

## **Artigo**

### **ANÁLISE JURÍDICA DA GESTÃO AMBIENTAL NOS CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

**Resumo – A legislação esparsa sobre gestão ambiental pelos condomínios edilícios a fim de que estes observem as normas legais e técnicas em questões ambientais em contrapartida a necessidade de preservação do meio ambiental por toda a sociedade vem gerando responsabilidades por obrigações ambientais por parte dos Condomínios Edilícios.**

**Sumário – Introdução. 1. Evolução Legislativa. 2. Gestão Ambiental nos Condomínios Edilícios. 3. Condomínio Edilício e Estação de Tratamento de Esgoto. 4. Condomínios Edilícios e Poços Artesianos. 5. Condomínio Edilício e Reuso da água. 6. Condomínio Edilício e Resíduos Sólidos. 7. Condomínios Edilícios e Controle da Qualidade do AR. Conclusão. Referências**

#### **INTRODUÇÃO:**

O presente artigo não visa explorar totalmente o tema, pois se esta fosse a intenção, deixaria de ser artigo para ser uma dissertação, mas o objetivo é conscientizar as pessoas demonstrando a necessidade e importância da gestão ambiental em condomínios edilícios no âmbito jurídico por serem parte do meio ambiente artificial.

Primeiramente, convém salientar que apesar do presente artigo abordar as questões jurídicas da gestão ambiental em Condomínios Edilícios já construídos, não exclui o fato de que qualquer empreendimento imobiliário que esteja em construção também está sujeito a uma gestão ambiental com observância a legislação do meio ambiente.

Certo é que uns Condomínios Edilícios se sujeitam a legislação ambiental mais que outros devido a especificidade de cada um, mas como mencionado acima todos de alguma forma

**se sujeitam a legislação ambiental, visto que todos por exemplo produzem resíduos sólidos.**

<sup>[1]</sup> Advogada. RJ. Pós Graduada em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor pela UCAM – Centro, Legal Law Master em Direito Corporativo pelo Ibmec – RJ, Membro da Equipe de Mediação e Arbitragem da UVA, Ex-Membro da Comissão de Ambiental Urbano do IDAM, Ex – Membro da Comissão de Direito Imobiliário da ABA.

**Por não existir uma legislação que de forma expressa e clara mencione a obrigatoriedade dos Condomínios Edilícios a observância da legislação ambiental, muitas vezes ocorre o descumprimento da mesma com penalidades.**

**Por este motivo, inicia-se o presente texto com a demonstração da evolução legislativa ambiental para ilustrar a existência da legislação ainda que esparsa e de forma indireta aborda a observância do exercício de uma gestão ambiental pelos Condomínios Edilícios o que não suprime os demais empreendimentos imobiliários como acima mencionado, apesar de como dito acima o presente texto aborda apenas no que tange aos Condomínios Edilícios.**

**Após a referida demonstração acima mencionada, o presente artigo apontará de forma resumida a relação dos Condomínios Edilícios com a gestão ambiental no que tange a observância das normas técnicas e jurídicas em matérias como licenças ambientais, estação de tratamento de esgoto, poços artesianos , resíduos sólidos e qualidade do ar ( áreas verdes ).**

## **1. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA**

**Após a Segunda Guerra Mundial , com o lançamento de bombas atômicas em Hiroshima e Nagasaki surgiu o receio dos efeitos da radiação e a necessidade de proteger o ecossistema e conseqüentemente a saúde dos seres humanos e do meio ambiente , sendo que nesta época no Brasil havia legislação esparsas sobre meio ambiente – fase fragmentária.**

**Em 1972, enquanto no Brasil ainda estava na fase fragmentária com legislações esparsas sobre meio ambiente ( como por exemplo o Código Florestal lei 4.771 de 1965 revogado pela lei 12.651 de 2012 ), na ONU foi assinada, na Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano, a Declaração de Estocolmo , documento sobre meio ambiente humano considerando, dentre outros aspectos, a necessidade de**

preservação do meio ambiente, o desenvolvimento econômico e bem estar da sociedade.

