

# INFORME JURÍDICO

Ano XVI nº 688  
1 a 14 de maio de 2015

## RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE POR PASSIVO AMBIENTAL

Quais são os deveres e a responsabilidade do proprietário de área que é adquirida com um passivo ambiental, conhecido ou não? Como o direito vê esta situação, especificamente quanto à responsabilidade do adquirente (atual proprietário) pelo passivo causado por terceiros?

Seja o corte raso de mata ciliar, desvio de cursos d'água, aterros e similares, passivo desconhecido, não são poucas as dúvidas, principalmente quando o proprietário tem ciência de que o órgão ambiental já identificou o dano e iniciou o procedimento para punir os responsáveis e recompor o meio ambiente, antes mesmo que o proprietário pudesse ele mesmo iniciar a adequação/recomposição ambiental.

De acordo com a natureza jurídica da obrigação ambiental, o adquirente é responsável pela recomposição do meio ambiente degradado pelo(s) antigo(s) proprietário(s) do imóvel, pois a referida obrigação é uma obrigação do tipo *propter rem*, ou seja, é um *direito real* que acompanha a área

independentemente da ocorrência de alienação, cessão, sub-rogação, transmissão a qualquer título e outros.

Em resumo, aquele que se tornar titular da área terá necessariamente que assumir a obrigação perante terceiros, e nem a lavratura de termo particular ou a especificação de cláusula afastando a obrigação produzirão efeitos, servindo apenas para assegurar eventual direito de regresso em face do alienante.

Então, para que esta situação seja evitada, são necessárias algumas precauções, tais como a verificação prévia da situação da área que pretende adquirir; se a área é protegida pelo Código Florestal e pela legislação extravagante; se o uso que se pretende dar à área é autorizado por lei; se as certidões, licenças e alvarás estão expedidos e em dia; se as disposições do zoneamento ambiental (caso exista) estão sendo seguidas; etc.

É essencial que se proceda com a *due diligence* ambiental visando evitar surpresas indesejadas, inclusive com a consulta aos órgãos ambientais competentes, evitando assim problemas futuros.

Outrossim, caso a situação somente seja verificada após a aquisição da área, o adquirente não poderá, como já dito, eximir-se de recompor o meio ambiente afetado, e preferencialmente esta recomposição se dará *in loco*, na própria área degradada. Isto significa a possibilidade de cessação de atividades e demolições de empreendimentos, obras e prédios.

Por diversas razões, entretanto, a recomposição da própria área pode ser inviável, hipótese na qual os órgãos envolvidos escolherão a área a ser objeto do cumprimento da obrigação.

Em qualquer caso, os interessados devem, contudo, atentar para diversos pontos de seu interesse, como, por exemplo, a localização da área degradada, se em área urbana ou rural. Ainda que a aplicabilidade do Código Florestal às áreas urbanas seja incontroversa, ela deve ser realizada com temperamento, principalmente quando há a eventual necessidade de demolição das construções e/ou cessação de empreendimentos; o CONAMA, ao tratar das chamadas "áreas urbanas consolidadas", estabelece os parâmetros,

definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno.

Além da recomposição ambiental, também deve ser analisado o valor arbitrado na eventual aplicação de multas, pois tudo dependerá se estamos falando de uma empresa responsável, com sistema de gestão ambiental, cumpridora da legislação, ou de uma que faz exatamente o contrário, assumindo riscos e agindo com negligência. Se o comprometimento não mitiga a responsabilidade, pelo menos é relevante para a redução das sanções aplicáveis. Fato é

que o interessado não deve ser onerado em sanção desproporcional e irrazoável.

Ainda, relativamente à questão da responsabilidade, o Poder Judiciário já pacificou o tema (STJ - REsp 343.741-PR), tornando precárias eventuais discussões posteriores; outrossim, sempre é bom ressaltar que cada caso é um caso, que merece análise individual.

Concluindo, no tratamento dado ao tema, sempre deverão ser aplicados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, pois não podemos nos esquecer que nenhum direito é absoluto, nem mesmo

o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado. Por essa razão, caso o interessado discorde da responsabilização, do *quantum* da recomposição ou de qualquer outro aspecto da questão, deverá apresentar argumentos em seu favor, em observância aos princípios do contraditório e ampla defesa, não sendo obrigado a simplesmente aceitar os parâmetros estabelecidos pelos órgãos competentes.

A Diretoria Jurídica do Sistema FIRJAN está à disposição para mais esclarecimentos sobre este ou outros temas relacionados à questão ambiental.

## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA RATIFICA O DIREITO DE ARREPENDIMENTO

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ratifica o direito de arrependimento previsto no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), ou seja, assegura ao consumidor o direito de desistir da aquisição de bens e receber seu dinheiro de volta, sem ter de dar nenhuma explicação, se a compra tiver sido feita por telefone ou pela internet.

O dispositivo assegura que “o consumidor pode desistir do contrato, no prazo de sete dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio”.

Seu parágrafo único estabelece que “se o consumidor exercer o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados”.

Vale ressaltar que o direito de arrependimento não se aplica a compras realizadas dentro do estabelecimento comercial. Nessa hipótese, o consumidor só poderá pedir a devolução do dinheiro se o produto tiver defeito que não seja sanado no prazo de 30 dias. Essa é a regra prevista no artigo 18 do CDC.

### CUSTO DE TRANSPORTE

Em caso de desistência da compra, quem arca com a despesa de entrega e devolução do produto? A Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que esse ônus é do comerciante. “Eventuais prejuízos enfrentados pelo fornecedor nesse tipo de contratação são inerentes à modalidade de venda agressiva fora do estabelecimento comercial”, diz a ementa do REsp 1.340.604.

O relator do caso, ministro Mauro Campbell Marques, afirmou no voto que “aceitar o contrário é criar limitação ao direito de arrependimento, legalmente não previsto, além de desestimular tal tipo de comércio, tão comum nos dias atuais”.

A tese foi fixada no julgamento de um recurso do estado do Rio de Janeiro em que se discutiu a legalidade da multa aplicada à empresa por impor cláusula contratual que responsabilizava o consumidor pelas despesas com serviço postal decorrente da devolução de produtos.

Seguindo o que estabelece o parágrafo único do artigo 49 do CDC, os ministros entenderam que todo e qualquer custo em que o consumidor tenha incorrido deve ser ressarcido para que ele volte à exata situação anterior à compra.

Assim, a Turma deu provimento ao recurso para declarar legal a multa imposta, cujo valor deveria ser analisado pela Justiça do Rio de Janeiro.

Outros temas relacionados ao arrependimento ainda estão sendo analisados pelo STJ, como, por exemplo, a aplicação de multa nos casos de demora na devolução do dinheiro em caso de arrependimento (AREsp 553.382).

Fonte: STJ