

A proteção ambiental de áreas submetidas a litígio judicial: análise do tratamento jurídico em casos de inventário e conflitos fundiários

Environmental protection of areas subject to judicial dispute: analysis of legal treatment in probate proceedings and land conflicts

Natália Costa Escobar¹

Marina Teodoro²

Resumo: Este artigo investiga a proteção ambiental de áreas submetidas a litígio judicial, com foco nos processos de inventário e nos conflitos fundiários. O problema central consiste em verificar em que medida o ordenamento jurídico brasileiro assegura efetivamente essa proteção e quais mecanismos concretos podem ser propostos para superar as limitações identificadas. A metodologia adotada é qualitativa, com abordagem dedutiva, mediante revisão bibliográfica da doutrina especializada e análise jurisprudencial de decisões do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. Os resultados demonstram que o sistema jurídico brasileiro dispõe de instrumentos normativos adequados, fundados no artigo 225 da Constituição Federal, na Lei nº 6.938/1981, no Código Florestal e no Código de Processo Civil, mas sua efetividade é comprometida por entraves estruturais relacionados à duração excessiva dos processos, à responsabilidade difusa gerada pela multiplicidade de sujeitos e à ausência de mecanismos de gestão ativa durante a tramitação do litígio. Como resposta propositiva, o estudo apresenta o mecanismo do Administrador Ambiental Judicial, figura processual a ser nomeada pelo juízo competente para gerir ativamente a área litigiosa, contratar arrendamento rural com cláusulas ambientais obrigatórias e administrar os recursos gerados em regime de depósito judicial com destinação tripartite. Conclui-se que a proposta

¹Universidade Evangélica de Goiás – UniEvangélica, campus Ceres, Ceres, GO, Brasil.

ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-8858-4028>;

² Doutora. Curso de Direito da Universidade Evangélica de Goiás- UniEVANGÉLICA. E-mail: marina.teodoro@docente.unievangelica.edu.br. <https://orcid.org/0009-0004-4001-2900>

encontra fundamento nos institutos já vigentes no ordenamento, dispensando a criação de nova legislação, e representa solução juridicamente viável para o vácuo de gestão ambiental que caracteriza as áreas em litígio.

Palavras-chave: proteção ambiental; áreas litigiosas; inventário judicial; conflitos fundiários; administrador ambiental judicial.

Abstract: This paper examines environmental protection of areas subject to judicial dispute, focusing on probate proceedings and land ownership conflicts. The central research problem consists of verifying to what extent the Brazilian legal system effectively ensures such protection and what concrete mechanisms can be proposed to overcome the identified limitations. The methodology is qualitative with a deductive approach, employing bibliographic review of specialized legal doctrine and jurisprudential analysis of decisions by the Supreme Federal Court and the Superior Court of Justice. The results show that the Brazilian legal system has adequate normative instruments — grounded in Article 225 of the Federal Constitution, Law No. 6,938/1981, the Forest Code, and the Code of Civil Procedure —, but their effectiveness is undermined by structural obstacles related to excessive procedural duration, diffuse responsibility arising from the multiplicity of parties, and the absence of active management mechanisms during litigation. As a propositional response, the study presents the Judicial Environmental Administrator mechanism: a procedural figure to be appointed by the competent court to actively manage the disputed area, enter into rural lease agreements with mandatory environmental clauses, and administer the resulting revenues as judicial deposits with a three-way allocation. The paper concludes that the proposal finds legal support in existing instruments, requiring no new legislation, and represents a viable solution to the environmental management vacuum that characterizes disputed areas.

Keywords: environmental protection; disputed areas; probate proceedings; land conflicts; judicial environmental administrator.

1 INTRODUÇÃO

Há uma tensão real e pouco discutida no Direito brasileiro: a que existe entre a proteção ambiental constitucionalmente garantida e a situação concreta das áreas que se tornam objeto de litígio judicial. Imóveis rurais submetidos a inventário ou envolvidos em conflitos fundiários tendem a ficar em uma espécie de limbo jurídico, um período em que as normas ambientais continuam formalmente vigentes, mas ninguém assume de fato a

responsabilidade pela preservação. Essa lacuna não é teórica: é o que acontece quando um espólio com centenas de hectares de Cerrado fica anos sem partilha, ou quando uma ação reivindicatória se arrasta enquanto a vegetação nativa vai sendo suprimida.

