

FEBRABAN

32°



CAFÉ COM
SUSTENTABILIDADE

Áreas
Contaminadas



Caros (as) Leitores (as)

A sustentabilidade já faz parte da agenda das principais empresas brasileiras públicas e privadas que reconhecem a importância da adoção de soluções responsáveis em prol de um mundo melhor. Ciente dessa responsabilidade, a FEBRABAN – Federação Brasileira de Bancos – promove, desde 2007, uma série de eventos denominados Café com Sustentabilidade reunindo representantes de bancos associados, organizações sociais e governamentais, federações, empresas de consultoria, escritórios de advocacia e formadores de opinião.

Esse público é convidado a assistir a um debate qualificado, promovido por grandes especialistas de diferentes temas, como o que aconteceu nesta 32ª edição do evento, cujo assunto foi “Áreas Contaminadas”.

Graças a esse encontro, dois representantes da Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) puderam esclarecer as dúvidas da plateia e propor uma reflexão crítica sobre riscos e oportunidades nas operações de financiamento bancário que envolvem obras em áreas contaminadas.

Confira, nas próximas páginas, o conteúdo desse debate que também pode ser encontrado em vídeo no site da FEBRABAN (www.febraban.org.br).

Boa leitura!

Comissão de Responsabilidade Social
e Sustentabilidade - FEBRABAN

Apresentação

As áreas contaminadas podem causar prejuízos assim como gerar oportunidades para as instituições financeiras. Num primeiro momento, esta afirmação chega a causar surpresa para quem não está diretamente envolvido no dia a dia das operações bancárias. Contudo, quando pensamos nas consequências que podem afetar uma instituição financeira ao financiar um projeto erguido sobre um solo com problemas de contaminação, entendemos a importância desse debate ocorrido no 32º Café com Sustentabilidade, em 17 de abril.

O Café com Sustentabilidade acontece desde 2007 na FEBRABAN (Federação Brasileira de Bancos) e, nesta edição, contou com dois especialistas da Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo), que explicaram a uma qualificada plateia como é possível mitigar riscos e gerar oportunidades nas operações de financiamento bancário que envolvem obras em áreas contaminadas. Seus palestrantes foram Geraldo do Amaral Filho, diretor da área de Controle e Licenciamento Ambiental da Cetesb, e o gerente do Departamento de Áreas Contaminadas, Elton Gloeden. Márcio Rodrigues Lopes, gerente executivo na Área de Análise de Risco Socioambiental do Departamento de Crédito do Bradesco, atuou como moderador do debate.

O Estado de São Paulo tem hoje 4.572 áreas contaminadas já identificadas pelo órgão estadual. Contudo, essa quantidade representa cerca de 10% do número real de regiões com

problemas ambientais – algo próximo a 50mil terrenos com casos de contaminação no Estado. Torna-se clara, portanto, a necessidade de as instituições financeiras pesquisarem possíveis ocorrências de contaminação antes de concederem empréstimos a um empreendimento imobiliário nesses locais. Isso porque os bancos assumem, perante a Lei, a responsabilidade sobre o passivo ambiental, principalmente quando a posse do terreno ou do empreendimento é dada como garantia em um operação.

A Cetesb disponibiliza publicamente os locais contaminados já identificados e irá indicar na próxima listagem os pontos geográficos das cerca de 4.500 áreas. E conta com a colaboração de todas as empresas, assim como de seus agentes financiadores, para ampliar sua base de dados na identificação de áreas contaminadas em São Paulo. A Cetesb é a quinta maior agência ambiental do mundo e uma referência para outros países. Os representantes do órgão atuaram, por exemplo, na recuperação das áreas contaminadas na Antártica após o incêndio na base brasileira Comandante Ferraz no início de 2012. No Brasil, a comunicação e a troca de conhecimento entre a Cetesb e os outros órgãos ambientais estaduais se dá pela Abema (Associação Brasileira de Entidades Estaduais do Meio Ambiente).



