



GUIA DESMANTELAMENTO · 7 MIN

Desmantelamento industrial no âmbito de processos de insolvência

Desmantelamento industrial em caso de insolvência: responsabilidade, pressão de prazos e liquidação da massa insolvente. Guia prático para administradores de insolvência.

Situação inicial

O administrador da insolvência está sob forte pressão de prazos: a massa insolvente tem de ser protegida e liquidada, ao mesmo tempo que têm de ser cumpridas obrigações de direito público (prevenção de perigos, direito do ambiente). As omissões podem dar origem a responsabilidade pessoal.

Os locais industriais em insolvência apresentam frequentemente manutenção em atraso. Substâncias perigosas, edifícios degradados e situações de passivos ambientais por esclarecer dificultam a liquidação e exigem know-how especializado.

A venda de partes da instalação, máquinas e materiais pode aumentar consideravelmente a massa insolvente, desde que a desmontagem e a venda sejam realizadas de forma tecnicamente correta e a preços de mercado.

A comunicação com as autoridades (proteção contra emissões, ambiente, fiscalização de obras) exige experiência nos respetivos domínios jurídicos e nos seus prazos.

A nossa abordagem

Avaliação inicial rápida do local em 48 horas: levantamento, riscos de substâncias perigosas, necessidades de segurança, primeira estimativa de custos para a massa insolvente.

Prevenção de perigos e medidas de segurança: vedação, contenção de substâncias perigosas, dever de segurança do tráfego e das instalações, antes de começar o desmantelamento propriamente dito. Evitam-se assim ordens das autoridades e execuções substitutivas.

Otimização da valorização: identificação e comercialização sistemáticas de partes da instalação, máquinas e materiais reutilizáveis. As receitas da sucata como contributo ativo para o aumento da massa insolvente.

Desmantelamento como empreiteiro geral: um único interlocutor para todo o processo, desde a descontaminação de substâncias perigosas e a demolição até ao terreno pronto a construir. Redução dos riscos de interface para o administrador da insolvência.

Gestão das autoridades: assumimos a comunicação com as autoridades de licenciamento e ambientais e

elaboramos todas as comunicações, pedidos de licença e comprovativos necessários.

Desenvolvimento

1. Avaliação inicial (48 horas)

Visita ao local, avaliação rápida das substâncias perigosas, necessidades de segurança, indicação de custos para a massa insolvente. Resultado: base de decisão para o administrador da insolvência.

2. Proteção e valorização (semana 1–4)

Prevenção de perigos, dever de segurança, identificação e comercialização dos ativos reutilizáveis. Em paralelo: relatório de substâncias perigosas e pedidos de licença.

3. Desmantelamento (mês 2–6)

Descontaminação de substâncias perigosas, desmantelamento seletivo, gestão de resíduos. Documentação contínua e articulação com o administrador da insolvência.

4. Entrega (conclusão)

Terreno pronto a construir, documentação final completa, balanços de massas, comprovativos de eliminação. Base para a venda ou transmissão do terreno.

Perguntas frequentes

O administrador da insolvência responde pessoalmente por danos ambientais?

O administrador da insolvência pode responder pessoalmente em caso de violação de obrigações de direito público. Em particular, cabe-lhe, enquanto titular do poder de disposição, o dever de prevenção de perigos e de contenção de substâncias perigosas. Uma avaliação inicial e medidas de segurança rápidas minimizam este risco.

Os custos de desmantelamento podem ser reclamados como dívidas da massa insolvente?

Os custos de prevenção de perigos e de cumprimento de obrigações de direito público devem ser qualificados como dívidas da massa insolvente nos termos do § 55 InsO (código alemão da insolvência). A distinção relativamente aos créditos sobre a insolvência deve ser analisada caso a caso.

Com que rapidez pode começar o desmantelamento?

As medidas de segurança podem começar de imediato. O desmantelamento propriamente dito requer licenças, que em procedimento acelerado podem ser concedidas em 4 a 8 semanas. Em situações de perigo, são possíveis medidas imediatas mesmo sem licenciamento completo.

O desmantelamento pode aumentar o valor de venda do terreno?

Na maioria dos casos, sim. Um terreno descontaminado e desmantelado obtém no mercado um preço claramente superior ao de um local antigo contaminado. A diferença excede normalmente os custos de desmantelamento, sobretudo em áreas metropolitanas com elevada procura de terrenos.

Fale connosco sobre o seu projeto

Resposta em 24 horas nos dias úteis.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Ler online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau