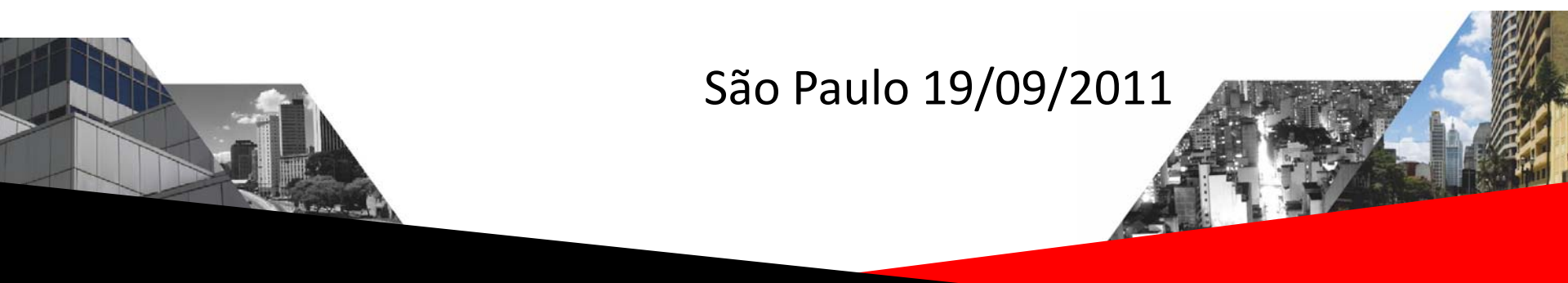


Setor Imobiliário: A importância da  
recuperação de Áreas Industriais.

Aspectos Jurídicos

Expositor: José Carlos Baptista Puoli

São Paulo 19/09/2011



# HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- 1) O terreno industrial e sua destinação a empreendimentos Imobiliários: Três abordagens “jurídicas” para este “processo”.
- 2) Primeira: A identificação do terreno com possível contaminação e os cuidados na “aquisição”.
  - 2.1) Preferencialmente ajustar contrato provisório (por exemplo compromisso de venda e compra) prevendo a necessidade de verificação técnica da situação como condição para efetiva “aquisição”.
  - 2.2) Os riscos de “contratar” sem conhecer a exata situação do passivo ambiental (a responsabilidade objetiva de remediar, o tempo, custos, etc)

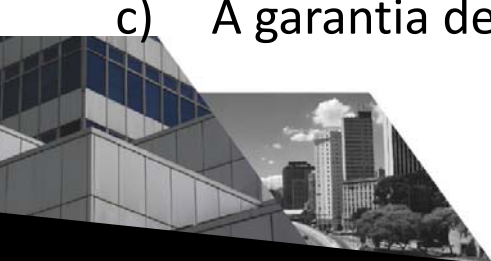


# HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

3) Segunda abordagem: Alguns aspectos do regramento dado ao tema pela Lei Estadual nº 13.577/2009.

3.1) Dentre outros objetivos, o artigo 2º desta lei indica como “metas” do legislador:

- a) O “incentivo” à reutilização de áreas remediadas;
- b) A garantia à saúde e à segurança da população exposta à contaminação.
- c) A garantia de informação “ao público”.



### 3.2) Algumas importantes definições (em resumo) dadas pela Lei:

- a) Área contaminada: área ou terreno que contenha quantidades ou concentrações de matéria em condições que causam ou podem causar dano à saúde humana ou ao meio ambiente.
- b) Área contaminada sob investigação: área, ou terreno contaminado no qual estejam sendo realizados procedimentos para apurar “extensão”.
- c) Área Remediada para o Uso Declarado: área, ou terreno anteriormente contaminado e que, depois da “remediação” volta a apresentar índices aceitáveis para saúde humana, conforme o uso declarado.



3.3) O artigo 13 da lei afirma serem responsáveis “legais e solidários pela prevenção, identificação e remediação de uma área contaminada”:

- a) O causador e seus sucessores:
- b) O proprietário ou possuidor área; ou
- c) Quem dela se beneficiar.

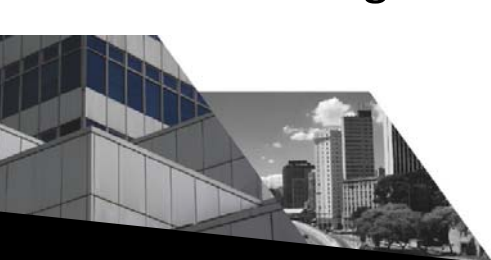
3.4) De seu lado, o artigo 15 afirma que o responsável legal, “ao detectar indícios ou suspeitas” de área contaminada deverá comunicar tal fato aos órgãos ambientais.



- 3.4) Uma vez classificada uma área como “contaminada” tal informação será posta no cadastro de áreas contaminadas e, ainda, deverá ser averbada no registro de imóveis (artigo 24).
- 3.5) A lei também exige, neste caso, que o responsável apresente Plano de Remediação com cronograma de execução (artigos 24 e 25).
- 3.6) Uma vez aprovado o plano, sua execução será fiscalizada pelo órgão ambiental e desde que atingido o êxito na remediação a área poderá passar a ser classificada como “Área remediada para o uso declarado” (META DO EMPREENDEDOR IMOBILIÁRIO PARA ENTÃO REALIZAR SEU NEGÓCIO!)



- 3.7) A lei também prevê penalidades para descumprimento de seus preceitos. No âmbito administrativo podem haver, p. ex., ordens de embargo e/ou demolição (art. 42).
- 3.8) O art. 47 da lei afirma que o “licenciamento de empreendimentos em áreas que anteriormente abrigaram atividades “suspeitas” deve ser precedido de estudo de passivo ambiental.
- 3.9) De seu lado, o art. 49 afirma que a aprovação de projeto “deverá garantir o uso seguro das áreas com potencial ou suspeita de contaminação”.



- 4) A terceira abordagem: Os cuidados quanto a adquirentes (consumidores de unidades imobiliárias) e Ministério Público.
  - 4.1) Pelo Código de Defesa dos Consumidores, o consumidor de qualquer produto ou serviço tem o direito de ser informado de modo claro a respeito de características essenciais do produto/serviço, em especial se estas tiverem potencial de acarretar risco para saúde.
  - 4.2) A importância de prestar no contrato de compra e venda de unidades informação a respeito de que a área foi objeto de “remediação”, aprovada e realizada segundo os ditames da lei. Incluir, seja via “RI” seja via contrato, informações sobre eventuais restrições (P. ex: quanto ao uso da água subterrânea).





- 4.3) A importância da correção dos estudos e do plano de remediação (projeto e execução) como “meio” de defesa do empreendimento perante eventual atuação do Ministério Público.
- 4.4) Estudo prévio, aprovação e correta execução do plano de remediação como meio de evitar/mitigar riscos de embargo ou questionamento da obra: Ação Civil Pública.
- 5) O “final” do processo de recuperação da área: Dupla “felicidade”:
- a) Da sociedade (recebe área “sanada” e atende “público consumidor”); e
  - b) Do Empreendedor que pôde “bem” realizar seu negócio.



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO  
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



OBRIGADO!

São Paulo, 19, de setembro de 2011.

José Carlos Baptista Puoli

[josepuoli@dgcgt.com.br](mailto:josepuoli@dgcgt.com.br)