MÁRCIO RODRIGUES LOPES

O moderador da 32ª edição do Café com Sustentabilidade, Márcio Rodrigues Lopes, agradeceu o interesse das pessoas que prestigiaram mais um debate, promovido pela FEBRABAN, de extrema importância para instituições financeiras. “As cidades estão se desenvolvendo demais, o processo de urbanização é constante e tudo isso faz com que as indústrias partam para outros lugares muitas vezes deixando para trás passivos ambientais nos solos que serão ocupados por novas moradias”, inicia. “Muitas instituições financeiras tomam essas regiões como garantias de crédito para a construção de novos empreendimentos e, sem saber, podem se deparar com esse tipo de risco.”

Contudo, Márcio Lopes lembra que uma área contaminada não se traduz apenas em problemas para a instituição financeira. Essa situação também pode ser modificada e gerar oportunidades, quando os bancos podem ajudar o proprietário do terreno a recuperar tais regiões com novos projetos. “As instituições podem fazer com que essas áreas deixem a condição de uma área inutilizada para ser um local bem cuidado, reincorporado à vida urbana”, diz.



GERALDO DO AMARAL FILHO

Para o diretor da área de Controle e Licenciamento Ambiental da Cetesb, Geraldo do Amaral Filho, só a partir de um diálogo aberto e do envolvimento da sociedade será possível equacionar esses problemas ambientais no Estado. “Se compreendermos todos os processos que regem esse mecanismo, conseguiremos melhorar a qualidade de vida da população”, diz. Segundo ele, é preciso desenvolver nas pessoas a conscientização de que a ocupação sustentável sobre as áreas contaminadas requer a participação de todos. Trata-se de um tema recente na pauta dos órgãos ambientais. “Há pouco mais de 25 anos, começamos a falar em áreas contaminadas. O que conhecemos hoje é apenas uma pontinha de um iceberg deste problema”, explica.

O diretor afirma que há uma estimativa que o número de áreas contaminadas no Estado de São Paulo represente hoje cerca de 10% do total de áreas com problemas ambientais. “Mais

que um problema, essa estatística revela uma oportunidade de negócio vindo das transformações desses espaços, num trabalho de revitalização e reaproveitamento das áreas existentes. Somos um País em desenvolvimento, temos uma carência de infraestrutura brutal. Não consigo imaginar que bairros como Jurubatuba, Leopoldina, Mooca, todos com grande potencial para abrigar mais moradores, não possam ser reaproveitados, dotados de todos os serviços necessários para acomodar a população. Isso é uma excelente oportunidade de negócio para os clientes que desenvolvem projetos no setor de habitação”, explica.

“Se compreendermos todos os processos que regem esse mecanismo, conseguiremos melhorar a qualidade de vida da população”

Porém, se os novos projetos nessas antigas regiões industriais não forem bem conduzidos, certamente vão esbarrar em questões ambientais que retardam a execução das obras, causando uma perda para todos: a população que deixa de ter o seu imóvel, o incorporador que não consegue ter um negócio, o agente financeiro que perde um cliente.

A área contaminada tem uma definição legal, a partir da lei 13.577 de 2009, que trata das questões de áreas contaminadas. Segundo o texto, a área contaminada é todo terreno, local, instalação, edificação, abandonado ou em atividade, que contém quantidades ou concentrações de matéria em condições que causem ou possam causar riscos, danos à

saúde, ao meio ambiente ou a um outro bem a proteger. Por esse conceito, percebe-se que a legislação envolve não só as situações já identificadas, mas também a possibilidade de que uma questão ambiental possa ser identificada mais tarde.

Além da identificação, o gerenciamento das áreas contaminadas passa pela quantificação do problema, a definição do tipo de intervenção que será necessária para a contaminação ser minimizada, a intervenção, o monitoramento e, por fim, o acompanhamento para ver se aquelas condições inicialmente estabelecidas foram mantidas. “É importante lembrar que esse trabalho de investigação de área contaminada e o trabalho de intervenção são processos demorados. Afinal, num primeiro olhar, apenas temos a noção do que pode estar acontecendo. Só a partir da confirmação dos indícios e a utilização de algumas ferramentas, teremos mais pistas da real situação daquela área. Muitas vezes, os indícios nos levam para um caminho, mas precisamos corrigir a rota depois, para aprofundar a investigação, até construirmos um diagnóstico preciso do que esta acontecendo”, diz.