O problema que este artigo se propõe a investigar pode ser formulado assim: em que medida o ordenamento jurídico brasileiro assegura efetivamente a proteção ambiental de áreas submetidas a litígios patrimoniais e, diante das falhas identificadas, que soluções concretas e juridicamente viáveis podem ser propostas sem depender de nova legislação? Essa pergunta não é apenas acadêmica. Ela tem implicações práticas diretas para magistrados, membros do Ministério Público, advogados e para qualquer pessoa que lide com imóveis rurais submetidos a controvérsia judicial em áreas de relevância ecológica.

A relevância do tema decorre da necessidade de compreender como normas constitucionais, civis, ambientais e processuais interagem em contextos nos quais a preservação ambiental deve ser assegurada simultaneamente à resolução de conflitos patrimoniais. A investigação busca verificar se o sistema jurídico vigente oferece respostas adequadas para a proteção dessas áreas ou se as dificuldades observadas decorrem da forma como as normas vêm sendo interpretadas e aplicadas na prática judicial.

A tese defendida é dupla. O sistema jurídico brasileiro já tem instrumentos normativos para proteger o meio ambiente em áreas litigiosas, o artigo 225 da Constituição Federal, a Lei nº 6.938/1981, o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) e o Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) formam um arcabouço tecnicamente sólido. O problema não está nas normas. Está na ausência de um mecanismo que as coloque em prática durante o litígio. Falta uma figura processual encarregada de gerir ativamente a área, definir responsabilidades concretas e gerar recursos para a própria preservação.

O artigo está organizado em cinco seções. Após esta introdução, a seção 2 apresenta o referencial teórico, com os fundamentos constitucionais e normativos da proteção ambiental e sua incidência sobre áreas litigiosas. A seção 3 descreve a metodologia adotada. A seção 4 analisa os resultados, o que acontece na prática em inventários e conflitos fundiários, por que os instrumentos existentes não funcionam bem nesses contextos, e a proposta do Administrador Ambiental Judicial como solução viável. A seção 5 apresenta as considerações finais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 O meio ambiente como direito fundamental e seus fundamentos constitucionais

Antes de 1988, o meio ambiente não tinha, no Brasil, um tratamento jurídico sistemático. Havia normas esparsas — o Código Florestal de 1965, o Código de Mineração, a Lei da Fauna —, mas nenhuma delas tratava o meio ambiente como bem jurídico autônomo e de titularidade coletiva. A Constituição Federal de 1988 mudou esse quadro de forma decisiva. O artigo 225 elevou o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado ao status de direito fundamental, definiu-o como bem de uso comum do povo e atribuiu ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

José Afonso da Silva (2020) é direto ao afirmar que o artigo 225 não pode ser lido como norma programática. Trata-se de dispositivo de aplicação imediata, que vincula o legislador, o administrador e o julgador independentemente de qualquer regulamentação complementar. O que distingue o direito ambiental dos demais direitos fundamentais é sua natureza difusa: não há um titular individual do direito ao meio ambiente equilibrado. Ele pertence a todos, de forma indivisível, o que significa que sua violação prejudica simultaneamente a coletividade e que sua proteção não pode ser condicionada à iniciativa de qualquer sujeito específico.

Édis Milaré (2021) observa que essa indivisibilidade retira o bem ambiental da lógica da disponibilidade privada: nenhum proprietário pode abrir mão das restrições ambientais que recaem sobre seu imóvel, porque essas restrições não protegem apenas seus interesses, protegem os de toda a coletividade. Paulo Affonso Leme Machado (2022) acrescenta que a dimensão intergeracional do artigo 225 tem uma consequência prática decisiva: a proteção ambiental deve ser prioritariamente preventiva, pois muitos danos ecológicos são irreversíveis.

