

A ATUAÇÃO IMOBILIÁRIA NA REUTILIZAÇÃO DE ÁREAS CONTAMINADAS: ALCANCES E LIMITAÇÕES

Christiane Baptista¹ (christiane.baptista@raizcon.com)

Resumo

A reabilitação de áreas contaminadas é uma estratégia essencial para o desenvolvimento urbano sustentável em contextos de desindustrialização, como ocorre em São Paulo. As incorporadoras imobiliárias têm papel central na reconversão de *brownfields*, promovendo a reutilização de terrenos situados em regiões com infraestrutura existente e reduzindo a pressão sobre áreas verdes. De acordo com dados divulgados pela CETESB em seus relatórios anuais e bases públicas, uma parcela significativa das áreas contaminadas do Estado de São Paulo encontra-se em condições de reutilização, muitas delas associadas a empreendimentos do setor imobiliário, o que evidencia a relevância desse agente na reocupação de áreas degradadas.

Palavras-Chave: Áreas contaminadas, *brownfields*, desenvolvimento urbano sustentável, reconversão urbana, incorporadoras imobiliárias.

Abstract

The rehabilitation of contaminated sites is a key strategy for sustainable urban development in deindustrialization contexts such as São Paulo. Real estate developers play a central role in the conversion of brownfields, promoting the reuse of land with existing infrastructure and reducing pressure on green areas. According to data released by CETESB in its annual reports and public databases, a significant share of contaminated sites in the State of São Paulo is in conditions suitable for reuse, many of them associated with real estate developments, which highlights the relevance of this sector in the reoccupation of degraded areas.

Keywords: Contaminated areas, *brownfields*, sustainable urban development, urban reconversion, real estate developers.

1. Introdução e objetivo

A crescente urbanização e os processos de

¹ Raízcon Consultoria Ambiental Ltda

desindustrialização nas grandes cidades brasileiras, como São Paulo, resultaram em um número significativo de áreas contaminadas e subutilizadas. A reabilitação desses espaços, conhecidos como *brownfields*, representa uma oportunidade estratégica para promover o desenvolvimento urbano sustentável, integrando aspectos ambientais, sociais e econômicos.

Diversas abordagens internacionais têm sido empregadas com sucesso na reconversão de *brownfields*, evidenciando o potencial dessas áreas para usos urbanos inovadores. Países como Alemanha, Reino Unido, Japão e Estados Unidos adotam metodologias avançadas de caracterização ambiental, técnicas de remediação sustentáveis e modelos de governança colaborativa.

No contexto brasileiro, especialmente em São Paulo, observa-se um protagonismo crescente das incorporadoras imobiliárias em ações voltadas à mitigação e ao reuso de áreas contaminadas. Essas empresas têm atuado na reconversão de *brownfields* em empreendimentos urbanos sustentáveis, promovendo a reintegração de áreas degradadas ao tecido urbano consolidado e contribuindo para o ordenamento territorial.

O objetivo deste artigo é destacar o papel das incorporadoras imobiliárias em impulsionarem a revitalização de áreas contaminadas, enfatizando sua capacidade de liderar processos de recuperação ambiental e reconversão urbana. Pretende-se também demonstrar como a atuação estratégica desse setor contribui para o crescimento urbano sustentável e para o uso mais eficiente do solo urbano, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

2. Papel das Incorporadoras na Reabilitação de *Brownfields*

As incorporadoras imobiliárias vêm assumindo papel relevante na transformação de áreas degradadas, mobilizando capital, tecnologias e equipes multidisciplinares. Essa atuação permite transformar terrenos degradados em empreendimentos urbanos viáveis, contribuindo para a sustentabilidade e o ordenamento territorial.

A requalificação desses espaços acarreta reaproveitamento de áreas categorizadas como *brownfields*, permitindo o uso da infraestrutura urbana já existente.

3. Panorama de Áreas Contaminadas em São Paulo

O Estado de São Paulo apresenta um dos maiores registros de áreas contaminadas do Brasil, reflexo de seu histórico industrial, densidade urbana e complexidade territorial. De acordo com dados divulgados pela CETESB em seus relatórios anuais e bases públicas, uma parcela significativa das áreas contaminadas do Estado de São Paulo encontra-se em condições de reutilização, muitas delas associadas a empreendimentos do setor imobiliário, o que evidencia a relevância desse agente na reocupação de áreas degradadas.

A distribuição dessas áreas revela forte concentração na Região Metropolitana de São Paulo, seguida pelos polos industriais do interior, como Campinas, ABC Paulista, Baixada Santista e Vale do Paraíba. Essa espacialização evidencia a relação direta entre contaminação, adensamento urbano e atividades industriais de médio e grande porte.

