



## **Responsabilidade por danos ambientais em imóveis**

# Responsabilidade por danos ambientais em imóveis

## O PAPEL DO ANTIGO E DO NOVO PROPRIETÁRIO

**PASSIVOS AMBIENTAIS:**  
CHANCES E RISCOS  
PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Porto Alegre/RS 03.07.2012

**FRANCO** | ADVOGADOS

# Sumário

1. Sobre o que você está pisando?
2. Passivo ambiental - conceito
3. Responsabilidade civil por danos ambientais
4. Considerações finais

# 1. Sobre o que você está pisando?

## Ministério da Saúde (2010):

- ✓ De 2001 a 2008, informados ao Departamento de Vigilância em Saúde Ambiental e Saúde do Trabalhador (DSAST) do Ministério da Saúde, passando a integrar as estatísticas da Vigilância em Saúde das Populações Expostas a Contaminantes Químicos (VIGIPEQ).
- ✓ 2,1 milhões de habitantes, distribuídos por 2.527 áreas com solo contaminado, vivem potencialmente expostos a contaminantes químicos.

# 1. Sobre o que você está pisando?

Os principais contaminantes apurados pelo órgão federal são:

- ✓ os agrotóxicos (20%)
- ✓ derivados do petróleo (16%)
- ✓ resíduos industriais (12%)
- ✓ metais (11%)

Organização Mundial da Saúde - Ministério da Saúde do Brasil:

- ✓ 24% da carga global de doenças
  - ✓ 23% dos óbitos prematuros
- = estão relacionados a problemas ambientais.

# 1. Sobre o que você está pisando?

CETESB (2009)

Áreas Contaminadas no Estado de São Paulo - novembro de 2009						
Região	Atividade					
	Comercial	Industrial	Resíduos	Postos de combustíveis	Acidentes/ Desconhecida	Total
São Paulo	32	83	25	675	3	818
RMSP - outros	23	108	17	375	5	528
Interior	53	129	33	900	13	1128
Litoral	13	34	20	199	2	268
Vale do Paraíba	2	28	1	130	1	162
<i>Total</i>	123	382	96	2.279	24	2.904

Para a distribuição das áreas contaminadas foram consideradas as seguintes regiões:

- **São Paulo:** Capital do Estado;
- **RMSP - outros:** 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo, excluindo-se a Capital;
- **Litoral:** municípios do Litoral Sul, Baixada Santista, do Litoral Norte e do Vale do Ribeira;
- **Vale do Paraíba:** municípios do Vale do Paraíba e da Mantiqueira;
- **Interior:** Os municípios não relacionados anteriormente.

## 2. Passivo Ambiental - Conceito

**Todo dano é um passivo ambiental.  
Nem todo passivo é um dano ambiental.**

### **DANO OU DEGRADAÇÃO AMBIENTAL:**

✓ É a alteração adversa das características do meio ambiente que resulte em prejuízo à saúde, à segurança e ao bem-estar da população, crie condições prejudiciais às atividades sociais e econômicas, afete desfavoravelmente a biota, as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente ou, por fim, lance rejeitos ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos.

(Artigo 3º da Lei nº 6.938/81)

## 2. Passivo Ambiental - Conceito

### PASSIVO AMBIENTAL:

- ✓ É qualquer obrigação de natureza ambiental descumprida (formal ou material).
- ✓ O valor do passivo ambiental é, portanto, o custo de regularização da obrigação.

**Passivo ambiental = dano + obrigação formal**

**PASSIVO AMBIENTAL = \$**



### 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

#### **Constituição Federal 1988 - Capítulo VI: Do Meio Ambiente**

Art. 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.

# 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

## - Aspectos legais

### **RESPONSABILIDADE DO POLUIDOR:**

**Responsabilidade Objetiva: independe de culpa.**

✓ Basta que se verifique o dano e o nexo causal com a atividade do sujeito, ainda que este não tenha sido o causador direto do dano. Fica obrigado à indenização ou reparação.

**Art. 14 da Lei nº 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente):**

§ 1º. Sem obstar a aplicação das penalidades previstas neste artigo, o poluidor é obrigado, *independentemente da existência de culpa*, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade.

**(Princípio do Poluidor-Pagador)**

# 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

## - Aspectos legais

### RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE

Mesma responsabilidade do poluidor

**Responsabilidade Objetiva: independe de culpa.**

✓ Responsabilidade se transmite automaticamente para o novo proprietário.