O direito de propriedade segue a mesma lógica. A Constituição o garante no artigo 5º, inciso XXII, mas já no inciso seguinte condiciona sua legitimidade ao cumprimento da função social. Lido em conjunto com o artigo 225, esse condicionamento produz o que a doutrina chama de função socioambiental da propriedade. José Rubens Morato Leite (2022) sintetiza: o proprietário não pode usar o imóvel como se a dimensão ecológica não existisse. Ingo Wolfgang Sarlet e Tiago Fensterseifer (2021) desenvolveram ainda o princípio da vedação ao retrocesso ambiental: os níveis de proteção já alcançados não podem ser arbitrariamente reduzidos, o que tem implicação direta para o tema deste artigo.

2.2 Normas civis, ambientais e processuais aplicáveis às áreas em disputa

A análise da proteção ambiental em áreas litigiosas exige a leitura combinada de normas de diferentes ramos do Direito. No Direito Civil, o ponto de partida são as categorias da posse e da propriedade. O artigo 1.228, §1º, do Código Civil é explícito: o proprietário deve exercer seu direito em conformidade com as finalidades econômicas e sociais e de modo a preservar a flora, a fauna, as belezas naturais e o equilíbrio ecológico. Sílvio de Salvo Venosa (2023) observa que o debate sobre os limites da propriedade incorporou também a dimensão ambiental, tornando essa exigência condição de exercício legítimo do direito.

A característica mais importante das obrigações ambientais é sua natureza *propter rem* — obrigações que aderem à coisa, não à pessoa. As restrições do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) relativas às áreas de preservação permanente (APPs) e à reserva legal não se extinguem quando o imóvel muda de mãos, não se suspendem quando há litígio sobre a titularidade e não dependem da vontade do titular. Elas acompanham o imóvel. Milaré (2021) é enfático: a obrigação ambiental *propter rem* é exigível de quem exerce poderes sobre o bem, seja proprietário, possuidor ou simples detentor.

No âmbito sucessório, o Código Civil estabelece, no artigo 1.784, a regra da *saisine*: a herança se transmite automaticamente aos herdeiros no momento da morte do de cujus. Durante o inventário, a administração do espólio recai sobre o inventariante, a quem o artigo 1.991 do Código Civil atribui o dever de defender e conservar a herança com a diligência de um bom administrador. Flávio Tartuce (2023) esclarece que essa conservação abrange toda a disciplina legal incidente sobre os bens, inclusive as obrigações ambientais de natureza *propter rem* que recaem sobre imóveis rurais.

O Direito Processual Civil entra nessa equação com os mecanismos de tutela provisória. O artigo 300 do CPC de 2015 autoriza tutela de urgência quando demonstradas a probabilidade do direito e o perigo de dano irreversível. Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero (2022) ressaltam que a tutela de urgência, no processo contemporâneo, é expressão do princípio constitucional da efetividade da jurisdição. O artigo 297 do CPC atribui ao juízo o poder de determinar as medidas adequadas para assegurar o resultado útil da tutela jurisdicional, fundamento central para a proposta desenvolvida neste artigo. Por fim, a Lei nº 6.938/1981 consolida a responsabilidade objetiva por dano ambiental: quem polui paga, independentemente de culpa, bastando demonstrar o dano e o nexo de causalidade.

2.3 A jurisprudência dos tribunais superiores sobre proteção ambiental

O Supremo Tribunal Federal consolidou o artigo 225 da Constituição como parâmetro interpretativo obrigatório da tutela ambiental. Na ADI 3.540-MC/DF, o Min. Celso de Mello afirmou que a proteção do meio ambiente é direito fundamental irrenunciável, cujo cumprimento vincula todos os poderes públicos. No julgamento da ADC 42/DF e das ADIs 4.901, 4.902, 4.903 e 4.937, o Tribunal Pleno consolidou o entendimento de que as restrições impostas às áreas de preservação permanente e à reserva legal decorrem diretamente do artigo 225 da Constituição e não podem ser afastadas por conveniência econômica ou situação fundiária dos imóveis. O RE 654.833/AC (Tema 999) acrescentou a imprescritibilidade da pretensão de reparação civil de dano ambiental, reforçando a exigibilidade permanente das obrigações ambientais.