Amaral explica que o fato de esse gerenciamento ser um conjunto de medidas,



há a necessidade de se estabelecer uma regra, que apresente os processos de forma bastante clara, como a Cetesb tem publicado. O órgão estadual trabalhou em parceria com a agência de ambiental alemã, na produção de um manual de gerenciamento de áreas contaminadas, que explica como se deve agir diante de um caso de contaminação e quais procedimentos devem ser adotados. “Tudo isso é um processo dinâmico, em que aprendemos mais a cada dia. Estamos aprimorando essas regras, editando medidas complementares”, diz. Ele acrescenta que a Cetesb vem desenvolvendo cursos, treinamentos, capacitação de consultores, a fim de explicar a responsabilidade de cada um na identificação e recuperação de áreas contaminadas.

O acompanhamento da evolução no número de áreas contaminadas já identificadas no Estado de São Paulo acontece desde maio de 2002. Hoje 4.572 mil áreas já foram identificadas em diferentes fases de gerenciamento. Porém, a expectativa é a de que exista ao redor de 50 mil áreas contaminadas em todo o Estado. “Temos, então, perto de 50 mil novas áreas contaminadas para identificar e agir. Isso é bom para o sistema financeiro porque, em algum momento, as empresas terão de discutir

uma forma de financiamento para fazer essa remediação. Os custos são altos e pode ser um nicho de negócio bastante interessante. Já para os departamentos de sustentabilidade dos bancos, esse número mostra que vocês vão ter muito trabalho na hora de avaliar os financiamentos para esses empreendimentos.”

A Cetesb também relata a distribuição das áreas contaminadas no Estado de São Paulo de acordo com o seguimento produtivo. Por essas tabelas, vê-se que o campeão das áreas contaminadas é o setor de abastecimento de combustível, com 76% das áreas já identificadas, mais do que a indústria que aparece com 15%. “Isso não significa que o setor industrial está à margem dessas situações de risco ambiental. O baixo percentual ocorre porque ainda não houve um trabalho efetivo sobre os processos industriais. Isso vai acontecer à medida que os licenciamentos para novas áreas habitacionais ocorrerem”, afirma Amaral. Sobre a grande incidência nos postos de combustíveis, o diretor explica que isso ocorre porque esse setor até o início de 2000 não era regulado do ponto de vista ambiental. Com a resolução 273 do Conama (Conselho Nacional do Meio Ambiente), a atividade passou a exigir licenciamento e os problemas começaram a ser identificados.





ELTON GLOEDEN

O gerente do Departamento de Áreas Contaminadas da Cetesb, Elton Gloeden, também agradeceu a oportunidade de debater um assunto tão relevante para as instituições financeiras. Para explicar como funciona o gerenciamento de áreas contaminadas, ele usou como metáfora a ida de uma pessoa ao médico. "Primeiro, surge um sintoma de doença que leva o paciente até a um consultório.

Quando ele chega ao hospital, o doutor examina e pede alguns exames para ajudá-lo na identificação do problema. Só depois, com base nesses resultados e os sintomas

aparecendo, o médico vai receitar um remédio, uma intervenção ou até mesmo um simples repouso. É mais ou menos essa comparação que ocorre no gerenciamento das áreas contaminadas."

O procedimento para o gerenciamento é composto por três partes principais, ensina Gloeden. "O primeiro é a identificação de áreas contaminadas, isto é, conhecer a localização dela e saber se o local de fato está contaminado. Se sim, o responsável legal pela região que pode ser o poluidor ou quem se beneficiou desse local deve contratar

“Primeiro, surge um sintoma de doença que leva o paciente até a um consultório”

um responsável técnico ou um consultor capacitado para executar as medidas de recuperação. Tem-se uma avaliação preliminar, uma confirmatória, seguido pelas etapas de reabilitação que envolve a definição de uma solução e do modo como isso será executado.” Todas as informações coletadas nessas etapas vão sendo armazenadas no cadastro de áreas contaminadas da Cetesb. Ao final da reabilitação, o órgão estadual avalia os resultados obtidos e fornece um parecer dizendo se as ações realizadas pelo responsável técnico foram suficientes ou não.