A categorização das áreas contaminadas se-

que critérios específicos, que consideram o tipo de contaminante, o grau de risco à saúde humana e ao meio ambiente, o uso atual e futuro do solo, e a viabilidade técnica e econômica das medidas de remediação. As áreas consideradas em condições de reutilização podem ser destinadas a diversos fins, como habitação, comércio, serviços ou utilidade pública, desde que respeitadas as restrições e condicionantes ambientais impostas pelo processo de reabilitação.

Esse panorama revela não apenas a dimensão do passivo ambiental acumulado ao longo das décadas, mas também o avanço das políticas públicas e das práticas de técnicas voltadas à gestão de áreas contaminadas. A existência de um número expressivo de áreas com risco controlado ou em processo de reabilitação demonstra a capacidade institucional da CETESB em monitorar e orientar intervenções, bem como o interesse crescente de agentes privados — especialmente incorporadoras imobiliárias em reaproveitar esses espaços em empreendimentos urbanos viáveis.

Além disso, a concentração dessas áreas em regiões urbanas consolidadas, com infraestrutura existente, representa uma oportunidade estratégica para o desenvolvimento urbano sustentável. A reocupação de *brownfields* contribui para reduzir a pressão sobre áreas verdes (*greenfields*), otimizar o uso do solo e promover a regeneração de bairros degradados, alinhando-se aos princípios da cidade compacta e resiliente.

4. Desafios e Articulação Institucional

Os processos de remediação e reutilização de áreas contaminadas, embora promissores para o desenvolvimento urbano sustentável, enfrenta uma série de desafios técnicos, jurídicos e institucionais

que podem comprometer sua viabilidade e escala. Esses obstáculos exigem uma abordagem integrada e colaborativa entre os diversos agentes envolvidos — poder público, setor privado e sociedade civil.

4. 1. Desafios técnicos

Os principais entraves técnicos estão relacionados à complexidade dos processos de caracterização e remediação ambiental. A identificação precisa dos contaminantes, sua extensão e os riscos associados requerem tecnologias avançadas, como métodos de alta resolução e modelagem hidrogeológica. Além disso, a escolha da técnica de remediação — seja biorremediação, fitorremediação, encapsulamento ou escavação — deve considerar fatores como custo, tempo, impacto ambiental e compatibilidade com o uso futuro do solo.

Outro desafio técnico é a integração entre os estudos ambientais e os projetos urbanísticos. Muitas vezes, há descompasso entre os prazos de remediação e os cronogramas de incorporação imobiliária, o que pode gerar insegurança jurídica e financeira para os empreendedores.

4. 2. Desafios jurídicos e regulatórios

Do ponto de vista jurídico, a responsabilidade civil pela contaminação — especialmente em casos de sucessão de propriedade — é um tema sensível. A legislação ambiental brasileira impõe responsabilidade objetiva ao poluidor, mas não define com clareza os limites da responsabilidade de adquirentes de áreas contaminadas, o que pode gerar litígios e insegurança jurídica.

O processo de licenciamento ambiental também é apontado como um entrave, devido à sua

complexidade, do tempo de tramitação e da ausência de padronização entre os órgãos públicos. A ausência de diretrizes claras para reabilitação de *brownfields*, em especial no âmbito municipal, pode dificultar a tomada de decisão e desestimular investimentos, mesmo em projetos tecnicamente viáveis.

4. 3. Articulação institucional

A superação desses desafios requer a consolidação de um ambiente institucional favorável, pautado pela cooperação entre os setores público e privado. Três pilares são fundamentais:

- Políticas públicas integradas: é necessário que os planos diretores, políticas habitacionais, ambientais e de mobilidade urbana estejam alinhados com estratégias de remediação e adequação ambiental de áreas anteriormente contaminadas. A inclusão de *brownfields* como prioridade nos instrumentos de planejamento urbano pode contribuir com a sua reconversão.
- Incentivos fiscais e regulatórios: a criação de mecanismos de incentivo — como isenções tributárias, linhas de financiamento direcionadas e certificações ambientais — pode estimular a reabilitação de áreas contaminadas quando associadas a contrapartidas ambientais e sociais claras, garantindo que o interesse público seja preservado.
- Transparência e agilidade nos processos de licenciamento: a digitalização dos processos, a padronização de exigências e a criação de canais de comunicação entre empreendedores e órgãos ambientais são medidas que podem tornar o licenciamento mais eficiente e transparente, sem comprometer o rigor técnico e o controle institucional.

5. Contribuição para a Regeneração Urbana Sustentável

A atuação do setor imobiliário na reutilização de áreas contaminadas pode representar uma estratégia decisiva para a promoção da regeneração urbana sustentável. Ao viabilizar a reconversão de *brownfields* em empreendimentos viáveis, essas iniciativas contribuem para o reaproveitamento de terrenos subutilizados e para mitigação de passivos ambientais, desde que conduzidas com base em critérios técnicos e em conformidade com as normas ambientais e urbanísticas aplicáveis.

