

# Construção

**MERCADO** NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO  
E CONSTRUÇÃO



- Atração de sócios
- Campanhas de vendas
- Gestão de projetos
- Venda de ativos

## COMO GERAR CAIXA

Veja alternativas para reforçar liquidez e se preparar para velocidade de vendas menor, crédito mais caro e postergação de lançamentos



**ESPECIAL** Sistemas construtivos para habitação popular pág.74

► **DEBATE TÉCNICO**

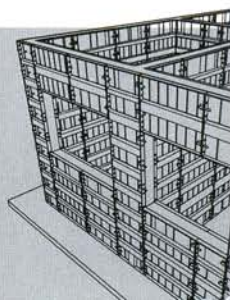
Utilização da parede de concreto vem crescendo nas obras, mas exige escala

► **COMO FISCALIZAR**

Planejamento logístico da montagem é fundamental para steel frame

► **TÉCNICA ILUSTRADA**

As principais etapas da instalação de painéis de PVC preenchidos com concreto



# Terreno inseguro

Construção em áreas contaminadas vem crescendo nas capitais brasileiras, mas sofre com insegurança jurídica e dificuldades técnicas. Veja como minimizar esses problemas

Por Larissa Leiros Baroni

Parque Global, em São Paulo, ocupa terreno de 218 mil m<sup>2</sup> submetido a descontaminação. Projeto está embargado há meses sob alegação de falhas no licenciamento ambiental

**Um empreendimento imobiliário vultuoso promete mudar a paisagem da cidade de São Paulo**, ocupando quase 1 km da borda da Marginal Pinheiros, entre o Complexo Cidade Jardim e o Parque Burle Marx, na zona Sul. No terreno de 218 mil m<sup>2</sup> está prevista a construção de cinco prédios residenciais de alto padrão, edifícios de escritórios e hotel, além de um shopping center. O projeto, batizado de Parque Global, foi anunciado em 2013 pelo grupo Bueno Netto e pela Related Brasil, filial da incorporadora norte-americana. No entanto, a paisagem mudou pouco de lá pra cá. Uma decisão judicial no ano passado embargou as obras sob a justificativa de problemas no licenciamento ambiental. O terreno fica em um local contaminado pelo descarte de sedimentos retirados do Rio Pinheiros durante as ações de urbanização ao longo das décadas passadas.

O caso chama a atenção para a fragilidade jurídica e para a necessidade de avaliações cada vez mais aprofundadas sobre o desenvolvimento de projetos imobiliários em áreas com passivo ambiental, uma



prática que vem crescendo nas capitais diante da escassez de regiões livres para construção. O processo judicial que paralisou as obras do Parque Global provocou atrasos no cronograma e perdas financeiras

para as empresas. No entanto, o maior problema foi o clima de insegurança jurídica, que afeta novos investimentos, de acordo com a gerente de Meio Ambiente do grupo Bueno Netto, Ana Paula Dominguez

da Costa. “O terreno, que foi utilizado por quase 30 anos como bota-fora

**Grupo Bueno Netto aponta insegurança jurídica após projeto ser embargado pela Justiça**

de materiais dragados do leito do rio, passou exatamente por todas as etapas do licenciamento ambiental junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) desde a investigação ambiental preliminar, confirmatória e detalhada, avaliação de risco e aprovação das intervenções para a reabilitação da área”, afirma. “Além das consequências para a empresa, podemos falar ainda nas consequências que essas ações trazem para o Estado, colocando em dúvida os procedimentos adotados pelos órgãos licenciadores municipais e estaduais e interferindo nas suas competências”, complementa Ana Paula.

A ONG Ícone Instituto das Cidades, autora da ação que é acompanhada pelo Ministério Público, não quis falar sobre o caso. Nos autos do processo, aos quais a *Revista Construção Mercado* teve acesso, a ONG questiona os pareceres favoráveis dos órgãos ambientais ao empreendimento, aponta intervenções em Área de Preservação Permanente (APP) e diz que: “além da ilegalidade em razão das questões ambientais, em nenhum momento foi exigido o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (Rima), providência mais que básica para qualquer obra desse vulto”. Também é questionado o impacto do megaempreendimento na vizinhança, que, segundo a ONG, “será catastrófico em uma região em que o trânsito atualmente se encontra dentro de uma situação impraticável.” Já na visão da gerente do grupo Bueno Netto, a principal motivação do embargo é a discordância de entidades e pessoas isoladas sobre o uso que está sendo dado à área.

## Prática crescente

A necessidade de “pacificar” os processos e entendimentos jurídicos sobre a remediação de terrenos contaminados é latente, pois cada vez mais incorporadoras têm optado por utilizar terrenos degradados devido à escassez de áreas livres para



novos projetos, uma situação recorrente nas grandes cidades, como São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro.

