Ambientais), artigo 3º, que prevê a responsabilização penal e administrativa da pessoa jurídica, incluindo incorporadoras, por danos ambientais para sanções administrativas e penais; o Código Civil nos seus artigos 186 e 927, para reparação civil; a Lei nº 14.119/2021 a qual determina o registro das obrigações ambientais nos cartórios imobiliários, garantindo publicidade e transparência, o que impede a transferência irregular das responsabilidades ambientais

Em Decisão Judicial, o juízo da causa reconheceu a responsabilidade objetiva da Incorporadora TMZ, o qual determinou a imediata paralisação das obras até regularização ambiental, a execução do plano de recuperação da área degradada, o pagamento de indenização por danos morais coletivos, e o registro das obrigações ambientais na matrícula do imóvel garantindo publicidade e controle.

Resultados e lições: A Incorporadora TMZ arcou com os custos da reparação ambiental, reforçando a aplicação do princípio do poluidor pagador no direito imobiliário.

O caso serviu de precedente para fiscalização rigorosa em empreendimentos similares e alertando incorporadoras e construtoras sobre a necessidade de observar rigorosamente o licenciamento ambiental prévio, com apresentação e aprovação dos estudos ambientais exigidos; respeitar integralmente as áreas de preservação permanente e demais normas ambientais e urbanísticas; adotar práticas preventivas e responsáveis para evitar danos ambientais e suas consequências jurídicas; garantir transparência e publicidade das obrigações ambientais vinculadas aos imóveis.

Diante do exposto, fica evidente a importância da atuação coordenada entre órgãos ambientais, Ministério Público e Poder Judiciário para assegurar a proteção do meio ambiente e a sustentabilidade urbana, destacando-se o papel fundamental das incorporadoras e

construtoras na observância rigorosa do licenciamento ambiental prévio, condição indispensável para o desenvolvimento responsável e sustentável dos empreendimentos urbanos.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Princípio do Poluidor-Pagador (PPP) é um dos pilares do direito ambiental contemporâneo e tem papel crucial na responsabilização das incorporadoras imobiliárias pelos danos ambientais causados durante a execução de obras e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Fundamentado na legislação brasileira, especialmente na Constituição Federal (art. 225), na Lei nº 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente) e na Lei nº 9.605/98 (Lei de Crimes Ambientais), o PPP estabelece que o agente causador do dano ambiental deve arcar com os custos da reparação, independentemente de culpa, configurando uma responsabilidade objetiva.

No contexto do Direito Imobiliário, essa responsabilidade objetiva das incorporadoras é reforçada pela natureza “propter rem” das obrigações ambientais, ou seja, as responsabilidades acompanham o imóvel e não apenas a pessoa que causou o dano. Isso significa que tanto o incorporador quanto os proprietários subsequentes podem ser responsabilizados pela reparação ambiental, o que fortalece a proteção do meio ambiente e a sustentabilidade urbana.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Supremo Tribunal Federal (STF) tem consolidado esse entendimento, destacando a inversão do ônus da prova, onde cabe à incorporadora demonstrar que não causou o dano ambiental, facilitando a responsabilização e promovendo a efetividade da tutela ambiental. Além disso, as sanções aplicadas abrangem multas, embargos, indenizações e até responsabilização penal das pessoas jurídicas, o que reforça a necessidade de cumprimento rigoroso das normas ambientais.

Entretanto, a aplicação prática do PPP enfrenta desafios significativos, como a dificuldade de comprovar o nexo causal em ambientes urbanos complexos, a morosidade dos processos administrativos e judiciais, limitações na fiscalização e a complexidade técnica das avaliações ambientais. Esses obstáculos demandam uma atuação coordenada entre órgãos públicos, judiciário, Ministério Público e sociedade civil para garantir a efetividade da responsabilização.

Por outro lado, o PPP também atua como um importante instrumento preventivo, incentivando as incorporadoras a adotarem práticas sustentáveis, como o licenciamento ambiental prévio, a realização de Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatórios de Impacto Ambiental (RIMA), o monitoramento contínuo das obras e a minimização dos riscos ambientais. Essas medidas não apenas evitam danos, mas também valorizam os empreendimentos no mercado imobiliário.

O caso hipotético apresentado, envolvendo a Incorporadora TMZ, ilustra bem a aplicação concreta do PPP, demonstrando como a responsabilização objetiva, a imposição de sanções e o registro das obrigações ambientais na matrícula do imóvel são essenciais para garantir a reparação dos danos e a prevenção de futuras infrações.

Em síntese, o Princípio do Poluidor-Pagador aplicado às incorporadoras imobiliárias é fundamental para assegurar que o desenvolvimento urbano ocorra de forma sustentável, conciliando crescimento econômico, valorização patrimonial e proteção ambiental. A efetiva responsabilização das incorporadoras, aliada a políticas públicas e fiscalização eficiente, é imprescindível para a preservação do meio ambiente e a qualidade de vida nas cidades, onde conclui-se que a sustentabilidade urbana só será alcançada com o comprometimento conjunto de todos os atores envolvidos, incluindo o setor privado, que deve agir em conformidade com as normas ambientais, e os órgãos públicos, que precisam manter uma postura firme e coordenada na fiscalização e aplicação da legislação.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 12 jun. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Política Nacional do Meio Ambiente. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2 mai. 2025.

BRASIL. Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Lei de Crimes Ambientais. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 13 jun. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.119, de 13 de janeiro de 2021. Dispõe sobre o registro de contratos relacionados a serviços ambientais nos cartórios de registro de imóveis. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 14 ago. 2025.

CAMPOS, Sylvania Maria de Souza. O Princípio do Poluidor-Pagador Aplicado à Responsabilidade de Incorporadoras por Danos Ambientais em Obras de Empreendimentos Imobiliários. Salvador, BA, 2025. Trabalho acadêmico.

DIAS, José Afonso da Silva. Direito Ambiental Constitucional Brasileiro. 10. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Responsabilidade Civil. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

MELLO, Celso Antônio Pacheco. Curso de Direito Administrativo. 34. ed. São Paulo: Malheiros, 2019.