No STJ, o precedente mais relevante para este estudo é o Recurso Especial nº 1.251.697/PR, julgado sob o regime de recursos repetitivos (Tema 707). Ali, a Segunda Turma consolidou o entendimento de que as obrigações de recompor áreas de preservação permanente e reserva legal são de natureza propter rem: transmitem-se ao adquirente do imóvel independentemente de quem foi o responsável pelo desmatamento. A Súmula n. 623 do STJ, publicada em 2018, referendou esse entendimento, admitindo a cobrança das obrigações ambientais do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores.

Na área possessória, o STJ reconheceu, a partir do REsp 1.367.923/RJ, que a análise de liminares envolvendo áreas ambientalmente sensíveis não pode ignorar os riscos ecológicos decorrentes da ocupação. O acórdão registrou que a aplicação truncada dos princípios do poluidor-pagador e da reparação integral arrisca projetar a nociva impressão de que o ilícito ambiental compensa, debilitando o caráter dissuasório da responsabilidade civil ambiental. Essa jurisprudência é tecnicamente avançada, mas, como se examinará na seção 4, encontra limites práticos que nenhum princípio isolado consegue superar.

3 METODOLOGIA

A pesquisa foi desenvolvida por meio de abordagem qualitativa, com método dedutivo. O estudo parte dos fundamentos constitucionais da proteção ambiental, desce ao plano infraconstitucional e jurisprudencial, identifica as lacunas estruturais e constrói a proposta a partir dos instrumentos já disponíveis no ordenamento.

As fontes utilizadas são: doutrina especializada em Direito Ambiental, Civil e Processual Civil; legislação federal pertinente, em especial a Constituição Federal de 1988, a Lei nº 6.938/1981, a Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), a Lei nº 10.406/2002 (Código

Civil), a Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e a Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra); e precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

O recorte temporal privilegia o período pós-1988, marco da constitucionalização da tutela ambiental, com ênfase em decisões que tratam da responsabilidade objetiva por dano ambiental, da função socioambiental da propriedade e da tutela preventiva em situações de indefinição dominial. A pesquisa bibliográfica baseou-se em obras doutrinárias das áreas de Direito Ambiental, Direito Civil, Direito Agrário e Direito Processual Civil, selecionadas por sua relevância e atualidade para o debate sobre tutela ambiental em áreas litigiosas.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 A tutela ambiental em inventários judiciais: diagnóstico do vácuo institucional

O inventário judicial não foi criado para gerir patrimônio ambiental. Esse procedimento existe para identificar bens, pagar dívidas e transferir o patrimônio do falecido aos herdeiros. Quando esse patrimônio inclui imóvel rural com áreas de preservação permanente, reserva legal ou outros atributos ecológicos que demandam gestão ativa, o inventário se vê diante de um problema para o qual não tem ferramentas adequadas.

Na teoria, o inventariante responde pela observância das restrições ambientais durante o procedimento, com base no artigo 1.991 do Código Civil. Na prática, as coisas são mais complicadas. O inventariante raramente tem formação técnica para avaliar as condições ambientais da área e quase nunca dispõe de recursos próprios para contratar peritos ou implementar medidas de recuperação. O que é ainda mais grave: frequentemente enfrenta a resistência de herdeiros que preferem explorar economicamente o imóvel a preservá-lo.

O problema se agrava nas situações de pluralidade de herdeiros com interesses conflitantes. Durante o tempo em que a disputa não é resolvida, as restrições ambientais continuam válidas no papel, mas não há um responsável concreto com motivação e legitimidade para fazê-las cumprir. Esse cenário não é hipotético, é o que acontece em inúmeros inventários no Brasil, especialmente em regiões de fronteira agrícola. As obrigações ambientais têm natureza propter rem, mas identificar quem, concretamente, deve cumpri-las durante o procedimento é outra questão. O regime de responsabilidade objetiva da Lei nº 6.938/1981 permite responsabilizar herdeiros que exploram informalmente o espólio, mas trata-se de responsabilização posterior ao dano, útil para reparar o que já foi destruído, insuficiente para proteger o que ainda existe.

