

Arrendamento de imóvel rural à luz da sua função social

24/02/2026

Tema que aparece com certa frequência em demandas judiciais envolvendo o exercício do poder de polícia em matéria ambiental (poder dever da administração pública de fiscalizar e aplicar penalidades) diz respeito a identificação e consequente responsabilização dos infratores nos casos em que a intervenção no meio ambiente ocorre em um imóvel rural arrendado, ou seja, em um imóvel cuja posse direta foi transferida pelo arrendante, via contrato de arrendamento, para o arrendatário.

A transferência da posse direta do imóvel inerente a esse negócio jurídico, a natureza subjetiva da responsabilidade administrativa em matéria ambiental e a existência de cláusulas padronizadas nesses contratos normalmente atribuindo ao arrendatário [1] a responsabilidade exclusiva por tudo o que ocorrer no imóvel e, ao mesmo tempo, isentando o arrendante de qualquer dever ou obrigação são aspectos normalmente invocados pelos proprietários dos imóveis com o objetivo de se desvencilhar das autuações pela prática de infrações ambientais.

Ministério da Agricultura



E um detalhe que tem feito a diferença e contribuído para que essa tese da ilegitimidade passiva dos arrendantes venha se sobressaindo nos tribunais brasileiros diz respeito à forma pela qual tem sido trabalhada a questão do ônus da prova nos processos judiciais envolvendo essa temática, com diversos julgados considerando o contrato de arrendamento como prova apta e suficiente para isentar os arrendantes da responsabilidade ambiental administrativa (basta juntar o contrato no processo para ver a tese de ilegitimidade reconhecida). Ou seja, um negócio jurídico firmado entre particulares tem sido admitido como prova robusta a ponto de desconstituir a presunção de certeza e liquidez da dívida ativa:

“Demonstrado ter sido a infração ambiental cometida por terceiro, arrendatário e no exercício da posse direta do imóvel rural, impõe-se afastar a ilicitude da conduta, por descaracterizado o nexo de causalidade, ensejando, destarte, a procedência do pedido inicial da pretensão desconstitutiva, por descaracterizada a presunção de certeza e liquidez da CDA, frente à declarada ilegitimidade passiva do proprietário/arrendador. (...) Nas razões recursais (ordem 61/62), JOSÉ MARCELINO DE ARAÚJO agita que a infração ambiental decorreria de ato imputável a terceiro, por força de precedente contrato de arrendamento mercantil do imóvel rural. (...) TJMG. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.254455-3/001”

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL - MULTA ADMINISTRATIVA - VIOLAÇÃO ÀS NORMAS AMBIENTAIS EM IMÓVEL OBJETO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL - INFRAÇÃO DECORRENTE DO USO INDEVIDO DO BEM PELO ARRENDATÁRIO - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO EXECUTADO - PROVA DOCUMENTAL - RECURSO DESPROVIDO. 1. Tratando-se de execução de multa administrativa, por violação às normas de direito ambiental em imóvel objeto de contrato de arrendamento mercantil, não detém o arrendador legitimidade para figurar no polo passivo do feito executivo. 2. Infração decorrente da utilização indevida do bem pelo arrendatário, possuidor direto e responsável pela sua manutenção. Precedentes do STJ e deste eg. TJ-MG. Demonstração por prova documental e análise do direito aplicável à matéria. TJ-MG. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0407.17.006271-2/001”

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - MULTA AMBIENTAL - AUTO DE INFRAÇÃO - ANULAÇÃO - ARRENDATÁRIO - POSSE DO IMÓVEL NÃO DEMONSTRADA - ARRENDAMENTO ANTERIOR À PRÁTICA DO ATO INFRACIONAL - RESPONSABILIZAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - ILEGITIMIDADE PASSIVA DO EXECUTADO - SENTENÇA MANTIDA. - De acordo com o entendimento recente do colendo Superior Tribunal de Justiça, a aplicação da multa ambiental, de natureza administrativa, obedece à sistemática da teoria da culpabilidade, devendo-se demonstrar que a conduta foi cometida pelo alegado transgressor, o seu elemento subjetivo, bem como o nexo causal com o dano. - Hipótese em que mantido o acolhimento dos embargos, eis que o autuado demonstrou que havia arrendado o imóvel em que constatada a prática da infração, em data anterior à autuação, não sendo possível verificar que tenha sido o autor da conduta, tampouco o seu elemento subjetivo ou o nexo de causalidade com o dano apurado. TJ-MG. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.100138-1/001”