Em 1981 , no Brasil com a edição da Lei de Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/81) passou-se a fase holística ao dispor um planejamento integrado de proteção ao meio ambiente, com dentre outras previsões , estabelecimento de padrões ambientais, zoneamento ambiental, avaliação de impacto ambiental ( Estudo Prévio de Impacto Ambiental, Relatório de Impacto do Meio Ambiente, etc ). Licenciamento ambiental , incentivos ao empreendedor, penalidades, etc.

Em 1988, houve a inclusão na Constituição da República do Brasil do direito ao meio ambiente como direito fundamental de terceira geração.

*“Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”*

Em 1992 , ocorreu no Rio de Janeiro a ECO 92 (Conferência Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento ) que resultou na Agenda 21; Declaração do Rio; Convenção-Quadro sobre Mudanças do Clima; Protocolo de Kyoto; Convenção sobre Diversidade Biológica e Declaração de Florestas (princípios aplicáveis às florestas) o que influenciou Planos Diretores das cidades e conseqüentemente seus empreendimentos imobiliários como por exemplo o *primeiro Plano Diretor do município do Rio foi aprovado pela Câmara Municipal em 1992 (lei complementar 16 o Plano Decenal da Cidade do Rio de Janeiro).*

Em 1997, a Lei 9.433 foi editada dispondo sobre os Recursos Hídricos o que tornou regulado as questões hídricas pertinentes as zonas urbanas e conseqüentemente das edificações como as outorgas de uso da água, estações de tratamento de água, etc.

Em 1998, a Lei 9.605 estabelece os crimes ambientais , dentre outros, se inclui o crime sobre a edificação tanto na fase da sua construção como no curso da sua existência.

*“Art. 63. Alterar o aspecto ou estrutura de edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico,*

*histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida:*

*Pena - reclusão, de um a três anos, e multa.*

*Art. 64. Promover construção em solo não edificável, ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida:*

*Pena - detenção, de seis meses a um ano, e multa.”*

Em 2001, o Estatuto da Cidade ( Lei 10.257 ) estabeleceu que normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental ( parágrafo único do art 1º ).

Em 2002, com o novo Código Civil se verifica que de forma indireta inclui as questões ambientais nas propriedades, visto que a função social da propriedade engloba a preservação ambiental – a chamada função socio-ambiental.

Havendo uma relação tímida entre a propriedade e o meio ambiente, visto que em decorrência das mudanças legislativas no mundo e no Brasil, se consta uma mudança de pensamento passando a reconhecer o meio ambiente como parte do exercício da propriedade até porque existe o meio ambiente natural e artificial, sendo as propriedades parte deste ambiente artificial.

O Código Civil de 2002 se baseou na Constituição da Republica e nas demais normas vigentes a fim de mencionar a correlação entre o direito de propriedade e o meio ambiente.

*Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*

- *1º-O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.*

Ademais, um condomínio edilício será necessário sua convenção observar o Código Civil 2002.

#### **CODIGO CIVIL**

**ART 2.035 Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.**

E nos casos em que condomínio edilício já implantado antes do Código Civil de 2002, independentemente de sua finalidade, residencial ou comercial, sem adequação ao Código Civil 2002, ainda assim se aplica o novo dispositivo por produzir efeitos ao negócio jurídico celebrado com base no ordenamento jurídico anterior.

As questões de saneamento básico que passaram a ser regidas pelas Leis 11.445/2007 e Lei 14.026/20.

A Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009 regula o Programa Nacional de Mudanças Climáticas que dispõe no seu art 3º :

*“a participação de todos no desenvolvimento sustentável para tomar medidas para prever, evitar ou minimizar as causas identificadas da mudança climática e enfrentar as alterações climáticas e conciliar o atendimento às necessidades comuns e particulares das populações e comunidades que vivem no território nacional.”*

Tanto que foi editada no mesmo ano a Lei 11.977/2009 que lançou o Programa Minha Casa Minha Vida visando a “estimular a sustentabilidade ambiental em região urbana, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.” ( art 73 V )

Em 2010, a Lei 12.305/2010 - Política Nacional de Resíduos Sólidos – com o Decreto que a regulamenta (Decreto 10.936 /2022) estabeleceu diversas exigências ambientais, no tocante ao correto descarte de resíduos sólidos, estabelecendo, inclusive, responsabilidade compartilhada com os consumidores o que inclui os moradores dos empreendimentos imobiliários sejam sob o regime de condomínio ou associação de morado

Em maio de 2012, é publicado o novo Código Florestal ( Lei 12.651 revogando a Lei 4.771 de 1965 ) ocorrendo um aumento nos dispositivos pertinentes a área urbana.