Há ainda o problema da invisibilidade institucional. Quando um inventário é aberto no Brasil, nenhuma notificação automática chega ao IBAMA, à agência estadual de meio ambiente ou ao órgão responsável pelo licenciamento. A situação jurídica do imóvel, disputada, sem titular definido, com potencial risco de intervenções irregulares, permanece completamente invisível para as autoridades ambientais. A tutela ambiental, nesse cenário, fica dependente de quem tem interesse em provocá-la, o que raramente ocorre.

4.2 A proteção ambiental em conflitos fundiários: desafios específicos

Os conflitos fundiários criam, para a tutela ambiental, um conjunto de desafios distintos dos que emergem nos inventários. Enquanto no inventário há ao menos uma estrutura formal de administração, o inventariante, o juízo sucessório, as disputas fundiárias frequentemente se desenvolvem num ambiente de completa indefinição. Ninguém sabe, de fato, quem é o dono; vários grupos disputam a posse; títulos se sobrepõem; e a área permanece, às vezes por décadas, numa situação em que nenhum ocupante tem segurança jurídica suficiente para investir na preservação e nenhum órgão tem clareza sobre quem responsabilizar.

É preciso sublinhar que os conflitos fundiários no Brasil costumam ocorrer exatamente onde o meio ambiente é mais vulnerável. As regiões de fronteira agrícola, Amazônia, Cerrado, Pantanal, concentram tanto os biomas de maior biodiversidade quanto as disputas mais intensas pela terra. A ausência histórica de regularização fundiária nessas regiões criou um ambiente propício tanto ao desmatamento ilegal quanto ao conflito pela terra. Quando as duas coisas acontecem simultaneamente, o sistema jurídico se vê diante de um desafio que seus instrumentos tradicionais não estão equipados para enfrentar.

A multiplicidade de ocupantes com pretensões concorrentes agrava o problema da responsabilização. Quando diferentes grupos controlam frações distintas de uma mesma área em litígio, identificar quem causou qual dano ambiental pode ser inviável. A responsabilidade existe em tese para todos; na prática, recai sobre ninguém, porque a imputação individual depende de uma demonstração denexo causal que a situação fática não permite fazer. O regime objetivo de responsabilidade, tecnicamente robusto, encontra aqui seu limite operacional mais sério.

As ações possessórias criam um dilema ambiental específico. A liminar de reintegração de posse analisa basicamente se houve esbulho e quem tinha a posse antes, sem analisar o que o reintegrado fez com a área durante o período em que a ocupou, nem o que o reintegrando fará depois que recuperar a posse. Ao decidir sobre a posse, o juízo pode estar,

sem perceber, escolhendo entre dois modelos distintos de uso do imóvel — com consequências ecológicas profundamente diferentes. Essa escolha não pode ser feita sem a devida atenção à dimensão ambiental.

4.3 Os limites estruturais do sistema e a análise jurisprudencial

A jurisprudência dos tribunais superiores sobre proteção ambiental em áreas litigiosas tem uma característica paradoxal: é tecnicamente avançada e praticamente limitada ao mesmo tempo. O STF e o STJ firmaram posições consistentes e bem fundamentadas sobre os princípios aplicáveis. Mas a distância entre esses princípios e a proteção efetiva das áreas em litígio permanece enorme.

A tese firmada no Tema 707 do STJ é emblemática nesse sentido. A consolidação do entendimento sobre a natureza *propter rem* das obrigações ambientais é uma conquista jurisprudencial genuína. Mas ela não resolveu a questão de como executar essa responsabilidade antes que o dano ocorra, durante os anos em que o inventário ou o conflito fundiário tramita. A jurisprudência supre a ausência de norma; não supre a ausência de mecanismo institucional.

O diagnóstico das lacunas estruturais pode ser sistematizado em quatro pontos. Primeiro, a ausência de um responsável ambiental concreto durante o litígio: nos inventários, o inventariante tem mandato patrimonial, não ambiental; nos conflitos fundiários, não há sequer esse gestor. Segundo, a invisibilidade institucional: a abertura de um inventário ou o ajuizamento de uma ação possessória não gera nenhuma comunicação automática para os órgãos ambientais. Terceiro, a ausência de financiamento para a gestão ambiental: preservar uma área ambientalmente relevante custa dinheiro, e não há fonte de custeio estruturada nesses contextos. Quarto, a morosidade processual: inventários e conflitos fundiários que envolvem imóveis rurais de grande extensão podem tramitar por décadas, tempo mais do que suficiente para que danos irreversíveis se consolidem.