Essa tese, construída a partir da conjugação entre o efeito jurídico principal do contrato de arrendamento (transferência da posse direta do imóvel) e a natureza subjetiva da responsabilidade administrativa ambiental, embora respeitável e majoritariamente acolhida nos Tribunais brasileiros, não enfrenta o problema com a profundidade necessária e, o que é pior, traz como consequência prática uma espécie de “*blindagem*” em favor do arrendante, o que acaba por favorecer uma postura sua absolutamente indiferente àquilo que ocorre no imóvel que lhe pertence.

Spacca

Com efeito, embora não seja crível que alguém se coloque de forma tão displicente frente a algo que lhe traga prejuízo concreto, significativo e muitas vezes irreparável, o que se observa em diversos casos é que a grande preocupação dos arrendantes não é com o que ocorreu no imóvel arrendado, mas se ver livre das multas ambientais aplicadas. E mesmo diante desse quadro de absoluta indiferença e descaso, essa circunstância não tem sido levada em conta para fins de responsabilização.

Releitura

É diante desse cenário que o presente trabalho se propõe a fazer uma releitura desses casos envolvendo infrações ambientais cometidas em imóveis arrendados e uma reflexão se essa tendência jurisprudencial favorável ao reconhecimento da ilegitimidade passiva dos arrendantes não estaria contribuindo e até estimulando o exercício do direito de propriedade e da liberdade contratual em descompasso com a sua função social e em prejuízo ao meio ambiente. E, ao final, dar resposta aos seguintes questionamentos:

- 1) Um negócio jurídico firmado entre particulares teria o condão de desobrigar os arrendantes do cumprimento de normas de ordem pública destinadas a assegurar a proteção ambiental nos imóveis arrendados? Essa estratégia de privatizar os lucros do arrendamento e socializar o prejuízo ao meio ambiente encontra abrigo na Constituição?
- 2) A postura absolutamente indiferente do arrendante àquilo que ocorre no imóvel por ele arrendado é algo condizente com a função social da propriedade e do contrato? Essa sua omissão não seria merecedora de juízo de reprovação do ordenamento jurídico?
- 3) Enfim, ainda que não detenham a posse direta dos imóveis rurais arrendados (ou seja, ainda que não seja por ação) os proprietários não poderiam ser responsabilizados por infrações ambientais por conta da sua omissão?

Com o devido respeito às posições em contrário, essa tendência jurisprudencial que isenta o arrendante da responsabilidade administrativa ambiental com base na mera apresentação em juízo de um contrato de arrendamento empobrece o debate jurídico ao limitar o alcance da responsabilidade subjetiva à presença de vínculo psicológico das partes com o ocorrido em detrimento da concepção normativa da culpabilidade (culpa caracterizada pela não observância de um dever de cuidado/padrão de conduta esperado).

Como se não bastasse, ela é fruto de um equivocado protagonismo dado pelo intérprete ao princípio da autonomia privada, ignorando a dimensão constitucional da função social da propriedade e a função social dos contratos, que trazem como consequência a existência de uma série de “*deveres anexos*” ao contrato de arrendamento, ou seja, padrões de comportamento obrigatório que gravitam em torno das obrigações principais pactuadas, cuja



não observância gera para o arrendante juízo de reprovabilidade.

Com efeito, a Constituição estabelece que o direito de propriedade não é absoluto, mas exercido em consonância com a sua função social (artigo 5.º, inciso XXIII da Constituição [2]). Na mesma linha principiológica se dá o livre exercício da atividade econômica (Artigo 170, inciso III da Constituição [3]). Aliás, em se tratando de imóveis rurais, o seu uso segundo a função social é uma questão ainda mais sensível, pelo que a Constituição incluiu em seu artigo 186 incisos I e II [4] uma série de requisitos para que se considere cumprida a função social da propriedade, com destaque para o aproveitamento racional e adequado do local, para a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente. Por último, porém não menos importante, o artigo 225 [5] da Constituição impõe não apenas ao poder público, mas à coletividade o dever de preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado.