Em 2022, foi publicado o [decreto nº 10.936 de 2022](#) ( Política Nacional de Resíduos Sólidos ) que estabeleceu a questão do plano de gerenciamento de resíduos sólidos por empreendimentos imobiliários.

*“Art. 57. Os empreendimentos sujeitos à elaboração de plano de gerenciamento de resíduos sólidos poderão optar pela apresentação do plano de forma coletiva e integrada, desde que: I - estejam localizados no mesmo condomínio, Município, microrregião, região metropolitana ou aglomeração urbana”*

Em dezembro de 2021 foi publicada a [Lei 14.285](#) que, além de alterou a [Lei de parcelamento do solo urbano \(6.766/1979\)](#) e incluiu no [Código Florestal](#) previsão de área urbana consolidada.

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar a divergência entre a aplicação da Lei de Parcelamento do solo urbano e o Código Florestal, decidiu que o Código Florestal, por garantir proteção mais ampla ao meio ambiente, deveria prevalecer sobre a Lei de Parcelamento do Solo ([Tema Repetitivo nº 1010](#)).

Observa-se com a exposição acima sobre a previsão legislativa ainda que esparsa sobre as questões ambientais relacionadas aos Condomínios Edilícios, cada caso concreto deverá ser analisado a legislação ambiental pertinente de acordo com a localização ( perto de córrego d’água por exemplo ), estrutura da construção ( construção em morro de pedra, por exemplo ), estrutura do condomínio ( condomínio com marina , por exemplo ), infra-estrutura ( poço artesiano, estação de tratamento de água , por exemplo ), dentre outros fatores .

## 2. GESTÃO AMBIENTAL NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Convém salientar que a responsabilidade pela gestão de um condomínio edilício é responsável civil e criminalmente pelos atos da sua gestão.

Sendo no caso de responsabilidade ambiental , o Superior Tribunal de Justiça<sup>[2]</sup>entendeu que neste caso por ser a obrigação

ambiental ex lege e propter rem , bem como a responsabilidade ambiental é objetiva e solidária, logo de todos os proprietários, locatários, administradores, responsáveis pelos imóveis independente de culpa pelos danos ambientais respondem pelos mesmos .

Assim, é importante uma gestão ambiental nos Condomínios a fim de evitar eventuais responsabilidades administrativas, civil e criminal.

Uma das questões que faz parte da gestão ambiental do condomínio é a licença ambiental, se atentando tanto no que pertine a sua validade como com relação ao cumprimento das condicionantes das mesmas.

Ainda convém salientar que o licenciamento ambiental perdura por vários tipos de licença da instalação até a operação de funcionamento.

Outra questão que faz parte da gestão ambiental do Condomínios Edilícios é a observância das normas técnicas e legais a respeito por exemplo do tratamento adequado das estações de tratamento de água e esgoto, áreas verdes, reuso da água, resíduos sólidos e outros.

É muito comum que em decorrência da alternância de gestões dos Condomínios Edilícios se deparar com licenças ambientais vencidas, condicionantes não cumpridas e descumprimento de normas técnicas e legais em matéria ambiental, o que gera responsabilidade para Condomínio independente da conduta de ter sido de um determinado gestor, o que nada impede ação de regresso.

<sup>[1]</sup> [Resp 1.179.316/SP](#), Primeira Turma, relator Ministro Teori Albino Zavascki, julgado em 15/06/2010, DJe 29/06/2010

Vale lembrar que a conduta de fazer funcionar atividade potencialmente poluidora sem a devida licença ambiental é considerada crime ambiental e infração administrativa, previstos na Lei de Crimes Ambientais (Lei 9.605/98) e no Decreto de Infrações Administrativas (Decreto 6.514/2008).

