



trutora ou incorporadora, os adquirentes terão a opção de dar continuidade à obra, substituindo a empresa falida por outra de sua escolha, a fim de garantir a entrega do imóvel comprado na planta, dentro das mesmas condições contratuais.

Além de trazer maior segurança aos consumidores que passam a ter a certeza que seu dinheiro está realmente sendo investido na construção do seu imóvel, as

empresas que recorrem ao instituto do patrimônio de afetação são também beneficiadas com a redução na carga tributária gerando para as mesmas uma economia fiscal.

Apesar da Lei 10.931/2004 estabelecer regras e critérios que disciplinam as relações imobiliárias, tendo como finalidade aumentar a transparência das incorporações, a credibilidade dos empreendimentos e a segurança jurídica entre as partes. Surpreendentemente a utilização do patrimônio de afetação não é obrigatória, ficando a critério das construtoras e incorporadoras a adoção desse instituto.

Por isso, caso o consumidor queira certificar se o empreendimento tem patrimônio de afetação, antes de fechar negócio, deve consultar a matrícula do empreendimento, que pode ser obtida junto ao cartório de re-

gistro de imóveis competente.

Certamente o consumidor estaria mais protegido caso existisse na lei a obrigatoriedade da adoção do regime especial do patrimônio de afetação. É importante que o potencial adquirente fique atento, informe-se sobre a situação oferecida pela construtora e incorporadora e tenha consciência que ao optar pelo empreendimento imobiliário que compreenda o patrimônio de afetação estará assim garantindo uma maior segurança ao seu investimento.

* O autor é Advogado e Consultor Jurídico, sócio do escritório Amorim, Bracher e Diniz Advogados, em Belo Horizonte, MG. Graduado em Direito pelo Centro Universitário UNA. Pós-graduado em Direito de Empresa pelo CAD/Universidade Gama Filho. Pós-graduado em Direito Tributário pelo CAD/Universidade Gama Filho.

A implicação do passivo ambiental dos terrenos na construção civil

Talita Castro*

Comentário do BDI: Atualmente, é realizado um estudo do solo para se saber se este está apto para receber uma construção. O que vale é a boa-fé que deve sempre haver nos contratos, para que não ocorram prejuízos, desfazimentos de negócios e indenizações. Entenda sobre este assunto e evite aborrecimentos futuros.

Recentemente a Universidade de São Paulo foi alvo de protestos de professores e alunos, por conta da contaminação do solo no *campus* localizado na zona leste da cidade. Também há pouco tempo um *shopping* na capital paulista passou por situação semelhante e permaneceu por vá-

rios dias com suas atividades suspensas.

A quantidade de terrenos poluídos tem aumentado com frequência. Entre os diversos causadores da poluição do solo estão as indústrias que utilizam materiais químicos e os postos de gasolina.

Tal situação é preocupante, em virtude do crescimento populacional desenfreado e do mercado cada vez mais aquecido da construção civil, que tem tornado a disputa por terrenos muito acirrada.

Para tentar resolver esse impasse as construtoras tem re-

corrido à chamada remediação do solo. Esse procedimento trata o solo para que ele possa ser reutilizado. No entanto, nem sempre o recupera de modo completo, restando algumas restrições de uso como, por exemplo, a impossibilidade de utilização de poços artesianos.

Não menos frequente tem sido a venda de imóveis comerciais e residenciais em locais que sofreram remediação ambiental, sem que o consumidor seja previamente informado.

Porém, essa situação pode culminar em um conflito judicial entre o consumidor, que venha a se sentir lesado e a construtora, que deixou de dar informações completas sobre o empreendimento.

O Código Civil vigente em nosso país preconiza que o princípio da boa-fé contratual deve sempre reger os negócios jurídicos e os contratos firmados. Isso significa, que as partes ao realizarem qualquer negócio ou contrato devem manter a probidade, agindo sempre de boa-fé ou de modo informal, devem "jogar limpo".

Vender um empreendimento ocultando informações que poderiam fazer com que o consumidor não adquirisse o bem, além de caracterizar má-fé, também pode ser entendido como propaganda enganosa e serviço defeituoso.

A propaganda enganosa é reprimida pelo Código de Defesa do Consumidor e caracteriza crime punível com detenção.

Em situações como essa, onde o consumidor adquire imóvel acreditando ter total domínio do uso a que o bem se destina e descobre restrições que foram ocultadas no momento da venda, resta caracterizado o chamado "serviço defeituoso", que pode resul-

"Quando a área for classificada como reabilitada para uso declarado, há obrigatoriedade de ser averbada tal informação na matrícula do imóvel."

tar na devolução das quantias pagas com a anulação da venda ou no abatimento do valor do bem correspondente a "perda", em virtude do "defeito" que este possui.

Também é possível pleitear indenização por danos morais ou materiais a depender do caso. Por exemplo, se o imóvel serviria de moradia a um indivíduo e tal complicação lhe fez pagar aluguel durante período que já estaria na posse do bem, é possível pleitear os danos materiais correspondentes. E se tal situação proporcionou um desconforto, além da normalidade também pode ser o caso de pleitear indenização por danos morais.

A competência para legislar sobre o tema é concorrente à União, aos Estados e ao Distrito Federal. No entanto, em nível federal há apenas projeto de lei que trata das áreas contaminadas. Diante dessa lacuna da legislação federal alguns estados se anteciparam criando suas próprias regras.

O CONAMA em dezembro de 2009 expediu a resolução nº 420, que trata dos critérios e valores que orientam a qualidade do solo e traça diretrizes para o gerenciamento de tais áreas.

Em São Paulo, além de normas, decisões e guia da CETESB, foi criada a lei 13.577/2009 que traça as diretrizes e procedimentos para a proteção da qualidade do solo e gerenciamento das áreas contaminadas.

Tal lei determina que a CETESB mantenha cadastro das áreas

contaminadas e reabilitadas, que deve ser divulgado no diário oficial e na página da CETESB. Além disso, quando a área for classificada como reabilitada para uso declarado, ou seja, área em que o uso e a ocupação do solo devem respeitar alguns limites, há obrigatoriedade de ser averbada tal informação na matrícula do imóvel.

Em decisão onde o consumidor buscava a anulação da compra de um empreendimento que adquiriu sem saber que o local onde este seria construído estava contaminado por material cancerígeno, a 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou a devolução das quantias pagas.

Embora a construtora tenha alegado também desconhecer a informação e ter firmado acordo para remediação do solo, o Tribunal entendeu que o consumidor não pode ser obrigado a manter o contrato nessa situação.

Destacou o relator James Ciano:

"Muito embora tenha firmado termo (f. 268/283), estabelecendo um 'plano de remediação', no sentido de tentar solucionar a questão da contaminação da área, não se pode obrigar o apelante a manter a avença, se esse não é mais um desejo seu" (TJ/SP, Apelação nº 2011.0000120651, publicada em 03/08/2011)

Em pesquisa do Instituto Nacional do Ambiente (Inea), realizada este ano, foram divulgados os terrenos objeto de contaminação no estado do Rio de Janeiro. Lista semelhante pode ser encontrada no site da prefeitura de São Paulo.

** A autora é Advogada no escritório Ricardo Trotta Sociedade de Advogados, SP.*