



Expectativas do Setor de Incorporação Imobiliária acerca da DD-38/2017 | Abril de 2017



XIII painel de debates sobre Gerenciamento de Áreas Contaminadas Aspectos Gerais, jurídicos e Técnicos da DD-38/ 2017

Expectativas do Setor de Incorporação Imobiliária acerca da DD-38/2017

- 1. Problema urbano das áreas contaminadas**
- 2. Papel das incorporadoras como remediadoras de áreas contaminadas**
- 3. Processos de remediação e alinhamento ao modelo de negócio das empresas**
- 4. A DD-38 e o impacto no alinhamento ao modelo de negócio das empresas**



Problema urbano das áreas contaminadas

- **Aumento expressivo da industrialização concentrada em São Paulo – crise de 1929 e 2ª guerra provocaram restrição a importações, o que ocasionou desenvolvimento de indústria de substituição**
 - **1º movimento: final do séc. XIX a 1930**
 - **2º movimento: a partir da década de 1930**
- **Aumento demográfico expressivo – 890mil em 1930 para 1,6 milhões em 1945**
- **Com desenvolvimento da indústria de base a partir dos anos 1950, se inicia um processo migratório para São Paulo de populações principalmente do Nordeste**
- **A Cidade se desenvolve de forma espreada e pouco adensada. Novos loteamentos ocupam antigos vazios rurais ampliando a mancha urbana**
- **Após 1990 inicia o processo de descentralização da indústria no País**
- **Muitas indústrias começam a deixar a Capital Paulista para regiões com melhores acessos e custos mais reduzidos.**
- **São Paulo se consolida como uma Capital de Serviços e não mais industrial**



- **Bairros industriais do 1º movimento, concentrados próximos a ferrovia:**
 - **Água Branca**
 - **Barra Funda**
 - **Brás**
 - **Mooca**

- **Os bairros industriais do 2º movimento buscavam a proximidade com grandes rodovias, nas Marginais, sobretudo nas periferias de São Paulo**
 - **Vila Leopoldina**
 - **Santo Amaro**

- **Devido a uma estrutura de transporte urbano rodoviário, os primeiros bairros a terem sua valorização e por consequência a perda da indústria, são os entorno das Marginais e grandes eixos viários.**

- **Os primeiros bairros industriais, devido a proximidade com o centro e a dificuldade de acesso rodoviário tiveram seu desenvolvimento postergado devido a dificuldade de integração do transporte ferroviário**

- **Hoje temos grandes vazios urbanos deixados pelas indústria que está em processo de saída de alguns bairros de São Paulo. São Bairros principalmente do 1º movimento, que a indústria imobiliária começa a atuar, grande parte deles contaminados.**



Papel das incorporadoras como remediadoras de áreas contaminadas

- **Prazo médio para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário: de 3 a 5 anos**
- **Na entrega do empreendimento, qualquer risco de contato dos usuários com qualquer contaminante precisa estar mitigado.**
- **Sempre que uma incorporadora desenvolve um empreendimento em uma área contaminada, ela realiza o processo de remediação.**
- **Devido ao prazo de desenvolvimento dos empreendimentos, sempre se buscam técnicas de remediação para atingimento das metas no menor prazo possível**

- **Hoje na cidade de São Paulo existe uma escassez de terrenos para incorporação**
- **Grande parte destas poucas áreas se encontram em antigas regiões industriais**
- **Muitas destas áreas estão contaminadas**