No Estado de São Paulo, há 4.771 terrenos poluídos, sendo que a reutilização ocorreu ou está planejada em 560, de acordo com dados da Cetesb. “Como as informações são referentes ao ano de 2013, há uma expectativa de crescimento considerável nesse aspecto. Os dados de 2014, previstos para serem divulgados ainda no primeiro semestre de 2015, devem apontar mil casos, todos eles ligados à intervenção da construção civil”, afirma o gerente do departamento de Áreas Contaminadas da Cetesb, Elton Gloeden. Os postos de combustíveis são responsáveis por 75% das contaminações, seguidos pelas atividades industriais (16%), atividades comerciais (5%) e aterros (3%). Após a remediação ambiental, os locais geralmente são transformados em condomínios residenciais, prédios comerciais e até mesmo shopping centers.

Em Minas Gerais, a lista de áreas contaminadas e reabilitadas de 2014 é composta por 577 terrenos, de acordo com o Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Sisema). A maior parte deles está localizada na região central do Estado, principalmente no município de Belo Horizonte, com 54% dos casos. Com um número inferior ao dos vizinhos,



DIVULGAÇÃO: 1777777

**Em São Paulo, cerca de 65% das remediações ambientais são financiadas pelo mercado imobiliário. É um setor que investe recursos próprios para despoluir áreas degradadas**

**Ricardo Bicalho**  
advogado especializado em direito imobiliário e empresarial

o Rio de Janeiro tem 270 áreas contaminadas, segundo o Instituto Estadual do Ambiente (Inea).

## Aspectos jurídicos

O responsável pela descontaminação do terreno é o poluidor, conforme determina a legislação, mas muitas incorporadoras assumem esse trabalho para que o

início do empreendimento imobiliário seja liberado. “Muitas vezes os poluidores não são identificados, decretaram falência ou não têm condições financeiras para custear o processo”, observa Ricardo Bicalho, advogado especializado em direito imobiliário e empresarial. “Em São Paulo, por exemplo, cerca de 65% das remediações ambientais são financiadas pelo mercado imobiliário. É um setor que não poluiu, mas que investe recursos próprios para despoluir áreas degradadas.”

Com a remediação ambiental concluída, a comercialização do imóvel não deveria sofrer qualquer tipo de discriminação, como perda de valor ou pedido de financiamento bancário negado, na opinião de Francisco Vasconcellos, vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP). “Esse empreendimento solucionou um problema ambiental, contribuiu para a valorização das áreas que o cercam e possui o aval dos órgãos responsáveis, atestando que os riscos foram sanados. Mesmo diante de tudo isso, o setor ainda é visto como vilão”, ressalta.

A remediação ambiental é assegurada pelo Plano Nacional do Meio Ambiente. Embora trate o tema de maneira genérica, o plano define responsabilidades dos envolvidos na ação, explica **Ricardo Trotta**, advogado especialista em direito empresarial. Os processos são detalhados na resolução de nº 420/2009 do Conselho Nacional do Meio Ambiente, que apresenta os critérios sobre a qualidade do solo e as diretrizes para o gerenciamento da área. “Os órgãos ambientais estaduais e municipais, que são responsáveis por todos os trâmites burocráticos do processo, também têm leis específicas com um detalhamento maior das etapas”, lembra **Trotta**.

A presidente da Associação Brasileira das Empresas de Consultoria e Engenharia Ambiental (Aesas), Ana Paula Queiroz, cita ainda a NBR 15.515 da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT). Apesar de não ter o caráter de lei, ela auxilia as construtoras. A norma é subdividida em três partes e estabelece os requisitos necessários para as investigações preliminares em áreas onde foram identificados indícios reais ou potenciais de contamina-

## Principais riscos e custos da descontaminação de terrenos

### Quanto custa?

A compra de áreas com necessidade de remediação ambiental exige muito cuidado, pois os riscos de atraso de obras e estouro de custos aumenta significativamente, orienta Ana Paula Queiroz, presidente da Associação Brasileira das Empresas de Consultoria e Engenharia Ambiental (Aesas). Os investimentos dependem muito do tipo de contaminação constatada. “Há casos em que R\$ 150 mil são suficientes para resolver o problema, mas há outros que podem custar R\$ 10 milhões e acabar inviabilizando o terreno. É preciso um planejamento rigoroso para que a construtora não seja pega de surpresa no meio do caminho”, alerta.

### Quem paga?

O valor da remediação pode ser bancado tanto pela empresa como pelo antigo proprietário do terreno, segundo Ricardo Bicalho, advogado especializado em direito imobiliário e empresarial. “Tudo depende do que foi acertado na negociação e devidamente prescrito no contrato de compra e venda”, diz. Na maioria dos casos, quem assume a responsabilidade é a própria construtora. Cabe a ela, no entanto, barganhar um desconto no terreno. “Barganha que, por um tempo, foi prejudicada pela alta concorrência por terrenos no mercado imobiliário, mas que, com o esfriamento do setor, tende a ficar mais forte”, estima.