### **3. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO**

De acordo com a Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007 ( Lei 14.026/20), que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico no Brasil dispõe sobre a outorga do direito de uso dos recursos hídricos para diluição de esgotos e outros.

*Art. 4º Os recursos hídricos não integram os serviços públicos de saneamento básico.*

*Parágrafo único. A utilização de recursos hídricos na prestação de serviços públicos de saneamento básico, inclusive para disposição ou diluição de esgotos e outros resíduos líquidos, é sujeita a outorga de direito de uso, nos termos da **Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997**, de seus regulamentos e das legislações estaduais.*

Certos Condomínios Edifícios ao serem considerados aptos para serem ocupado ( habite-se ), recebe uma licença ambiental de operação, isto ocorre por exemplo nos casos em que o Condomínio Edifício que possui a obrigatoriedade de instalar uma Estação de Tratamento de Esgotos, já que no local a rede de coleta de esgoto não existe ou não está disponível.

A Estação de Tratamento de Esgoto é fundamental para o retorno da água usada pelo Condomínio ao meio ambiente de forma limpa e despoluída a fim de que os recursos hídricos que recebem esta água usada tratada possam abastecer outras comunidades

Na gestão do Condomínio com estas estações de tratamento de esgoto deve zelar pela manutenção técnica e jurídica das mesmas de forma a evitar danos ambientais.

#### **4. CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS E POÇOS ARTESIANOS**

Em outros Condomínios Edifícios encontra-se os poços artesianos que são perfurados com o objetivo de captar água que se encontra armazenada no lençol freático por este motivo é preciso de licença junto ao órgão gestor dos recursos hídricos, sendo a sua falta de licença considerada infração como previsto na Lei 9.433/97 art 49, *in verbis*:

*Art. 49. Constitui infração das normas de utilização de recursos hídricos superficiais ou subterrâneos:*

*I - derivar ou utilizar recursos hídricos para qualquer finalidade, sem a respectiva outorga de direito de uso;*

*II - iniciar a implantação ou implantar empreendimento relacionado com a derivação ou a utilização de recursos hídricos, superficiais ou subterrâneos, que implique alterações no regime, quantidade ou qualidade dos mesmos, sem autorização dos órgãos ou entidades competentes;*

*IV - utilizar-se dos recursos hídricos ou executar obras ou serviços relacionados com os mesmos em desacordo com as condições estabelecidas na outorga;*

*V - perfurar poços para extração de água subterrânea ou operá-los sem a devida autorização;*

Este mesmo diploma legal também dispõe do regime de outorga de direitos de uso de recursos hídricos e os casos em que são exigidos a referida outorga pelo Poder Público, *in verbis*:

*Art. 11. O regime de outorga de direitos de uso de recursos hídricos tem como objetivos assegurar o controle quantitativo e qualitativo dos usos da água e o efetivo exercício dos direitos de acesso à água.*

*Art. 12. Estão sujeitos a outorga pelo Poder Público os direitos dos seguintes usos de recursos hídricos:*

*I - derivação ou captação de parcela da água existente em um corpo de água para consumo final, inclusive abastecimento público, ou insumo de processo produtivo;*

*II - extração de água de aquífero subterrâneo para consumo final ou insumo de processo produtivo;*

*III - lançamento em corpo de água de esgotos e demais resíduos líquidos ou gasosos, tratados ou não, com o fim de sua diluição, transporte ou disposição final;*

*IV - aproveitamento dos potenciais hidrelétricos;*

*V - outros usos que alterem o regime, a quantidade ou a qualidade da água existente em um corpo de água.*

Haverá casos em que não será exigido a outorga pelo Poder Público como nos casos abaixo elencados pela mesma lei acima mencionada :

*Art 12 § 1º Independem de outorga pelo Poder Público, conforme definido em regulamento:*

*I - o uso de recursos hídricos para a satisfação das necessidades de pequenos núcleos populacionais, distribuídos no meio rural;*