O STF reconheceu, em precedentes recentes, que a omissão estatal na proteção ambiental constitui falha estrutural passível de controle jurisdicional. Na ADPF 760/DF, o Tribunal afirmou que o Estado não pode eximir-se do dever de proteção ambiental sob pretexto de insuficiência de instrumentos ou de dificuldades operacionais. Na ADO 54/DF, reiterou que a Constituição impõe obrigações de resultado, não apenas de meio, ao Poder Público. Esses precedentes reforçam a tese central deste artigo: a ausência de mecanismo de gestão ambiental ativa durante litígios não é deficiência tolerável.

4.4 O Administrador Ambiental Judicial: proposta de mecanismo de gestão sustentável

A proposta central deste estudo pode ser descrita em uma frase: quando um processo judicial, inventário ou conflito fundiário, envolver imóvel rural com relevância ambiental, o juízo nomeia um Administrador Ambiental Judicial, que contrata o arrendamento sustentável da área, deposita os valores judicialmente e presta contas ao processo. Essa proposta não cria institutos jurídicos novos. Ela reorganiza, de forma coordenada e orientada pelo mandato constitucional de proteção ambiental, três conjuntos de instrumentos que o ordenamento já conhece: a administração judicial de bens no processo civil, o arrendamento rural no Direito Agrário e o depósito judicial no Direito Processual Civil.

Os fundamentos normativos são sólidos. O artigo 297 do CPC atribui ao juízo o poder de determinar as medidas adequadas para assegurar o resultado útil da tutela jurisdicional. Quando o bem litigioso tem relevância ambiental, o resultado útil da tutela não é apenas a definição da titularidade, é também a preservação das características ecológicas do imóvel para que a decisão final possa ser efetivada. Uma sentença que reconhece direitos sobre uma área destruída é, do ponto de vista ambiental, uma sentença inútil. Os artigos 159 e 862 do CPC já preveem a nomeação de administrador-depositário para bens penhorados, arrestados ou sequestrados que exijam gestão especializada. A extensão dessa lógica para áreas ambientais litigiosas não é um salto normativo, é a aplicação de um princípio já consolidado a um contexto novo.

O arrendamento rural, previsto no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e regulamentado pelo Decreto nº 59.566/1966, oferece o instrumento contratual adequado. O que a proposta faz é aproveitar esse instituto agrário consolidado para criar, sobre a área litigiosa, uma relação jurídica que resolve simultaneamente três problemas: define um responsável concreto pela área (o arrendatário), estabelece obrigações ambientais específicas por contrato e gera recursos que financiam a própria gestão ambiental. As cláusulas ambientais obrigatórias incluem proibição de supressão de vegetação nativa, dever de manutenção das APPs e reserva legal, uso sustentável do solo e notificação imediata sobre qualquer situação de risco ambiental.

As garantias exigíveis do arrendatário são um elemento crítico da proposta. O contrato exige caução equivalente a um ano do valor do arrendamento, depositada judicialmente no momento da assinatura. Essa garantia, mais elevada do que a praticada em arrendamentos rurais comuns, justifica-se pela natureza especial do objeto: uma área litigiosa com atributos ambientais relevantes, em que o risco de degradação é estruturalmente maior. Além da

caução, o arrendatário contrata seguro rural obrigatório com cobertura para danos à produção, ao imóvel e ao meio ambiente. O descumprimento de qualquer cláusula ambiental obrigatória autoriza rescisão imediata e execução da caução.