### Demora?

O processo dura em média três anos, desde os estudos preliminares até a remediação, mas pode levar mais tempo nos casos em que os planos são imprecisos ou têm documentação pendentes. “Há casos em que essa remediação passa de cinco anos. Tudo por causa das idas e vindas da documentação”, relata o gerente do departamento de Áreas Contaminadas da Cetesb, Elton Gloeden.

### E os consumidores?

Há muitos relatos de processos de consumidores que se sentiram lesados por comprar imóveis em terrenos contaminados. Para se livrar desse tipo de insegurança jurídica, é preciso haver transparência por parte das incorporadoras. “O Código Civil preconiza que o princípio da boa-fé contratual deve sempre reger os contratos firmados”, explica Ricardo Trotta, advogado especialista em direito empresarial. 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. Segundo o advogado, isso pode resultar na devolução das quantias pagas, anulação da venda, chegando até a indenização por danos morais ou materiais.

ção de solo e água. “Seguindo todas as diretrizes dos textos normativos, dificilmente a construtora encontrará dificuldades para obter a aprovação dos órgãos ambientais responsáveis”, ressalta.

### Afastar insegurança

Diante da instabilidade jurídica constatada em alguns casos, qual seria, então, a

dose de risco aceitável para iniciar a empreitada? A avaliação depende, sobretudo, de um bom estudo anterior à compra do terreno, recomenda a presidente da Aesas. “Só assim as incertezas serão descartadas, ou, ao menos, amenizadas. O empresário precisa saber muito bem o que está comprando, se precaver dos riscos e evitar surpresas desagradáveis.”


A recomendação também é compartilhada por Francisco Nogueira de Jorge, consultor e membro da Associação Brasileira de Geologia de Engenharia e Ambiental (ABGE), que ressalta a necessidade de se verificar quais atividades eram realizadas no terreno nos anos anteriores. “Será identificado o potencial de contaminação do terreno mediante o histórico de utilização dele”, explica. Para facilitar esse processo, alguns órgãos estaduais possuem um cadastro público com a relação de todas as áreas degradadas. “Não quer dizer que as áreas que não integram essas listas estejam isentas. Geralmente, o potencial de risco não foi notificado”, pondera. Após a investigação preliminar baseada no histórico, é realizada uma investigação confirmatória, que vai confirmar ou refutar a existência da poluição. Nessa etapa são coletadas amostras do solo, do lençol freático e da água

em pontos estratégicos do terreno. Existe ainda uma investigação detalhada complementar, que identifica os tipos de contaminantes e a concentração no terreno, além dos riscos para a saúde.

Com todos esses dados, será possível traçar o plano de remediação ambiental, que varia conforme a destinação do empreendimento. Projetos de imóveis que receberão um fluxo maior de pessoas, como prédios residenciais, por exemplo, exigirão mais medidas de descontaminação do que um projeto de estacionamento, onde a permanência de pessoas será apenas transitória. O plano deve ser apresentado juntamente com os demais estudos para o órgão ambiental responsável. Segundo o gerente da Cetesb, quando os estudos e as propostas são bem embasados, o parecer do órgão é enviado em até um mês.

Esse aval é fundamental para o início do processo de remediação, que nem sempre é

autorizado a ser realizado em paralelo com a construção. Na maioria dos casos, conforme Gloeden, só após a conclusão da remediação o órgão libera a autorização para emissão do alvará de construção, que é emitido pelas prefeituras.

Já a liberação do Habite-se exige que a área tenha sido considerada reabilitada pelo órgão ambiental responsável. Isso não significa, necessariamente, que a contaminação tenha desaparecido. “Significa que ela não representa mais risco para o tipo de ocupação que será dado ao local”, explica Jorge, membro da ABGE. Há casos em que, mesmo após a conclusão das obras, o processo de remediação prevê monitoramentos contínuos. “Muitas vezes quem assume a responsabilidade por esse monitoramento são as construtoras. Mas, se estiver previamente determinado no contrato, elas podem repassar essa missão para os condomínios”, complementa a presidente da Aesas. 

## Invista em informações estratégicas e melhore o seu desempenho no competitivo mercado brasileiro.



Aqui você encontra apoio para projetar, especificar, orçar, planejar e executar obras.

- Livros
- Revistas
- Seminários
- Softwares

[www.LojaPINI.com.br](http://www.LojaPINI.com.br)

Se preferir, ligue:

(11) 2173 2340 (São Paulo) 0800 596 6400 (nas demais cidades)