*II - as derivações, captações e lançamentos considerados insignificantes;*

*III - as acumulações de volumes de água consideradas insignificantes.*

- *2º A outorga e a utilização de recursos hídricos para fins de geração de energia elétrica estará subordinada ao Plano Nacional de Recursos Hídricos, aprovado na forma do disposto no inciso VIII do art. 35 desta Lei, obedecida a disciplina da legislação setorial específica.*

*Art. 15. A outorga de direito de uso de recursos hídricos poderá ser suspensão parcial ou totalmente, em definitivo ou por prazo determinado, nas seguintes circunstâncias:*

*I - não cumprimento pelo outorgado dos termos da outorga;*

*II - ausência de uso por três anos consecutivos;*

*III - necessidade premente de água para atender a situações de calamidade, inclusive as decorrentes de condições climáticas adversas;*

*IV - necessidade de se prevenir ou reverter grave degradação ambiental;*

*V - necessidade de se atender a usos prioritários, de interesse coletivo, para os quais não se disponha de fontes alternativas;*

*VI - necessidade de serem mantidas as características de navegabilidade do corpo de água.*

Convém ressaltar a responsabilidade do Condomínio Edifício nos casos ausência de outorga ou ausência de renovação da outorga, bem como pela manutenção técnica dos poços artesianos.

## **5. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO E REUSO DA ÁGUA**

O sistema de reuso de água é uma das formas de minimizar o problema iminente da escassez de água em áreas urbanas, visto que esta água pode ser reutilizada em diferentes fins após passar por um tratamento.

A Lei 14.546/23 que alterou a lei de saneamento básico ( Lei 11.445/07 ) incluindo dispositivo legal prevendo o estímulo pela União do uso das águas da chuva e reuso das águas em novas edificações, *in verbis*:

**“Art. 49-A.** *No âmbito da Política Federal de Saneamento Básico, a União estimulará o uso das águas de chuva e o reúso não potável das águas*

*cinzas em novas edificações e nas atividades paisagísticas, agrícolas, florestais e industriais, conforme regulamento.*

- *1º A rede hidráulica e o reservatório destinado a acumular águas de chuva e águas cinzas das edificações devem ser distintos da rede de água proveniente do abastecimento público.*
- *2º (VETADO).*
- *3º As águas de chuva e as águas cinzas passarão por processo de tratamento que assegure sua utilização segura, previamente à acumulação e ao uso na edificação.”*

Lembrando sempre este sistema de reuso de água exige do responsável pelo Condomínio Edifício a obrigação de manter o referido sistema em funcionamento de acordo com as normas técnicas e legais.

## **6. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E RESÍDUOS SÓLIDOS**

Após contabilizar o volume e conhecer as características de resíduo sólido descartado pelas unidades residenciais e comerciais, é possível realizar um plano de gerenciamento de resíduos sólidos a fim de providenciar equipamentos e serviços adequados para a demanda de cada condomínio.

Conhecendo o volume e características dos resíduos sólidos, é possível organizar as áreas para armazenamento de resíduos e, posteriormente, enviá-lo para reciclagem.

Tanto a Lei de Política Nacional de Resíduos Sólidos 12.305, de 2 de agosto de 2010 como o Decreto 10.936 de 2022 que a regula, estabelecem a responsabilidade compartilhada pelo manejo de resíduos sólidos , incluindo os consumidores que nada mais são do que, dentre outros, os usuários dos condomínios residenciais e comerciais tanto que a primeira classificação mencionada pela referida lei é o resíduo domiciliar.

*Art. 30. É instituída a responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos, a ser implementada de forma individualizada e encadeada, abrangendo os fabricantes, importadores, distribuidores e comerciantes, os consumidores e os titulares dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos, consoante as atribuições e procedimentos previstos nesta Seção*

*Art. 13. Para os efeitos desta Lei, os resíduos sólidos têm a seguinte classificação:*