A destinação dos recursos gerados pelo arrendamento segue uma estrutura tripartite fixada pelo juízo no ato de nomeação. A primeira parcela, sugerida em até quinze por cento dos valores arrecadados, remunera o Administrador Ambiental Judicial. A segunda parcela, entre vinte e trinta por cento, conforme as necessidades identificadas no laudo de diagnóstico, constitui o fundo de preservação da área, financiando monitoramento periódico, manutenção de cercas de proteção, recuperação de vegetação degradada e regularização documental. A terceira parcela, o saldo remanescente, geralmente superior a cinquenta e cinco por cento do total, é depositada em conta judicial rendosa e reservada para partilha entre as partes ao final do litígio, conforme a decisão de mérito. Os direitos patrimoniais de todos os envolvidos são integralmente preservados.

O pressuposto de cabimento é a presença de imóvel rural com relevância ambiental no objeto do litígio, caracterizada por qualquer dos seguintes elementos: existência de área de preservação permanente, reserva legal ou zona de amortecimento de unidade de conservação; localização em bioma sensível (Cerrado, Mata Atlântica, Pantanal, Amazônia ou Caatinga); ou qualquer outra restrição ambiental prevista no Código Florestal ou em norma federal, estadual ou municipal aplicável. A verificação pode ser feita de ofício pelo juízo, mediante consulta ao Cadastro Ambiental Rural e aos sistemas de informação geográfica dos órgãos ambientais, ou por provocação das partes ou do Ministério Público.

A proposta é plenamente compatível com o direito de propriedade. Não há desapropriação, não há confisco, não há transferência de domínio. O arrendamento é negócio jurídico obrigacional, não cria direito real. Os recursos gerados são preservados em depósito judicial para a partilha final. As partes mantêm todos os seus direitos; o que muda é que esses direitos não podem ser exercidos de forma a destruir o bem ambiental que é, ao mesmo tempo, objeto do litígio e patrimônio coletivo da sociedade. O sacrifício imposto é proporcional: é menor do que a degradação que o sistema atual, sem o mecanismo, tolera.

A implementação pode seguir dois caminhos. O primeiro é interpretativo e imediato: com base nos artigos 297 e 300 do CPC combinados com o artigo 225 da Constituição, magistrados podem desde já nomear Administradores Ambientais Judiciais em processos que apresentem os pressupostos de cabimento. Não há obstáculo normativo; há apenas ausência de prática consolidada, que a construção de jurisprudência progressiva pode suprir. O segundo caminho é regulamentar: uma resolução do Conselho Nacional de Justiça poderia criar o

protocolo de gestão ambiental de áreas em litígio, com definição de critérios uniformes de cabimento, competências do administrador, estrutura contratual e destinação dos recursos, conferindo maior previsibilidade e facilitando a aplicação homogênea em todo o território nacional.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pergunta que orientou este artigo era simples e incômoda: quando um imóvel rural vai parar na Justiça, quem cuida do meio ambiente enquanto o processo corre? A resposta, após o percurso analítico desenvolvido, continua sendo: ninguém, de forma efetiva. E esse é precisamente o problema que este artigo pretendeu diagnosticar com precisão e enfrentar com uma proposta juridicamente viável.

A análise do referencial teórico demonstrou que o ordenamento brasileiro tem bases normativas sólidas. O artigo 225 da Constituição Federal, a função socioambiental da propriedade, a responsabilidade objetiva da Lei nº 6.938/1981, os princípios da prevenção e da precaução, a natureza propter rem das obrigações do Código Florestal e os mecanismos de tutela de urgência do CPC formam um conjunto coerente e tecnicamente adequado. Se o problema fosse falta de norma, a solução seria relativamente simples.

Mas o problema não é a falta de norma. Em inventários judiciais, a ausência de figura com mandato ambiental específico, a invisibilidade do litígio para os órgãos ambientais e a falta de fonte de custeio para a gestão ecológica criam um vácuo que as normas existentes não preenchem na prática. Em conflitos fundiários, a morosidade processual, a multiplicidade de ocupantes e a resistência à fiscalização agravam o quadro. A análise jurisprudencial do STF e do STJ confirmou o diagnóstico: os tribunais afirmam princípios corretos, mas suas decisões raramente produzem proteção ambiental efetiva no tempo real da degradação.