*“Aquele que perpetua a lesão ao meio ambiente cometida por outrem está, ele mesmo, praticando o ilícito. A obrigação de conservação é automaticamente transferida do alienante ao adquirente, independentemente deste último ter responsabilidade pelo dano ambiental.” (REsp 343741/PR, Superior Tribunal de Justiça, 2ª Turma, Ministro Franciulli Neto, julgado em 04/06/2002).*

### 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

#### - Aspectos legais

*“A responsabilidade por danos ambientais é objetiva e, como tal, não exige a comprovação de culpa, bastando a constatação do dano e do nexo de causalidade. Excetuam-se à regra, dispensando a prova do nexo de causalidade, a responsabilidade de adquirente de imóvel já danificado porque, independentemente de ter sido ele ou o dono anterior o real causador dos estragos, imputa-se ao novo proprietário a responsabilidade pelos danos. Precedentes do STJ.”*

*(Resp 1056540/GO, Superior Tribunal de Justiça, 2ª Turma, Ministra Eliana Calmon, publicado em 19/09/2009).*

### 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

#### CONSEQUÊNCIAS AO ADQUIRENTE

- ✓ Passa a ser parte legítima para figurar no pólo passivo de demandas ambientais.

*“O novo adquirente do imóvel é parte legítima para figurar no pólo passivo de ação por dano ambiental que visa o reflorestamento de área destinada à preservação ambiental. Não importa que o novo adquirente não tenha sido o responsável pelo desmatamento da propriedade. Não há como se eximir a adquirente desta obrigação legal, indistintamente endereçada a todos membros de uma coletividade, por serem estes, em última análise, os beneficiários da regra, máxime ao se considerar a função social da propriedade.”*

*(REsp 843036/PR, Superior Tribunal de Justiça, 1ª turma, Ministro José Delgado, julgado em 17/10/2006)*

### 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

#### ✓ Dever de prevenção e conservação

O adquirente deve adotar medidas para cessar a degradação ambiental ou adequar a irregularidade à legislação pertinente, para que seja diminuído o impacto ambiental e o meio ambiente cada vez mais preservado.

#### ✓ Dever de reparação ou indenização

Independentemente de culpa, o adquirente é responsável por indenizar ou reparar os danos causados, ao meio ambiente e a terceiros, adotando todas as medidas necessárias para tanto.

### 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

***“É cediço que em matéria de dano ambiental a responsabilidade é objetiva, posto que a Lei 6.938/81, em seu art. 14, § 1º, determina que o poluidor seja obrigado a indenizar ou reparar os danos ao meio-ambiente e, quanto ao terceiro, preceitua que a obrigação persiste, mesmo sem culpa.” (EDcl no AgRg no REsp 255170/SP, Superior Tribunal de Justiça, 1ª Turma, Ministro Luiz Fux,, julgado em 01/04/2003)***

**“[...] pelo princípio do poluidor-pagador, arca o causador da poluição com os custos necessário à diminuição, eliminação ou neutralização do dano.” (DERANI, Cristiane. Direito ambiental econômico. São Paulo: Max Limonad, 1997. p. 158 e 164.)**

### 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

#### SE NÃO REPARAR, O PROPRIETÁRIO FICA SUJEITO A:

- ✓ Diminuição no potencial de uso da propriedade
- ✓ Diminuição no valor da propriedade
- ✓ Aplicação de penalidades diversas previstas em lei por órgãos de fiscalização
- ✓ Maior risco de demandas judiciais (e de condenação)
- ✓ Impacto na contabilidade da atividade pela identificação de passivos ambientais.



# 3. Responsabilidade civil por danos ambientais

## POR QUE IDENTIFICAR O PASSIVO AMBIENTAL EM ÁREAS IMOBILIÁRIAS?

- ✓ Danos à saúde do trabalhador
- ✓ Saúde pública e ao meio ambiente:
- ✓ Imagem da Empresa
- ✓ Assunção de responsabilidades administrativas de altíssimo custo – Resolução CONAMA 420
- ✓ Problemas com o Poder Público
- ✓ A assunção da tríplice responsabilidade ambiental: i) a administrativa; ii) a penal, e; iii) a cível (Cf. Constituição Federal, art. 225, § 3º , da CF), e;
- ✓ Obrigações adicionais: “Cadastro de Áreas Contaminadas”; averbação em RI.

➤ **Due Diligence Ambiental**

**DÚVIDAS?**

**OBRIGADA!**

**[juliana.mattei@francoadv.com](mailto:juliana.mattei@francoadv.com)**

Fones 51. 3026.4488

11. 5052.0579

SÃO PAULO

PORTO ALEGRE  
**[www.francoadv.com](http://www.francoadv.com)**

PELOTAS