Gloeden detalha ainda que, na avaliação preliminar, o responsável técnico ou consultor levanta os dados existentes sobre a área como, por exemplo, as substâncias existentes no local, o tipo de resíduo gerado, a geologia e a hidrogeologia daquele solo. Com base nessas informações, é hora da investigação confirmatória. Como o próprio nome diz, o objetivo é confirmar se houve uma contaminação, a partir dos pontos com maiores indícios de que houve uma contaminação. O consultor, então, tira uma

amostra do solo e da água subterrânea, para acusar a contaminação. Nesse momento, a área em questão terá sua matrícula do imóvel averbada como contaminada.

Concluída essa etapa, tem-se a investigação detalhada que completa o diagnóstico e mapeia a extensão da contaminação, assim como suas variações de concentração e de risco. Depois vem o plano de intervenção, em que são apresentadas propostas para, por exemplo, bombear a água subterrânea ou restringir seu uso pela população. Toda a remediação executada é monitorada para saber se o “remédio” adotado teve ou não eficiência. Se as metas forem alcançadas, encerra-se o processo.

A Cetesb documenta a finalização do processo emitindo um termo de reabilitação, dizendo que determinada área está apta para o uso proposto pelo empreendimento. Muitas vezes, uma área pode receber a permissão para o uso residencial, mas com algumas restrições de engenharia: a construção de garagens subterrâneas, por exemplo, ou a manutenção de um isolamento sobre o concreto numa determinada coordenada. Pode haver uma restrição à utilização de água subterrânea, por ter ficado um problema residual nessa parte da construção. “Em muitos casos, vemos que o plano de intervenção aconteceu, mas as ações foram mal feitas, e a Cetesb teve de solicitar a complementação de uma atividade. Por isso é importante que os planos de remediação sejam bem projetados”, justifica o gerente.

O Debate

que damos é que os bancos e suas respectivas diretorias técnicas tenham condições de fazer um levantamento histórico para ver que tipo de atividade foi desenvolvida naquele terreno. Será que a área tem um potencial de risco por ter abrigado, no passado, uma atividade industrial? Houve uma investigação de passivos, neste caso? Não dá para trabalhar de forma diferente.



Mário Sérgio Fernandes de Vasconcelos, diretor de relações institucionais da FEBRABAN – Há um dado que eu gostaria que comentassem, sobre o fato de hoje estarem identificadas 4.500 áreas contaminadas, mas que devem existir outras 45 mil áreas suspeitas ainda sem o conhecimento público. Qual seria, então, o mecanismo para as empresas, os empreendedores e as instituições financeiras saberem se aquela área tem um problema ambiental escondido?

Geraldo do Amaral Filho - Sua pergunta toca num ponto crucial desse debate. Quando uma área é identificada como contaminada, isso significa que o problema em questão já foi revelado e que existe uma solução em andamento. Essas áreas, talvez, não serão o universo que as instituições financeiras vão trabalhar, porque ela já está sendo ocupada. O problema está nos empreendimentos que ainda estão por vir, e a recomendação

Todas as áreas consideradas como 'potencial' devem ser analisadas pelos responsáveis legais do projeto a ser desenvolvido. A identificação da área contaminada não cabe apenas à Cetesb, pois nós não teríamos técnicos suficientes para conduzir uma investigação em todo o Estado de São Paulo. Isso tem de ser feito gradativamente, num processo que vai tendo respostas na medida em que você vai ocupando essas áreas com novas atividades, dentro do processo de licenciamento.

Para vocês que estão financiando essas atividades, não há outro mecanismo a não ser pedir que o empreendedor apresente uma investigação de passivos, com algumas informações sobre o grau de comprometimento daquela área.

