

Legislação Ambiental

SP regulamenta gerenciamento de áreas contaminadas

Algumas regiões brasileiras, anteriormente destinadas exclusivamente à atividade industrial, têm sido desenvolvidas com usos residencial e comercial. Esse fenômeno, ocasionado pelo fomento do mercado imobiliário, nos trouxe uma questão que merece uma especial atenção. Trata-se dos imóveis possivelmente contaminados pela anterior ocupação industrial.

O que muitas indústrias e investidores não sabem é que, o solo onde já exista, ou irá ser instalada uma edificação, caso esteja contaminado, poderá trazer sérios riscos ao meio ambiente, à saúde humana ou de animais, tais como poluição do ar, águas superficiais e subterrâneas, além de representar um risco à segurança, devido à possibilidade de causar incêndios ou explosões, o que leva a desvalorização do bem.

A legislação ambiental brasileira trouxe o instituto da responsabilidade objetiva e solidária de reparar os danos causados ao meio ambiente, ou seja, independentemente da existência de culpa ou dolo, o causador do dano, ou quem dele se beneficiar, é responsável por sua reparação integral.

No caso de imóveis com quaisquer irregularidades de cunho ambiental, a obrigação de sanar dita irregularidade acompanha o imóvel, não importando se o atual proprietário foi responsável pelo dano.

Foi nesse sentido que o Estado de São Paulo, em meados de 2009, de maneira pioneira, editou a Lei 13.577/2009, que dispunha as diretrizes para o gerenciamento das áreas contaminadas no estado.

Nessa esteira, recentemente foi publicado o Decreto 59.263/2013 que regulamentou a citada Lei, trazendo as definições e procedimentos já adotados pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental de São Paulo – Cetesb, no gerenciamento das áreas contaminadas no Estado de São Paulo.

Importante mencionar que, muito embora a legislação seja do estado de São Paulo, os órgãos ambientais de outros estados da federação costumam seguir as orientações da Paulista Cetesb, principalmente no que tange o gerenciamento de áreas contaminadas. Por esse motivo, entendemos ser interessante a compreensão dessa legislação em nível nacional.

Como instrumento de gerenciar as áreas contaminadas no estado, a Cetesb, bem como órgãos ambientais de outros estados, já adotam o cadastro das áreas contaminadas, que contém informações detalhadas dos imóveis contaminados lá cadastrados, com o fim de monitorar as informações geradas durante o processo de identificação e reabilitação de áreas contaminadas.

O Decreto determina que responsável legal, como forma de assegurar a implantação completa do plano de intervenção, deverá apresentar à Cetesb garantias bancárias ou seguro ambiental no valor mínimo de 125% (cento e vinte e cinco por cento) do custo estimado no referido Plano, ficando ainda expressamente autorizada a desconsideração da personalidade jurídica quando for constatado obstáculo para a identificação e a remediação da área contaminada.

As infrações à esse Decreto serão punidas com advertência, multas simples e diárias, que poderão ser aplicadas nos limites R\$ 77, 48 (setenta e sete reais e quarenta e oito centavos) a R\$ 77.480.000,00 (setenta e sete milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), embargo, demolição e suspensão de financiamento e benefícios fiscais.

A legislação é extensa e extremamente técnica, mas fica o alerta para os responsáveis legais pelos empreendimentos industriais em atividade, bem como para os possíveis interessados em adquirir novos imóveis, que a existência de um passivo ambiental dessa natureza poderá trazer sérios problemas administrativos, financeiros e até à imagem dos empreendimentos e seus representantes legais.

Fonte: Consultor Jurídico. Disponível em 04.07.2013 em: <http://www.conjur.com.br/2013-jul-04/cristina-freitas-sp-regulamenta-gerenciamento-areas-contaminadas>

Publicação da AABIC – Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo – entidade fundada em 1978 - que congrega expressivo número de empresas do segmento e direciona seus serviços através de: orientação quanto aos princípios éticos da atividade, formação de profissionais, assessoria jurídica, pesquisa e divulgação de indicadores do mercado e cuida da importância dessas organizações junto à sociedade.