A tese central está confirmada: o sistema jurídico tem instrumentos adequados, mas sua efetividade é comprometida por entraves estruturais, não por insuficiência normativa. Soluções legislativas que criem novas normas sem atacar as lacunas institucionais reproduziriam o problema em outro nível.

O mecanismo do Administrador Ambiental Judicial representa a resposta disponível, aquela que o ordenamento já autoriza e que a urgência da proteção ambiental exige. Ao articular, sob o mandato constitucional do artigo 225, três instrumentos já existentes no ordenamento, a administração judicial de bens (art. 297 do CPC), o arrendamento rural com cláusulas ambientais obrigatórias (Lei nº 4.504/1964) e a determinação judicial de custódia e destinação dos valores, a proposta resolve simultaneamente os quatro entraves identificados:

define um responsável concreto pela área, elimina a invisibilidade institucional, gera recursos para financiar a gestão ecológica e mantém o gestor ativo durante todo o período do litígio.

Os limites da proposta devem ser reconhecidos: encontrar arrendatários qualificados em regiões remotas pode ser difícil; a escolha do administrador requer critérios claros; a prestação de contas exige suporte técnico para avaliação de relatórios ambientais. Esses desafios são reais, mas são desafios de implementação, gerenciáveis com regulamentação específica, de preferência por resolução do CNJ, e não razões para rejeitar o mecanismo.

O meio ambiente não espera o trânsito em julgado. Biomas não aguardam a conclusão do inventário. A degradação acontece no tempo real do processo. Um sistema jurídico que protege o meio ambiente apenas no papel, declarando princípios que nenhum mecanismo concretiza, não está cumprindo o mandato constitucional do artigo 225. O caminho para fazê-lo já está traçado dentro do próprio ordenamento. Cabe ao Judiciário, ao Ministério Público e à advocacia começar a utilizá-lo.

REFERÊNCIAS

BENJAMIN, Antonio Herman; LEITE, José Rubens Morato (coord.). Manual de direito ambiental. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. Regulamenta o arrendamento rural e a parceria agrícola. Brasília, DF: Presidência da República, 1966.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964.

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente. Brasília, DF: Presidência da República, 1981.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência. Brasília, DF: Presidência da República, 2005.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Brasília, DF: Presidência da República, 2012.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.251.697/PR. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. Segunda Turma. j. 12.04.2012. DJe 17.04.2012. Tema 707.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.367.923/RJ. Rel. Min. Humberto Martins. Segunda Turma. j. 27.08.2013. DJe 06.09.2013.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 623. Brasília, DF: STJ, 2018.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.540-MC/DF. Rel. Min. Celso de Mello. Tribunal Pleno. j. 01.09.2005. DJe 03.02.2006.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Declaratória de Constitucionalidade nº 42/DF; ADIs nºs 4.901, 4.902, 4.903 e 4.937/DF. Rel. Min. Luiz Fux. Tribunal Pleno. j. 28.02.2018. DJe 14.08.2018.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 654.833/AC (Tema 999). Rel. Min. Alexandre de Moraes. Tribunal Pleno. j. 20.04.2020. DJe 22.07.2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 760/DF. Rel. Min. Cármen Lúcia. Tribunal Pleno. j. 01.07.2022. DJe 03.08.2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade por Omissão nº 54/DF. Rel. Min. Alexandre de Moraes. Tribunal Pleno. j. 22.10.2021. DJe 21.02.2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 828/DF. Rel. Min. Alexandre de Moraes. Tribunal Pleno. Medida Cautelar j. 08.04.2022. DJe 25.04.2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos reais. 16. ed. Salvador: JusPodivm, 2022.

LEITE, José Rubens Morato. Dano ambiental: do individual ao coletivo extrapatrimonial. 7. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito ambiental brasileiro. 30. ed. São Paulo: Malheiros, 2022.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. Novo curso de processo civil: tutela provisória. 4. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

MILARÉ, Édis. Direito do ambiente. 12. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Direito constitucional ambiental. 6. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

SILVA, José Afonso da. Direito ambiental constitucional. 10. ed. São Paulo: Malheiros, 2020.

TARTUCE, Flávio. Direito civil: direito das sucessões. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil. Vol. 1. 64. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2023.