5. 1. Redução da Expansão Urbana e Preservação de *Greenfields*

A reconversão de áreas contaminadas situadas em regiões centrais ou dotadas de infraestrutura urbana consolidada contribui diretamente para conter a expansão urbana desordenada. Ao priorizar o reaproveitamento de espaços já ocupados, os chamados *brownfields*, evita-se a ocupação de novas áreas verdes (*greenfields*), que desempenham papel fundamental na regulação climática, na biodiversidade e na qualidade ambiental das cidades.

Essa estratégia está alinhada ao conceito de cidade compacta, que promove o adensamento urbano qualificado e o uso racional do solo. Como consequência, há menor necessidade de investimentos em infraestrutura adicional, redução das emissões de gases de efeito estufa associadas ao deslocamento urbano e maior eficiência nos sistemas de transporte e serviços públicos. Além disso, a preservação dos *greenfields* fortalece a resiliência ambiental e contribui para a sustentabilidade de longo prazo do território urbano.

5. 2. Valorização ambiental e climática

A transformação ambiental de áreas anteriormente contaminadas especialmente em contextos urbanos densos, desempenha papel estratégico na valorização ambiental e na adaptação climática das cidades. Ao recuperar ecossistemas urbanos degradados, como solos impermeabilizados, margens de rios poluídos ou terrenos abandonados, os projetos de reconversão promovem a restauração de funções ecológicas essenciais, como infiltração de água, regulação térmica e suporte à biodiversidade.

Além disso, empreendimentos que incorporam soluções baseadas na natureza (SbN), como telhados verdes, jardins filtrantes, corredores ecológicos e sistemas de drenagem sustentável, ampliam os benefícios climáticos e ecológicos da reabilitação. Essas soluções contribuem para:

- Redução de ilhas de calor urbanas;
- Controle de enchentes e escoamento superficial;
- Melhoria da qualidade do ar e da água;
- Criação de microclimas mais equilibrados.

A valorização ambiental também se reflete na percepção social e econômica dos empreendimentos, que passam a ser vistos como ativos urbanos resilientes e alinhados às metas de sustentabilidade e adaptação climática.

5. 3. Inclusão social e requalificação territorial

A reutilização segura de áreas previamente contaminadas, quando articulada a políticas de inclusão social, pode desempenhar um papel transformador na requalificação territorial e na redução das desigualdades urbanas. Incorporadoras imobiliárias,

ao atuarem sobre *brownfields* localizados em regiões centrais ou intermediárias, têm a oportunidade de promover não apenas a recuperação ambiental, mas também a reestruturação socioespacial de bairros historicamente marginalizados.

A reconversão desses espaços pode incluir a implantação de habitações de interesse social, integradas a empreendimentos de uso misto, o que favorece a diversidade socioeconômica e evita processos de gentrificação excludente. Além disso, a incorporação de equipamentos públicos, como escolas, unidades de saúde, centros culturais e espaços esportivos, contribui para o fortalecimento da infraestrutura social e para a melhoria da qualidade de vida da população local.

Outro aspecto relevante é a criação de espaços públicos de convivência, como praças, parques lineares, hortas urbanas e áreas de lazer, que promovem o encontro entre diferentes grupos sociais, fortalecem o senso de pertencimento e estimulam a apropriação coletiva do território. Esses espaços são fundamentais para a construção de cidades mais inclusivas, seguras e democráticas.

A reocupação de imóveis subutilizados em áreas centrais, muitas vezes dotadas de infraestrutura urbana consolidada, também representa uma estratégia eficaz para a revitalização de bairros degradados. Essa reocupação pode ser orientada por instrumentos urbanísticos como a função social da propriedade, o parcelamento, edificação ou utilização compulsória (PEUC) e a outorga onerosa do direito de construir, previstos no Estatuto da Cidade.

Por fim, a inclusão social na regeneração urbana exige participação ativa da comunidade local nos processos decisórios, garantindo que os pro-

jetos reflitam as necessidades reais da população e respeitem a identidade cultural dos territórios. A adoção de metodologias participativas, como oficinas comunitárias, consultas públicas e conselhos gestores, fortalece a legitimidade das intervenções e amplia seus impactos sociais positivos.

5. 4. Integração entre setores

A efetividade da reutilização segura de áreas contaminadas como estratégia de regeneração urbana sustentável depende diretamente da capacidade de articulação entre os diversos setores envolvidos no processo. A complexidade técnica, jurídica e social que envolve a reconversão de *brownfields* exige uma abordagem colaborativa, pautada pela cooperação entre o setor imobiliário, o poder público e a sociedade civil.