Elton Gloeden – Eu gostaria de complementar, citando a Caixa Econômica Federal que possui um guia, produzido em parceria com a Cetesb, para realizar essas etapas de avaliação preliminar e até mesmo identificar as áreas com potencial

de contaminação. Também quero lembrar que nós fornecemos para a Prefeitura de São Paulo os registros da Cetesb com os locais que obtiveram no passado a licença de alguma indústria. Com isso, é possível a instituição financeira consultar esse boletim para, pelo menos, saber que atividade existia no local. Uma das prioridades hoje é a realização de uma investigação em todas as áreas que vão ter mudança de uso. Na maioria dos casos, uma boa avaliação preliminar já demonstra que aquela determinada área não tem possibilidade de ter contaminação.

Renata Soares Piazzon, advogada do escritório Lobo & de Rizzo Advogados – Gostaria de entender se existe alguma situação em que o banco que financiou um projeto numa área contaminada seja excluído da cadeia de responsabilidade ambiental.

Geraldo do Amaral Filho – O banco não será excluído. Não existe mais como separar essas responsabilidades e por isso a necessidade de as instituições financeiras buscarem informações sobre a real situação do empreendimento do ponto de vista ambiental. Se, por exemplo, uma construtora vai comprar um terreno que antes era ocupado por uma indústria, o banco deve saber se houve um estudo do passivo ambiental atestando que aquela área está em condições adequadas. Os bancos também financiam atividades industriais e, nessas situações, também é importante olhar a licença ambiental do empreendimento.

Christopher Wells, superintendente de Risco Socioambiental do Santander – Gostaria de saber como obter as coordenadas geográficas desses 4.500 terrenos contaminados já identificados.

Geraldo do Amaral Filho – Vamos divulgar as coordenadas geográficas destes locais nas próximas semanas. Essas informações são públicas. Quanto mais divulgadas, melhor o trabalho de todos os envolvidos.

Cleber Sampaio, do Bradesco – Como é o trabalho da Cetesb para avaliar todas as avaliações

técnicas trazidas pelos bancos, em todos os processos de financiamento?

Geraldo do Amaral Filho – Dentro do procedimento, a CETESB faz uma auditoria por amostragem, tomando como base o parecer do responsável técnico.

Elton Gloeden – Existem vários tipos de atividade onde a necessidade de uma investigação é muito visível como, por exemplo, uma indústria química. E também há outras atividades que a suspeita não é tão lógica assim, como uma serralheria, por exemplo. Nesse último caso, seria necessária apenas uma avaliação preliminar, desde que seja feita por um consultor especializado, para a Cetesb atestar que a área está 'ok', e o financiamento poder ser fornecido tranquilamente.

Fernando Cesar Gregorio Salazar, agente de compliance do banco Bradesco – Qual a grandeza dos valores envolvidos na recuperação dessas áreas contaminadas?

Geraldo do Amaral Filho – Não estamos relacionados diretamente com esse assunto. O pessoal de consultoria seria o mais indicado para falar sobre custos. Mas os casos mais graves envolvem milhões de reais. Nos casos mais simples, como o de um posto de gasolina, deve-se gastar de R\$ 50 mil a R\$ 300 mil na fase de investigação. Na remediação, é mais difícil ainda de estimar. Depende do volume afetado, mas pode chegar a R\$ 500 mil. Sabemos de um caso onde já foi investido cerca de R\$ 7 milhões de reais, só na parte de investigação, e que ainda não está concluído. É importante lembrar, que muitas vezes os gastos com a recuperação do solo podem ser absorvidos pelo lucro que pode se ter na construção de um empreendimento. Veja o caso de regiões como Vila Leopoldina, Brás, Mooca, Santo Amaro e Jurubatuba, que tiveram uma mudança de uso no Plano Diretor de 2002, e hoje permitem a ocupação residencial. As construtoras se interessaram muito e estão investindo em remediação.

CRÉDITOS

Redação
Agência Fato Relevante

Coordenação
Mário Sérgio Vasconcelos

Projeto Gráfico
Felici Design Estratégico

Fotos
Rafael Rezende



CAFÉ COM
SUSTENTABILIDADE
FEBRABAN

FEBRABAN – FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS
AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1485, 15º ANDAR | CEP 01452-921 | SÃO PAULO | SP

WWW.FEBRABAN.ORG.BR