

ENTREVISTAS

Bosch, DeWalt, Hitachi e Makita contam como foi 2013.

Exedito E. Arena da Casa do Construtor fala sobre normas de segurança para ferramentas elétricas.



JANEIRO-FEVEREIRO | 2014

RENTAL NEWS

RAIO X DAS FERRAMENTAS ELÉTRICAS

Acompanhe como está o mercado
A polêmica dos 3 pinos e o aterramento



+ MATÉRIA TÉCNICA

Treinamento e manutenção minimizam acidentes com guindastes

+ JURÍDICO

A repercussão da restrição ambiental na locação de equipamentos

ALEC[®]

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
LOCADORAS DE EQUIPAMENTOS

A repercussão da restrição ambiental na locação de equipamentos

Recentemente a Universidade de São Paulo foi alvo de protestos de professores e alunos, por conta de 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 vários 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 da construção civil ainda muito aquecido; a disputa por terrenos passíveis de construção de empreendimentos é acirrada e todos sabem disso.

Em face disso, ou seja, dada a escassez de áreas aptas à construção, as construtoras têm recorrido à chamada remediação do solo, ou seja, elas tratam o solo contaminado de um determinado terreno para que ele possa ser aproveitado para erigir um empreendimento. Ocorre que, nem sempre a respectiva área é recuperada por completo, remanescendo algumas restrições de uso como, por exemplo, a impossibilidade de utilização de poços artesianos.

Consequência disso, não menos frequente tem sido a venda de imóveis comerciais e residenciais em locais que sofreram remediação ambiental, sem que o consumidor daqueles imóveis seja previamente informado, infringindo a lei. Não é difícil concluir que o terreno remediado não tem o mesmo valor do que aquele que nunca sofreu restrição.

Em tese, essa questão parece não influir na **locação de equipamentos** para construção civil; não é o que ocorre na prática. Com frequência tem-se visto obras embargadas por restrição ambiental, situação, essa, que culmina com a falta de pagamento de aluguel e a não devolução dos equipamentos objetos de locação.

Percebe-se que o embargo de uma obra gera um "efeito cascata" que atinge diretamente as locadoras de equipamentos.



O que fazer para prevenir essa situação?

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".

Realizar um empreendimento que nele há um passivo ambiental e a Incorporadora ocultar informações que poderiam fazer com que o consumidor ou fornecedor desse empreendimento não adquirisse o bem ou fornecesse seu mister, além de caracterizar má-fé, pode acarretar perda irreparável e enorme prejuízo.

É por isso que antes de fornecer um equipamento, em locação, para determinada obra, a Locadora deve tomar todo o cuidado, analisando os riscos que aquela relação possa vir a ter, se precavendo a fim de evitar o prejuízo.

Dessa forma, é preciso verificar o histórico da locatária e celebrar um contrato com **cláusulas protetivas** que vislumbram esse tipo de acontecimento. A não observância dessa situação pode levar a obra sofrer um embargo pelos órgãos de fiscalização e acarretar prejuízo às locadoras.

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 de 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 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.

Em suma, isso tudo deve estar previsto em contrato, ou seja, transferir a responsabilidade sempre para a Locatária no caso de haver embargo da obra ou outro evento dessa natureza que acarrete prejuízo para a Locadora. Caso a Locadora se antecipe, prevendo todas essas situações, se baseando nas normas e resoluções dos órgãos competentes para resguardar seus direitos, o risco será minimizado.

Vale lembrar, prevenir é melhor que remediar.

Fonte: Ricardo Trotta, Eduardo Carvalho e Talita Castro, sócios do escritório Ricardo Trotta Sociedade de Advogados.

