



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Painel 4

Consultorias Ambientais – Passivos Ambientais e Restrições no Uso e Ocupação do Solo

Palestrantes:

Miguel Tadeu Campos Morata

Marcos Moliterno

Misael Cardoso Pinto



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Histórico:

Na Engenharia Diagnostica a Área Ambiental é relativamente nova. Vale lembrar que o Sistema IBAMA/CONAMA somente se organizou na Década de Oitenta do Século XX.

A Legislação que estabeleceu competências e mais recente ainda e começou a se consolidar na primeira metade da primeira década do Séc. XXI.



Até o início do Século XXI, questões como:

Passivos Ambientais,

Presença de Vegetação,

Presença de Nascentes de Água,

Questões como Topografia,

Entre outras eram de pouca significância quando na avaliação ou no diagnóstico de um imóvel ou empreendimento que pudessem resultar em custos ou despesas para as Partes.



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Devido à novidade do assunto, muitas questões ainda de encontram em debate junto aos Órgãos Públicos.

A Área Ambiental se encontra disposta na Constituição Federal desde 1988.

Os Estados da União e os Municípios tem competência para legislar e estão cada dia mais aprimorando os procedimentos nesta Área.



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Consequentemente surgiram diversos novos segmentos que envolvem várias profissões, entre elas a Engenharia Ambiental e a Advocacia Ambiental, que vem caminhando juntas e hoje dando origem a Engenharia Legal Ambiental, que já é uma realidade inquestionável.

Porém, em especial, pela novidade do assunto, nos dias atuais, diversos conflitos vem ocorrendo entre a Parte Técnica e a Parte Legal:



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Os principais conflitos são: Legislações Extravagantes, que muitas vezes são incompatíveis com a realidade tecnológica sendo Inexequíveis.

Existem também conflitos legais que chegam a esbarrar na Esfera Constitucional, como por exemplo as funções sociais e o uso dos solos das propriedades rurais, dos loteamentos urbanos, das áreas industriais. Em todas as áreas existem conflitos a serem solucionados e que certamente serão no decorrer do tempo.



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Partindo das exigências previstas na Constituição Federal e nas Competências determinadas pela Constituição. Temos hoje como pontos a serem observados:

- a) Código Florestal Brasileiro.**
- b) Legislações Federais.**
- c) Legislações Estaduais.**
- d) Legislações Municipais.**



DIVISÕES  TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Todas as infrações cometidas que envolvam estes dispositivos legais, sob o ponto de vista PENAL, eles estão disciplinados na Lei Federal nº 9.605 de 1998, que dispõe sobre os crimes ambientais e dá providências.

Para o seguimento de diagnóstico ambiental, ele é muito importante de ser efetuado sempre que se avalia ou se inspeciona um imóvel em especial antes de transações de compra e venda, de fracionamento de áreas e até mesmo de locação.



DIVISÕES  TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Nas transações imobiliárias de compra e venda de imóveis a avaliação de passivos ambientais se faz indispensável, em especial porque todas as responsabilidades de remediação ambientais, segundo prevê a Lei nº 9605/98 recaem sobre o proprietário atual do imóvel, sendo que todos os proprietários anteriores também são solidários.

Ou seja ao adquirir um imóvel com pendência ambiental, mesmo não sendo o responsável pela pendência, o proprietário responde pela remediação



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Vale também ressaltar que quando nos referimos à Passivos Ambientais, não nos limitamos à contaminação de águas a céu aberto, de águas subterrâneas, dos solos.

Muitos outros segmentos tem que ser levados em consideração, tanto no meio rural quanto no meio urbano seja no segmento de habitação familiar ou uso industrial, como por exemplo:



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Código Florestal

Matas ciliares.

Presenças de cursos d'água, rios, lagos, baias, cabos, braços de mar.

Fauna e flora.

Densidades arbóreas.

Bacias hídricas.

Vegetações e faunas protegidas por lei.

Código de Obras Municipal ou Estadual.

Políticas de ocupação e usos dos solos em geral.



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Outro questionamento indispensável são as Legislações Municipais e Estaduais do uso dos solos e seu entraves como Códigos de obras.

Conjugação de Códigos Estaduais, Municipais e Federais.

Políticas Regionais.



Propriedades Rurais:

Nelas deve ser observado em uma inspeção:

- a) Se imóvel tem alguma pendencia junto à Órgãos Ambientais e/ou se já esta comprometido com algum TAC.**
- b) Se a atividade nela desenvolvida existiu alguma atividade potencialmente poluidora dos solos ou das águas a céu aberto ou subterrâneas.**
- c) Se houve desmatamentos, como ocorreram.**
- d) Se houve fracionamento da área.**
- e) Se em seu interior ou em seus limites adjacentes possui mata ciliar ou se tem que reconstituir a mesma.**



- f) Se tem mata nativa.**
- g) Se respeita as porcentagens de mata nativa.**
- h) Avaliar a fauna e a flora original do local.**
- i) Estudar se é rota ou ponto de pousada de aves migratórias.**
- j) Se a área ou o entorno pode ser ou conter sítios arqueológicos.**
- k) Se a área tem alguma importância histórica cultural.**



l) Se é ou foi ocupada totalmente ou parcialmente por áreas indígenas.

m) Diversas outras.

A constatação de alguma destas situações, seguramente irá ocasionar obrigações e responsabilidades, aos proprietários ou aos adquirentes, de elevada envergadura.



Propriedades em Áreas Industriais:

Nelas deve ser observado em uma inspeção:

- a) Se imóvel tem alguma pendencia junto à Órgãos Ambientais e/ou se já esta comprometido com algum TAC.**
- b) Se a atividade nela desenvolvida existiu alguma atividade potencialmente poluidora dos solos ou das águas a céu aberto ou subterrâneas.**
- c) Se a implantação não causou desmatamentos.**
- d) Se em seu interior ou em seus limites adjacentes possui ou se destruiu mata ciliar ou se tem que reconstituir a mesma.**



Se tem mata nativa.

e) Se nas adjacências e/ou no entorno existem atividades potencialmente poluidoras que podem haver atingido o subsolo ou as águas subterrâneas do imóvel.

f) Se o imóvel pode haver provocado, ou se tem potencial para provocar poluição ambiental nos imóveis vizinhos.



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Propriedades Urbanas Comercio, Industria e Residências:

Este é seguramente o segmento mais complexo de todos porque os conglomerados urbanos possuem uma diversidade muito grande, onde muitas vezes, convivem na mesma região diversas células diferentes, que variam desde: habitações, comercio, indústria, prestação de serviços, entre outras. Sendo muitas delas potencialmente poluidoras, como é o caso de Postos de Abastecimento de Combustíveis, Entrepósitos de Mercadorias, Oficinas, Concessionárias de Veículos e até os populares “ferros velhos” que armazenam a mais variada gama de resíduos.

Muito embora não pareça, até mesmo um imóvel residencial situado em uma área nobre de uma grande cidade ele pode conter pendências ambientais, impossíveis de se prever sem que seja feito um minucioso estudo. Este imóvel pode também apresentar passivos elevados, que não foram provocados por atividade desenvolvida no imóvel, mas que terão que ser remediados pelo Proprietário, ou por aquele que venha a adquirir o imóvel.



Outra questão importante a ser considerada, além da lei de zoneamento do município, no caso da mudança de solo é a densidade arbórea do imóvel.

Mesmo estando, o Imóvel, em um loteamento regularizado, com a finalidade legal de construir células habitacionais, este Imóvel pode conter impedimentos, às edificações, devido à existência de árvores no seu perímetro interno.



DIVISÕES TÉCNICAS



Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Esta é uma questão que ainda está para ser resolvida nos grandes municípios, porque um lote urbano tem a finalidade social da construção de residências de moradia. Logo a existência de árvores no seu perímetro interno não poderia ser empecilho para a construção no lote, muito menos para a ampliação de área construída. Porém esta sendo!

Outro questionamento são os imóveis urbanos, que possuem vegetação e se encontram em avenidas de frente para rios ou cursos d'água. Dependendo da largura destes cursos d'água, o terreno pode estar localizado inteiramente em locais de Matas Ciliares. Além de outros.



Nestas áreas deve ser observado em uma inspeção:

- a) Se imóvel tem alguma pendencia junto à Órgãos Ambientais e/ou se já esta comprometido com algum TAC.**
- b) Se na área desenvolvida existiu alguma atividade potencialmente poluidora dos solos ou das águas a céu aberto ou subterrâneas.**
- c) Se em seu entorno ou adjacência existem atividades potencialmente poluidoras.**
- d) Se em seu interior ou em seus limites adjacentes possui mata ciliar ou se tem que reconstituir a mesma.**



DIVISÕES  TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

- e) Se o imóvel já foi utilizado no passado por atividades potencialmente poluidoras, como por exemplo: Postos de Revenda de Combustíveis, indústrias ou comércio.**
- f) Avaliar a existência de árvores.**
- g) Outros.**



DIVISÕES  TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Nesta área de Engenharia Diagnostica Ambiental e Legal, não existe somente o segmento executivo que procura identificar no imóvel questões ambientais e soluciona-las no caso de reparos ou transações imobiliárias ou ainda mudanças de uso e fusões de áreas para fins de incorporações imobiliárias.

Existe também o segmento preventivo que é composto por:



- a) Levantamentos da atual situação para fins de Remediação e regularização do imóvel para usos outras atividades.
- b) Levantamentos para transações imobiliárias de compra e venda
- c) Levantamentos da situação para fins de locação. Este tipo de levantamento é muito importante para o locador e também para o locatário. Porque ele garante para ambas as partes o “Raio X” da situação ambiental do imóvel na entrada e na saída do inquilino. Identificando alguma situação indesejável para ambas as Partes, e fácil de identificar o período do ocorrido e o culpado pela ação.



O correto uso e ocupação dos solos sejam eles: rurais, industriais ou urbanos depende do conhecimento e da aplicação das Normas Jurídicas Vigentes, de maneira adequada.

Isto se dará com o estudo da situação e das restrições com relação ao uso do solo.

Em muitas situações será necessária a contratação de uma assessoria composta por uma equipe multidisciplinar para efetuar o levantamento completo e adequado.



DIVISÕES  TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Em muitos dos casos, a mudança de atividade, a fusão de áreas, a edificação de complexos habitacionais, comerciais, industriais e até agrícolas, em determinadas áreas pode ser impossível ou inviável economicamente.

Daí a necessidade da contratação de Profissionais efetuarem uma inspeção ambiental de viabilidade do novo empreendimento.



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Inspeção Ambiental

Em nome do Instituto de Engenharia de São Paulo e de suas Divisões Técnicas, agradecemos a presença de todos.

E o muito obrigado especial destes Palestrantes:

Miguel Tadeu Campos Morata

Marcos Moliterno

Misael Cardoso Pinto



Painel 4

Consultorias Ambientais – Passivos Ambientais e Restrições no Uso e Ocupação do Solo

Palestrantes: -

Miguel Tadeu Campos Morata

Marcos Moliterno

Misael Cardoso Pinto