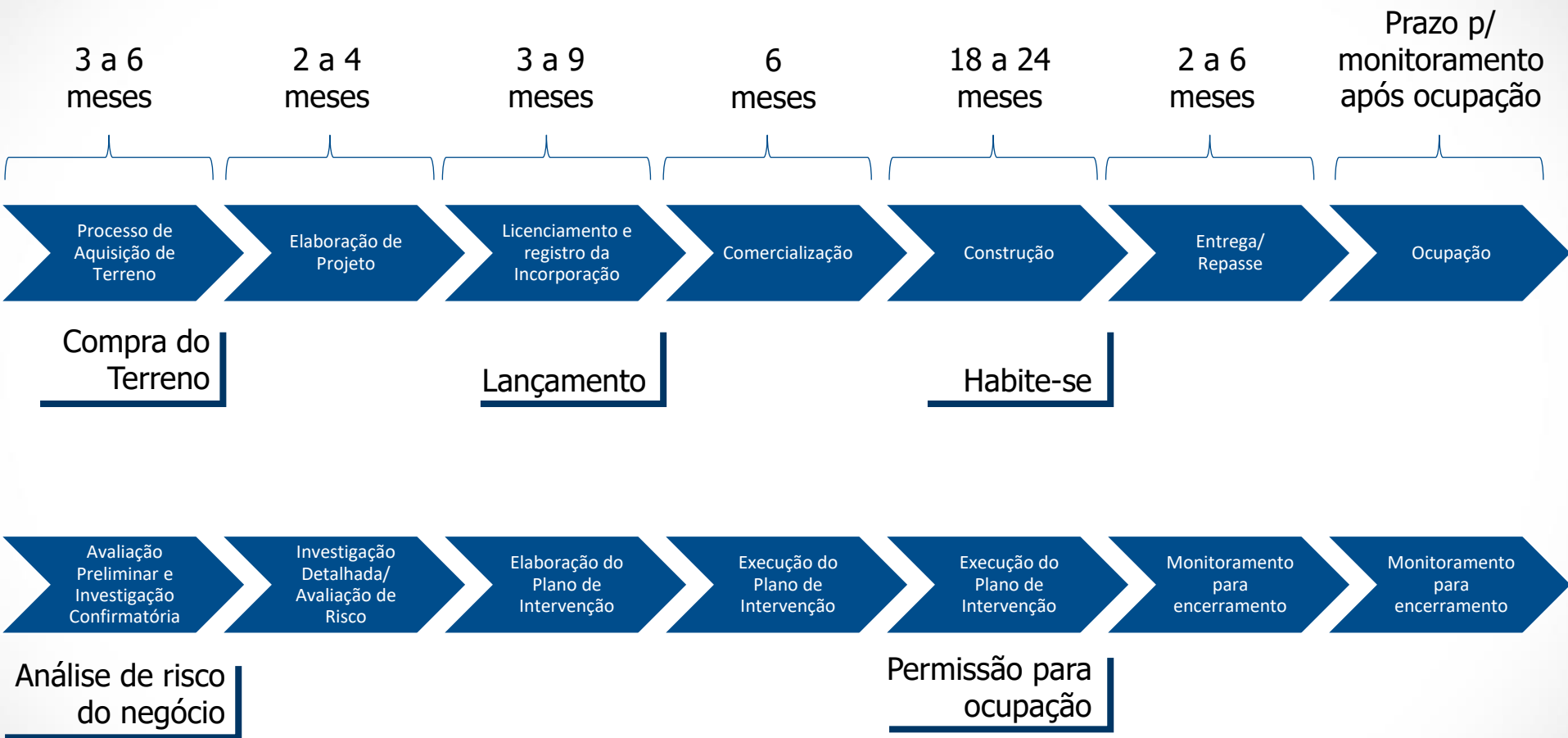
- **Levantamento realizado com 5 grandes incorporadoras associadas à Abrainc demonstra que 40% das áreas adquiridas e empreendidas de 2010 à 2015 estavam contaminadas e precisaram de remediação**



- **O Setor Imobiliário tem papel fundamental para o desenvolvimento dos vazios urbanos.**
- **As Incorporadoras são as grandes responsáveis por realizar a remediação das áreas contaminadas deixadas pelo processo de desindustrialização de São Paulo.**
- **Devido as características de seu modelo de negócio, o setor imobiliário busca sempre a realização do processo de remediação no menor prazo possível.**



Processos de remediação e alinhamento ao modelo de negócio das empresas



Empreendimento Imobiliário:

- **Prazo longo**
- **Capital intensivo**
- **Baixa liquidez**

- ✓ **Cronograma de análise e execução do plano de remediação alinhado ao cronograma do empreendimento**
- ✓ **Aquisição do terreno**
 - ✓ **Conhecimento do contaminante**
 - ✓ **Dimensão da área de atuação**
 - ✓ **Prazo para monitoramento após a execução do plano de intervenção**
- ✓ **Previsibilidade**



A DD-38 e o impacto no alinhamento ao modelo de negócio das empresas

Área em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME)

- Falta de previsibilidade neste prazo. Dificuldade na análise de risco do negócio

Acompanhamento das Medidas de Engenharia

- Impacto nos empreendimentos em áreas contaminadas por fontes externas à área do empreendimento

Acompanhamento das Medidas de Controle Institucional

- Grande parte das áreas remediadas empreendidas são entregues com restrição de utilização das águas subterrâneas. Impacto em quase todos os empreendimentos imobiliários em áreas remediadas

Na transferência de propriedade de imóveis que tenham recebido o Termo de Reabilitação, com medidas de engenharia e/ ou controle institucional, deverá ser apresentada carta do novo proprietário atestando sua ciência sobre a necessidade de manutenção e de seu acompanhamento e/ou monitoramento, além do responsável pela execução dessas atividades.



Casos:

- **Ciência do comprador quanto a manutenção do acompanhamento das medidas de engenharia e controle institucional**
 - Ciência no momento da venda. Questão comercial e cultural a ser superada
 - Transferência de responsabilidade para os consumidores sobre a manutenção das medidas de engenharia e controle institucional após 5 anos (CC - solidez e segurança)
- **Empreendimento em área contaminada com fonte de contaminação externa com execução de medidas de engenharia**
 - Impossibilidade do empreendedor extinguir a fonte e remediar a área
 - O monitoramento e manutenção das medidas de engenharia geram custos e responsabilidades ao empreendedor, ou aos condôminos
 - Causador da contaminação sem ônus nesse processo
- **Empreendimento em área remediada com restrição de uso de água subterrânea**
 - Responsabilidade pelo monitoramento da medida institucional
 - Responsabilidade no longo prazo pela não utilização desta água
- **Monitoramento de área remediada após entrega do empreendimento**
 - Responsabilidade da incorporadora.
 - Permissão para entrada no condomínio
- **Financiamento à produção e à aquisição de área sem emissão de Termo de Reabilitação**





Obrigado