**I - quanto à origem:**

1. **a) resíduos domiciliares: os originários de atividades domésticas em residências urbanas;**
2. **b) resíduos de limpeza urbana: os originários da varrição, limpeza de logradouros e vias públicas e outros serviços de limpeza urbana;**
3. **c) resíduos sólidos urbanos: os englobados nas alíneas “a” e “b”;**
4. **d) resíduos de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços: os gerados nessas atividades, excetuados os referidos nas alíneas “b”, “e”, “g”, “h” e “j”;**
5. **e) resíduos dos serviços públicos de saneamento básico: os gerados nessas atividades, excetuados os referidos na alínea “c”;**
6. **f) resíduos industriais: os gerados nos processos produtivos e instalações industriais;**
7. **g) resíduos de serviços de saúde: os gerados nos serviços de saúde, conforme definido em regulamento ou em normas estabelecidas pelos órgãos do Sisnama e do SNVS;**
8. **h) resíduos da construção civil: os gerados nas construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, incluídos os resultantes da preparação e escavação de terrenos para obras civis;**
9. **i) resíduos agrossilvopastoris: os gerados nas atividades agropecuárias e silviculturais, incluídos os relacionados a insumos utilizados nessas atividades;**
10. **j) resíduos de serviços de transportes: os originários de portos, aeroportos, terminais alfandegários, rodoviários e ferroviários e passagens de fronteira;**

No Decreto de São Paulo 58.701 /19 se computa os condomínios de edifícios como geradores de resíduos sólidos e em certos casos considerados grandes geradores de resíduos sólidos a ensejar a necessidade de cadastro dos mesmos:

**Art. 2º Os grandes geradores de resíduos sólidos devem, obrigatoriamente, realizar seu cadastro na Autoridade Municipal de Limpeza Urbana - AMLURB, nos termos do artigo 140 da Lei nº 13.478, de 2002 (Sistema de Limpeza Urbana do Município de São Paulo) , e deste decreto.**

- **1º Para os fins deste decreto, consideram-se grandes geradores de resíduos sólidos: I - os proprietários, possuidores ou titulares de estabelecimentos institucionais, de prestação de serviços, comerciais e industriais, dentre outros, geradores de resíduos sólidos caracterizados como resíduos da Classe 2 pela NBR 10.004, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, com volume superior a 200 (duzentos) litros diários;**

*II - os proprietários, possuidores ou titulares de estabelecimentos institucionais, de prestação de serviços, comerciais e industriais, dentre outros, geradores de resíduos sólidos inertes, tais como entulhos, terra e materiais de construção, com massa superior a 50 (cinquenta) quilogramas diários, considerada a média mensal de geração, sujeitos à obtenção de alvará de aprovação e/ou execução de edificação, reforma ou demolição;*

*III - os condomínios de edifícios não-residenciais ou de uso misto cuja soma dos resíduos sólidos, caracterizados como resíduos da Classe 2 pela NBR 10.004, da ABNT, gerados pelas unidades autônomas que os compõem, totalize o volume médio diário igual ou superior a 1.000 (mil) litros;*

Observa-se que os resíduos domiciliares estão em primeiro lugar na classificação de resíduos o que se constata a sua importância junto com os resíduos urbanos.

Assim, a necessidade de gerenciamento do resíduo em Condomínio Edifício, visto que este independente de seu porte e sua finalidade ( residencial, comercial ou misto ) produz resíduos sólidos.

## **7. CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS E CONTROLE DA QUALIDADE DO AR**

Encontra-se cada vez mais a preocupação com poluição atmosférica e conseqüentemente com a qualidade do ar que respiramos a fim de garantir a sociedade uma vida saudável.

Além disso, a poluição atmosférica é um dos fatores que contribui para a mudança climática, principalmente no que tange as trágicas mudanças de temperatura o que por sua vez gera o aumento de uso de equipamentos a fim de manter a temperatura do ambiente adequada/amena, o que enseja por sua vez aumento da poluição do ar, formando um ciclo vicioso.

Acresce o fato de que nas zonas urbanas em que se verificam o maior desgaste do meio ambiente em decorrência da presença de prédios, meios de transporte e áreas industriais.

Uma das soluções adotadas pela arquitetura sustentável é a busca por condomínios com áreas verdes por serem consideradas grandes condutores de manutenção e preservação do meio ambiente ( como parques, telhados verdes e paredes verdes ).

Os Condomínios com áreas verdes devem preservá-los com a devida manutenção para evitar danos a edificação como infiltrações e pragas.

