



GUIA DESMANTELAMENTO · 7 MIN

Limpeza de locais industriais para investidores em brownfields

Limpeza de locais industriais para investidores: due diligence, risco de contaminação, planeamento do desmantelamento e entrega pronta a construir. Guia para projetos brownfield.

Situação inicial

Os investidores em brownfields adquirem antigos locais industriais com o objetivo de lhes dar uma nova utilização: área para atividades económicas, polo logístico, zona residencial ou uso misto. O êxito económico depende em grande medida de os custos de desmantelamento e descontaminação serem corretamente calculados e refletidos no preço de compra.

A due diligence antes da aquisição do terreno tem de incluir, além das habituais verificações técnicas e jurídicas, uma avaliação qualificada dos passivos ambientais e uma estimativa dos custos de desmantelamento. Avaliações erradas nesta fase geram riscos financeiros consideráveis.

O prazo até o terreno estar pronto a construir determina a rentabilidade do investimento. Cada mês de atraso no licenciamento, na descontaminação ou no desmantelamento penaliza o retorno. Os investidores precisam de um parceiro fiável que cumpra os prazos.

Os riscos de contaminação e os passivos ambientais são os maiores fatores de incerteza. Podem reduzir consideravelmente o valor de um terreno ou tornar um projeto inviável. Uma investigação precoce e rigorosa dá segurança ao planeamento.

A nossa abordagem

Due diligence técnica: avaliação da extensão do desmantelamento, da situação de substâncias perigosas e das condições do solo antes da conclusão da compra. Uma estimativa de custos fiável como base de negociação do preço de compra.

Análise de riscos e avaliação de responsabilidades: identificação de todos os riscos de direito do ambiente, avaliação da responsabilidade por passivos ambientais e recomendações de salvaguardas contratuais (declarações de isenção de responsabilidade, garantias, reservas).

Execução dentro dos prazos: calendário vinculativo com marcos definidos e penalizações. Condução em paralelo dos processos de licenciamento e dos trabalhos preparatórios para reduzir a duração total.

Limpeza do local chave na mão: serviço completo desde a descontaminação de substâncias perigosas e o

desmantelamento até ao terreno pronto a construir. Um contrato, um interlocutor, um calendário.

Documentação de sustentabilidade: taxas de valorização, balanço de CO2 do desmantelamento, comprovativo de reciclagem de solo para relatórios ESG e para a certificação de sustentabilidade do novo edifício.

Desenvolvimento

1. Due diligence (antes da conclusão da compra)

Visita ao local, avaliação de substâncias perigosas, estimativa dos custos de desmantelamento, análise de riscos. Resultado: base de decisão para o investidor e para as negociações do preço de compra.

2. Planeamento e licenciamento (mês 1–4)

Projeto detalhado do desmantelamento, pedidos de licença, plano de gestão de resíduos, concurso. Em paralelo: investigações complementares e articulação com as autoridades.

3. Desmantelamento e descontaminação (mês 4–12)

Descontaminação de substâncias perigosas, desmantelamento seletivo, descontaminação do solo. Articulação contínua com o investidor sobre progresso, custos e prazos.

4. Entrega e terreno pronto a construir (conclusão)

Amostragem final, autorização de utilização pelas autoridades, entrega do terreno pronto a construir com documentação completa. Base para o pedido de licença de construção e para a comercialização junto de investidores.

Perguntas frequentes

Quando deve ser realizada a due diligence de desmantelamento?

Idealmente antes da conclusão da compra, como parte da due diligence técnica. Os resultados alimentam a negociação do preço de compra e a repartição contratual dos riscos. Uma investigação posterior é mais cara e acarreta o risco de surpresas.

Como posso salvaguardar contratualmente os riscos de passivos ambientais?

Os instrumentos mais importantes são: declaração de isenção de responsabilidade do vendedor, seguro de responsabilidade civil ambiental, reservas no contrato de compra e isenção de responsabilidade por passivos ambientais concedida pelas autoridades. A configuração concreta depende de cada caso e exige aconselhamento jurídico.

Quanto tempo decorre desde a aquisição até ao terreno pronto a construir?

Para um local industrial de dimensão média, há que contar com 9 a 15 meses. A duração depende da contaminação por substâncias perigosas, do volume dos edifícios e do processo de licenciamento. Conduzindo em paralelo o planeamento e o licenciamento, é possível otimizar a duração.

O desmantelamento compensa economicamente?

Em áreas metropolitanas com elevada procura de terrenos, a valorização resultante da descontaminação e do desmantelamento excede, em regra, claramente os custos. A rentabilidade tem de ser analisada caso a caso; uma estimativa fiável dos custos de desmantelamento é a base da decisão de investimento.

Fale conosco 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/investoren-standortbereinigung