Machado Meyer

IMPRENSA

LICENÇA AMBIENTAL JÁ É OBTIDA EM MENOS TEMPO

18 DE DEZEMBRO DE 2007

Os grupos estrangeiros e brasileiros que pretendem construir grandes empreendimentos turísticos, como resorts no litoral do Nordeste ou Sudeste, estão investindo mais em responsabilidade ambiental e social para agilizar o processo de licenças e concessões. Um procedimento para obter as licenças necessárias para a construção chegam a demorar em média dois anos ou mais, mas agora pode sair em 60 dias, segundo os advogados das áreas ouvidos pelo DCI.

Os grupos estrangeiros e brasileiros que pretendem construir grandes empreendimentos turísticos, como resorts no litoral do Nordeste ou Sudeste, estão investindo mais em responsabilidade ambiental e social para agilizar o processo de licenças e concessões. Um procedimento para obter as licenças necessárias para a construção chegam a demorar em média dois anos ou mais, mas agora pode sair em 60 dias, segundo os advogados das áreas ouvidos pelo DCI.

De acordo com **Wilson de Mello do escritório Machado Meyer Sendacz e Opice** a agilidade nos processos de concessão se dá porque a empresa já se adianta com relação a preocupação ambiental ou social antes que isso seja exigido mais para frente pelos órgãos ambientais. " Como o projeto já apresenta um estudo com a avaliação dos impactos ambientais e sociais, os donos dos empreendimentos acabam conseguindo a concessão mais facilmente", explica.

Ele conta que o escritório assessorou dois empreendimentos hoteleiros na região Nordeste em que já foram apresentados os projetos sobre sustentabilidade. O resultado foi que em 60 dias a construção estava aprovada pelos órgãos ambientais. No caso, os hotéis se propunham a fazer aproveitamento dos resíduos e manutenção de uma área verde superior ao local de construção, que seria desmatado. " É uma forma de antecipar o problema e dar mais agilidade ao negócio", diz.

Retorno econômico

Além da maior rapidez na concessão de licenças, também há um retorno econômico no negócio, segundo o advogado. "A preocupação com a sustentabilidade ambiental traz mais um diferencial competitivo. Os clientes, principalmente estrangeiros, acabam optando por se hospedar em hotel ou comprar um apartamento que tenha essa visão de sustentabilidade ambiental do que por outro que não tem esse tipo de preocupação".

A apresentação de um novo projeto no caso de obras que estão embargadas, o que é muito frequente de se ver no litoral do Sudeste também pode ocorrer para agilizar a liberação. Mas neste caso há uma maior dificuldade, segundo, Mello já que é preciso partir do antigo projeto. " É muito mais fácil quando o projeto já é concebido com essas preocupações ambientais", diz.

Sem obstáculo

Segundo a advogada Flávia Marcílio, do Veirano Advogados, que assessora várias empresas estrangeiras na construção de resorts, principalmente no Nordeste, estes empreendimentos imobiliários sempre esbarram na questão do impacto ambiental. Por isso a necessidade de se pensar no tema desde o início do projeto. " A preocupação com responsabilidade social e ambiental além de agilizar o processo de licenças, faz com que o empreendimento seja visto com bons olhos no mercado".

O número de casos no escritório que concilia o Direito Ambiental com o Imobiliário para pensar em responsabilidade social ou ambiental passou de dois, nos últimos dois ano, para cerca de 10 somente neste ano.

Além da agilidade, alguns grupos empresariais responsáveis por estes empreendimentos também podem obter descontos em taxas municipais, como no Imposto sobre transmissão de Bens Imóveis (ITBI) por conta de práticas

que apontem responsabilidade social ou ambiental, segundo a advogada. Entre os projetos apresentados, ela conta o caso de um grupo que pretendia construir um resort em Fortaleza e que propôs ao município a qualificação da população local para trabalhar no empreendimento depois de pronto, no atendimento aos turistas, como forma de diminuir os transtornos do impacto causado pela construção.

Projeto reformulado

A advogada também conta que assessora casos em que o projeto foi reformulado para que a licença fosse obtida com mais facilidade.

Entre os casos, está o de um grupo que prentendia construir um resort em uma área de restinga na Bahia e que teve uma série de dificuldades para aprovar o projeto sem que houvesse uma preocupação ambiental mais efetiva. Até que o projeto inicial foi modificado e o hotel passou a incorporar na construção as condições da natureza local, como a presença de um lago, o que fez com que as licenças saíssem bem mais rápido.

A mudança do projeto inicial também foi a solução para um grupo norueguês que queria construir um resort no Rio Grande do Norte. Segundo a advogada, a obra embargada há dois anos foi liberada em seis meses. Eles ofereceram como projeto a construção de uma escola para a população local em troca dos impactos causados com a construção do empreendimento.

Outro resort instalado em Paraty, litoral fluminense, está em negociação com os órgãos ambientais para que a obra seja liberada em troca de um reassentamento dos moradores locais. " Neste caso a situação é mais delicada de se obter a licença, mas oferecemos alternativas".

Mais regras

A negociação com relação à liberação de licenças ambientais tem sido mais complicada no litoral do Sudeste, segundo a advogada. "Nestes locais há mais regulamentação sobre as áreas, existem mais regras definidas e a maior parte das áreas se encontram como preservação ambiental. Além do que o Ministério Público da região Sudeste é mais exigente".

Já no litoral do Nordeste, segundo a advogada, a negociação tende a ser mais tranquila. " As regras ainda são muito incipientes e os acordos correm com mais facilidade", diz.

Investimentos

Grupos empresariais da Espanha e Portugal são os principais investidores dos resorts que serão construídos no Ceará. O Aquiraz Riviera, Cumbuco Golf Resort, Areias Coloridas e Aquapura Ceará possuem participação de capital português. Já o Playa Mansa Living & Life Resort e o Cidade Turística Nova Atlântida contam com recursos dos espanhóis.

A vinda destes grupos deve incrementar mais ainda o turismo no Estado. Segundo dados da secretaria de Turismo, a indústria turística cearense recebe cerca de um 1,9 milhão de visitantes por ano (13% estrangeiros) e representa 11,8% do Produto Interno Bruto (PIB) estadual.

De acordo com os dados da Infraero, o Estado recebeu 3.561 vôos internacionais e 46.565 nacionais no ano passado. Os 573 quilômetros de costa cearense, com belas praias e paisagens (muitas inexploradas comercialmente), também contribuem para a instalação dos resorts.

(DCI 14.12.2007/Caderno A5)