Existe âmbito federal existe projeto de Lei 1703 – A de 2011 dispondo sobre os telhados verdes , *in verbis*:

*“Art. 2º Os Poderes Públicos dos Estados e do Distrito Federal estabelecerão condições e prazos para que os condomínios edificados, comerciais ou residenciais, passem a utilizar em suas coberturas o “Telhado Verde” a partir da edição desta lei.*

*Art. 3º O “Telhado Verde” poderá ter vegetação extensiva ou intensiva, de preferência nativa, e deve resistir ao clima tropical e as variações de temperatura, devendo prever as adequações técnicas necessárias de modo a não servir de habitat para mosquitos ou pragas.*

*Art. 4º Para os fins de aplicação desta Lei, considera-se que: I - “Telhado Verde” é uma cobertura de vegetação arquitetada sobre laje de concreto ou cobertura, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver o escoamento superficial, reduzir a demanda de ar condicionado e melhorar o microclima, com a transformação do dióxido de carbono (CO2) em oxigênio (O2) pela fotossíntese.”*

Contudo, no âmbito estadual, alguns estados já editaram lei sobre telhado verde, como no caso do Rio de Janeiro – Lei 6.349 de 2012, *in verbis* :

*Fica o Poder Executivo autorizado a prever a construção dos chamados “Telhados Verdes” nos prédios públicos, autarquias e fundações do Estado do Rio de Janeiro, projetados a partir da promulgação da presente Lei. §1º Para os fins desta Lei, “Telhado Verde” é uma cobertura de vegetação arquitetada sobre laje de concreto ou cobertura, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver o escoamento superficial, reduzir a demanda de ar condicionado e melhorar o microclima com a transformação do dióxido de carbono (CO2) em oxigênio (O2) pela fotossíntese. §2º O “Telhado Verde” poderá ter vegetação extensiva ou intensiva, de preferência nativa, e deve resistir ao clima tropical e às variações de temperatura, além de usar pouca água, de modo a não servir de habitat de mosquitos como o Aedes Aegypti.”*

No âmbito do município do Rio de Janeiro, o Decreto 35.745 de 2012 dispõe que tanto a edificação tanto nova como a já existente podem aderir a qualificação de selo Verde o que exige série de requisitos legais e técnicos para suas etapas de licenciamento como para sua manutenção.

*“Art. 1º Fica criada a qualificação QUALIVERDE, certificação concedida pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, com o objetivo de incentivar empreendimentos que contemplem ações e práticas sustentáveis destinadas a redução dos impactos ambientais.*

*Parágrafo Único. A qualificação QUALIVERDE é opcional e aplicável aos projetos de novas edificações e edificações existentes, de uso residencial, comercial, misto ou institucional;*

*Art. 2º A qualificação QUALIVERDE será obtida pelo empreendimento que adotar ações e práticas de sustentabilidade relacionadas no ANEXO I, correspondendo cada ação à pontuação ali estabelecida, da seguinte forma:*

*I - O empreendimento que atingir, no mínimo, 70 pontos será classificado como QUALIVERDE. II - O empreendimento que atingir, no mínimo, 100 pontos será classificado como QUALIVERDE TOTAL. Parágrafo Único. No caso de projeto de reforma ou de modificação de edificação existente, as ações e práticas de sustentabilidade deverão ser relativos a toda edificação existente e ao lote em que ela se encontra e não somente ao acréscimo de edificação ou área reformada.*

*Art. 3º A obtenção da qualificação QUALIVERDE ou QUALIVERDE TOTAL não exige do cumprimento integral da legislação ambiental, urbanística, edilícia e demais normas legais aplicáveis”*

Em conformidade com a Constituição da República que instituiu que a responsabilidade pelo meio ambiente é de todos, ou seja, do Poder Público junto com a sociedade, o Poder Público busca a cooperação/colaboração da sociedade na prevenção e reparação dos danos ambientais urbanos, promovendo incentivos fiscais na consolidação por exemplo de áreas verdes em condomínios e nas cidades com pequenas florestas urbanas na busca do equilíbrio do meio ambiente

## CONCLUSÃO

Ressalte-se que apesar da crescente urbanização e evolução tecnológica agregado as disposições legislativas com relação ao meio ambiente, ainda se constata que por muitas vezes o ser humano esquece que desde os primórdios da sua existência se utiliza dos recursos da natureza para sua subsistência.