E esses dispositivos constitucionais são complementados pelo Código Civil, que estabelece em seu artigo 1.228, §1º [6] uma série de “deveres anexos” ao exercício do direito de propriedade. E no que se refere ao princípio da autonomia da vontade, o Código Civil delimita em seus artigos 421 [7] e 2.035 [8] a sua respectiva extensão ao circunscrevê-lo aos limites da “função social do contrato”. Não há, pois, liberdade para agir ou deixar de agir que transborde o perímetro traçado pela função social do contrato.

A partir dessa linha de raciocínio, não há como negar que quando o arrendante transfere a posse direta de um imóvel rural para o arrendatário, não lhe é lícito adotar a estratégia inspirada em Pôncio Pilatos, de literalmente “*lavar as mãos*” para o que nele ocorre. O exercício do direito de propriedade e da liberdade contratual segundo a sua “*função social*” resulta em uma série de obrigações adicionais que vão muito além de cláusulas padronizadas que normalmente são pactuadas nesses negócios jurídicos.

Lição do Padre Vieira

Nesse particular o óbvio precisa ser dito não apenas aqui nessa reflexão, mas no bojo dos processos judiciais envolvendo o tema: cabe ao arrendante o “*dever de proteção*” ao bem que lhe pertence. E esse dever não se justifica apenas por uma razão egoística — afinal, como “*máxima de experiência*” (Artigo 375 do CPC [9]), é difícil acreditar que alguém seja indiferente a algo que lhe prejudica —, mas, sobretudo, por normas de ordem pública, aliado ao risco de prejuízo para a coletividade.

Esse “*dever de proteção*” deve ser exercido na fase prévia ao contrato de arrendamento a partir de uma análise criteriosa de quem é o arrendatário, qual atividade ele irá desenvolver no imóvel, qual a sua metodologia de trabalho, ou seja, o arrendante tem o dever de avaliar os riscos ao meio ambiente decorrentes da transferência para um terceiro da posse direta do imóvel (culpa *in eligendo*). Deve ser exercido, da mesma forma, durante a contratação, com o estabelecimento de cláusulas que permitam ao arrendante vistoriar periodicamente o imóvel arrendado, assim como durante a execução do contrato, mediante o estabelecimento de uma rotina periódica de vigilância e fiscalização das atividades do arrendatário, inclusive, a depender do que ficar constatado em vistoria, notificação para rescisão do contrato e denúncia

junto aos órgãos ambientais competentes (culpa *in vigilando*). E, por último, após concluído o contrato de arrendamento, o “*dever de proteção*” ao imóvel reclama uma averiguação criteriosa do seu estado no momento da sua devolução.

O padre Antônio Vieira nos traz uma lição importante em sua obra *Sermões* (Obras Completas do Padre Antonio Vieira, Vol IV. Lisboa: Lello & Irmão Editores, 1951) no sentido de que “o *encarecimento de uma grande cegueira, não consiste em não ter olhos, ou em não ver; senão em não ver, tendo olhos*”.

Nesse contexto, essa “*cegueira*” do arrendante, caracterizada pela indiferença à destruição dos recursos naturais existentes no imóvel arrendado, não é uma postura juridicamente aceitável, mas um comportamento que se traduz em omissão culposa quanto ao cumprimento dos “deveres anexos” ao contrato de arrendamento, que atrai a sua responsabilidade administrativa ambiental. Sendo assim, e considerando a presunção de certeza e liquidez da dívida ativa, não basta ao proprietário comprovar a existência do contrato de arrendamento para ver descaracterizada a sua responsabilidade administrativa em matéria ambiental. Compete a ele, sob pena de ver mantida a autuação, comprovar o exercício do direito de propriedade e da liberdade contratual segundo a sua função social, ou seja, que observou o seu “*dever de proteção*” ao imóvel arrendado.

[1] Normalmente a parte mais fraca da relação jurídica e, na maioria dos casos, pessoa insolvente e, assim, incapaz de arcar com os valores das multas aplicadas.

[2] XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

[3] Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

.....
III – função social da propriedade;

[4] Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

[5] 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

[6] Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio



histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

[7] Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

[8] Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

[9] Art. 375. O juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica, ressalvado, quanto a estas, o exame pericial.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-fev-24/arrendamento-de-imovel-rural-a-luz-da-sua-funcao-social/>