5. 4. 1. Parcerias público-privadas (PPPs)

As parcerias público-privadas têm se mostrado instrumentos eficazes para viabilizar projetos de reabilitação ambiental e reconversão urbana. Por meio delas, é possível combinar o capital e a expertise técnica do setor privado com a legitimidade institucional e os instrumentos regulatórios do Estado. As PPPs podem incluir:

- Concessões urbanas para requalificação de áreas degradadas;
- Incentivos fiscais e subsídios para projetos sustentáveis;
- Compartilhamento de riscos e responsabilidades ambientais.

Essas parcerias permitem acelerar o processo de reabilitação, ampliar a escala dos projetos e garantir maior segurança jurídica aos investidores.

5. 4. 2. Participação comunitária

A inclusão da sociedade civil nos processos decisórios é fundamental para assegurar que os projetos de regeneração urbana atendam às demandas reais da população e respeitem as identidades territoriais. A participação comunitária pode ocorrer por meio de:

- Consultas públicas e audiências participativas;
- Conselhos gestores locais;
- Oficinas de planejamento colaborativo.

Essa abordagem fortalece a legitimidade dos projetos, reduz conflitos e promove maior apropriação social dos espaços reabilitados.

5. 4. 3. Alinhamento com políticas urbanas e ambientais

A integração entre os projetos de reabilitação e os instrumentos de planejamento urbano, como planos diretores, zoneamento, agendas climáticas e programas habitacionais, é essencial para garantir coerência territorial e sustentabilidade de longo prazo. O alinhamento institucional permite:

- Sinergia entre objetivos ambientais, sociais e econômicos;
- Otimização de recursos públicos e privados;
- Monitoramento e avaliação integrada dos impactos.

Essa articulação intersetorial fortalece a governança territorial, amplia os impactos positivos da reabilitação e contribui para a construção de cidades mais resilientes, inclusivas e ambientalmente equilibradas.

6. Conclusão

A reabilitação de áreas contaminadas é uma estratégia fundamental para o desenvolvimento urbano sustentável, especialmente em contextos metropolitanos marcados pela desindustrialização e pela subutilização de terrenos centrais. A reconversão de *brownfields* permite mitigar passivos ambientais e promover a reocupação qualificada do território, contribuindo para conter a expansão urbana, preservar áreas verdes e valorizar a infraestrutura existente.

Nesse cenário, as incorporadoras imobiliárias se consolidam como agentes estratégicos de transformação territorial. Ao mobilizar investimentos, tecnologias e soluções técnicas e urbanísticas inovadoras que viabilizam a conversão de áreas degradadas em empreendimentos sustentáveis, multifuncionais e socialmente integradores. Quando orientada por princípios de responsabilidade socioambiental, essa iniciativa atua para a regeneração urbana, promovendo cidades mais compactas, resilientes e inclusivas.

A consolidação desse modelo, no entanto, depende da superação de desafios técnicos, jurídicos e institucionais. A construção de um ambiente regulatório favorável — com políticas públicas integradas, incentivos fiscais e mecanismos de governança colaborativa, é essencial para ampliar a escala e a efetividade das intervenções. Fortalecer a articulação entre poder público, iniciativa privada e sociedade civil é decisivo para alinhar os processos de reabilitação às diretrizes do planejamento urbano e às demandas sociais e ambientais contemporâneas.

A liderança das incorporadoras na reutilização de áreas contaminadas redefine o papel do

setor imobiliário na cidade e aponta caminhos concretos para a construção de um futuro urbano mais justo, sustentável e regenerativo.

7. Bibliografia

BRASIL. Lei nº 13.577, de 8 de julho de 2009. Dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a proteção da qualidade do solo e gerenciamento de áreas contaminadas. **Diário Oficial da União**, Brasília, 2009.

SÃO PAULO (Estado). Decreto nº 59.263, de 5 de junho de 2013. Regulamenta a Lei Estadual nº 13.577/2009. **Diário Oficial do Estado de São Paulo**, São Paulo, 2013.

CONAMA. Resolução nº 420, de 28 de dezembro de 2009. Dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo. **Diário Oficial da União**, Brasília, 2009.

CETESB. Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas – 3ª edição revisada e ampliada. **São Paulo: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo**, 2025. Disponível em: <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/legislacao/>. Acesso em: 20 out. 2025.

NADALINI, Douglas; LIMA, Adriana S. F. V. **Migalhas**, São Paulo, 21 ago. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/438201>. Acesso em: 10 out. 2025.

CASTANHEIRA, Guilherme Silveira; BRAGANÇA, Luís; MATEUS, Ricardo. Definindo melhores práticas em projetos de regeneração urbana sustentável. **Am-biente Construído**, Porto Alegre, v. 14, n. 3, p. 7–25, jul./set. 2014. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ac/a/4SL8xjgydDHb8rqWL3BVLKz/?format=pdf>. Acesso em: 03 out. 2025.