

## Responsabilidade Ambiental das Instituições de Crédito Imobiliário

Publicado na Gazeta Mercantil em 1º de julho de 2002

Paulo de Bessa Antunes

Advogado

Dannemann Siemsen Meio Ambiente Consultores

Recentemente têm sido noticiados vários casos envolvendo contaminação do solo em áreas residenciais e industriais do Estado de São Paulo. O jornal O Estado de São Paulo de 10 de abril de 2002 noticiou o fechamento de uma empresa na cidade de Bauru, em função de alegada contaminação de solo derivada de suas atividades com chumbo. No fim do ano de 2001, a Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo verificou grave contaminação do solo no Conjunto Residencial Barão de Mauá, Parque São Vicente, município de Mauá. Em tal localidade existem 50 edifícios de apartamentos servindo de residência para cerca de 5 mil pessoas. Acresce o fato de que mais 22 edifícios estão em fase de construção.

No Estado do Rio de Janeiro, infelizmente, também existem casos graves de contaminação do solo. Um dos mais antigos é o da Cidade dos Meninos em Duque de Caxias que é uma área pobre na baixada fluminense na qual uma comunidade se instalou sobre área que havia sido utilizada como depósito de produtos organoclorados (pó de broca - BHC), resultando daí inúmeros casos de doenças graves e morte na população local. No local funcionava a antiga fábrica de BHC do extinto Serviço Nacional de Malária. Repete-se, aqui, uma situação já ocorrida em países com industrialização mais antiga. Nos Estados Unidos, a contaminação do solo levou à criação de uma importante lei conhecida como *Superfund (Comprehensive, Environmental Response, Compensation and Liability Act* de 1980), cujo objetivo maior é o de recuperar áreas contaminadas por produtos químicos e responsabilizar os responsáveis.

Do ponto de vista da responsabilidade legal, parece-me que, em tese, tanto o antigo proprietário do terreno, como o adquirente são solidariamente responsáveis pela reparação dos danos causados aos terceiros de boa-fé que tenham adquirido as unidades habitacionais postas à venda no mercado.

As instituições de crédito imobiliário que tenham financiado os projetos habitacionais podem ser incluídas no rol dos responsáveis solidários? Este é um aspecto muito importante do problema e já encontra precedentes na jurisprudência norte - americana. Assim é que no caso *United States Vs Fleet Factor Corp.*, 901 F 2d 1550 (11 th Circ. 1990), ficou decidido que o agente financeiro é solidariamente responsável pela contaminação do solo, respondendo solidariamente pela reparação do dano. Seria tal decisão aplicável no Brasil?

A resposta é complexa.

A chave para a compreensão do problema se encontra no conceito legal de *poluidor indireto*. Com efeito, a lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 que instituiu a Política Nacional do Meio Ambiente em seu artigo 3º, IV define que poluidor é toda aquela pessoa física ou jurídica responsável, direta ou indiretamente, pela degradação ambiental. O Poder Judiciário, desde o ano de 1988, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vem entendendo que: "O poluidor que causa dano ao ambiente tem definição legal e é aquele que proporciona, *mesmo indiretamente*, degradação ambiental. E o poluidor é sujeito ao pagamento de indenização, além de outras penalidades. (TJSP. 5ª Câmara Cível. Ap. 96.536-1. 07/04/1988)".

Ao longo dos anos, tal tendência vem se consolidando no Superior Tribunal de Justiça - STJ que tem se posicionado no sentido de que a mera alegação de que uma empresa tenha causado dano ao meio ambiente é suficiente para que a mesma seja admitida como ré em uma demanda judicial. Veja-se o seguinte aresto, cujo relator foi o Sr Ministro José Delgado: "**RESP 232187/SP: DJU:08/05/2000. pg. 67.** *É parte legítima para figurar no pólo passivo da Ação Civil Pública a pessoa jurídica ou física apontada como tendo praticado o dano ambiental. A Ação Civil Pública deve discutir, unicamente, a relação jurídica referente à proteção do meio ambiente e das suas conseqüências pela violação a ele praticada. Incabível, por essa afirmação, a denúncia da lide. Direito de regresso, se decorrente do fenômeno de violação ao meio ambiente, deve ser discutido em ação própria.*"

Além disso, o Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que o simples fato de que uma empresa exerça atividades em uma área duramente atingida pela poluição, é suficiente para que ela seja solidariamente responsável pela degradação ambiental, em princípio, cabendo-lhe, apenas, a ação de regresso contra aqueles que sejam os reais responsáveis pela degradação ambiental: "**RES18567/SP. Relatora a Srª Ministra Eliana Calmon.DJU:02/10/2000. pg: 154.** A solidariedade entre empresas que se situam em área poluída, na ação que visa preservar o meio ambiente, deriva da própria natureza da ação. Para correção do meio ambiente, as empresas são responsáveis solidárias e, no plano interno, entre si, responsabiliza-se cada qual pela participação na conduta danosa." Do voto da ilustre Ministra merece ser ressaltado o seguinte trecho: "*A solidariedade é um traço que identifica a ação civil pública como um instrumento que se dirige contra todos aqueles que estejam ligados por uma base comum como por exemplo: as empresas que se situam na área industrial que sofreu poluição, solidariedade esta que, após a perícia, pode ser descartada em termos de responsabilidade patrimonial*".

É necessário que se faça a adequada correlação entre as decisões acima, com relação jurídica de compra e venda de imóveis. A aquisição de uma unidade habitacional que esteja construída sobre terreno contaminado é, efetivamente, a aquisição de um produto com defeito oculto, ou vício redibitório. Conforme seja o nível da contaminação verificada, tal defeito pode chegar ao ponto de tornar a coisa imprestável para a finalidade a qual se destina (habitação). Tal situação encontra previsão legal no Código Civil (artigos 1101 e seguintes) e no próprio Código de Defesa do Consumidor (artigos 6º, 8º e 18). O reconhecimento judicial da responsabilidade do agente financeiro pelos defeitos ocultos de unidades habitacionais é tranqüilo e não causa a menor dúvida entre os tribunais. Assim é

que o STJ ao decidir o Resp nº 51169/RS, relator o Sr. Ministro Ari Pargendler entendeu que: " *A obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a solidariedade do agente financeiro pela respectiva solidez e segurança.*"

Do conjunto de decisões judiciais que foram acima arroladas, resta extirpado de qualquer dúvida o fato de que existe a *responsabilidade solidária entre o agente financeiro, o construtor de imóvel e o incorporador, por empreendimentos construídos sobre terrenos contaminados* ou em áreas que, por força de lei ou outro ato normativo, sejam consideradas como *non aedificandi*. Ao credor cabe escolher qual dos devedores prefere executar com vistas a satisfazer o crédito que lhe é devido. A tendência à responsabilização das instituições financeiras é crescente, pois como se sabe, tais instituições são mais sólidas e possuem uma estrutura capaz de arcar com custos de forma mais completa do que, em geral, as construtoras e incorporadoras imobiliárias.

ANTUNES, Paulo de Bessa. *Responsabilidade ambiental das Instituições de crédito imobiliário*. Disponível em:

<<http://www.dannemann.com.br/site.cfm?app=show&dsp=pba5&pos=5.15&lng=pt>>

Acesso em: maio.2006