Parece simples e inesquecível a importância da natureza, mas infelizmente a maioria dos seres humanos se esqueceram da sua importância e da sua inter relação com a mesma.

Mas, nem tudo está perdido , está cada vez mais crescendo o conceito de cidade sustentável através das construções sustentáveis sejam as já existentes ou novas com a reuso da água, telhado ou parede verde, energia solar, etc.

A sociedade mundial tem constatado que a natureza na cidade não prejudica o desenvolvimento desta, não a faz perder espaço e nem lhe retira a urbanidade.

Em 2020, a ONU lançou a versão mais recente do World Cities Report<sup>[9]</sup>, demonstrando evidências e análises da urbanização sob a perspectiva econômica, social e ambiental e a exploração do papel da inovação e tecnologia, governos locais, investimentos direcionados e a implementação efetiva da Nova Agenda Urbana com um roteiro para que as cidades alcancem os padrões de urbanização sustentável de acordo com os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentáveis (ODS) da organização até 2030, dentre outros, destaca-se : Água Potável e Saneamento, Energia Limpa e Acessível, Cidades e Comunidades Sustentáveis, Ação Contra a Mudança Global do Clima, Vida na Água e Vida Terrestre.

-

Acrescenta-se ainda a possibilidade de financiamentos pelos Bancos Internacionais de Desenvolvimento e agências de fomento para o desenvolvimento das cidades sustentáveis.

Cada vez mais observa-se a preocupação com a cidade sustentável e conseqüente das edificações que a compõem, adotando estas também medidas de colaboração com o meio ambiente nem que seja de forma singela como o gerenciamento de resíduo com coleta seletiva para reciclagem.

E desta colaboração das edificações com o meio ambiente encontra-se como mencionado no texto a gestão ambiental na preservação ambiental do Condomínio com a observância das normas legais e técnicas.

## REFERÊNCIAS

\_\_\_\_\_. Brasil. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Declaração de Estocolmo. Disponível em: < <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Declaracao%20de%20Estocolmo%201972.p> > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 4.771 de 15 de setembro de 1965. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4771impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4771impressao.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 12.651 de 25 de maio de 2012. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 6.938 de 31 de agosto de 1981. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6938.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6938.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 9.433 de 08 de janeiro de 1997. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9433.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9433.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 9.605 de 12 de fevereiro de 1998. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9605.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9605.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 10.257 de 10 de julho de 2001. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 11.445 de 05 de janeiro de 2007. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Lei/L11445.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11445.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 14.026 de 15 de julho de 2020. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/l14026.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l14026.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 12.187 de 29 de dezembro de 2009. Disponível em:  
< [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/l12187.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l12187.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 11.977 de 07 de julho de 2009. Disponível em:  
< [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 12.305 de 02 de agosto de 2010. Disponível em:  
< [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Decreto 10.936 de 12 de janeiro de 2022. Disponível em: <  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato20192022/2022/Decreto/D10936.htm#art91](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20192022/2022/Decreto/D10936.htm#art91)> Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Decreto 10.936 de 12 de janeiro de 2022. Disponível em: <  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato20192022/2022/Decreto/D10936.htm#art91](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20192022/2022/Decreto/D10936.htm#art91)> Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 14.285 de 29 de dezembro de 2021. Disponível em:  
< [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2019-2022/2021/Lei/L14285.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2019-2022/2021/Lei/L14285.htm) > Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Disponível em:  
< [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm) > Acesso em:  
03.04.24

\_\_\_\_\_. Decreto 6.514 de 22 de julho de 2008. Disponível em: <  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/decreto/d6514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/decreto/d6514.htm)> Acesso em: 03.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 14.546 de 04 de abril de 2023. Disponível em: <  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14546.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14546.htm) > Acesso em 04.04.24

\_\_\_\_\_. Decreto 58.701 de 04 de abril de 2019. Disponível em: <  
<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-58701-de-4-de-abril-de-2019>> Acesso em: 04.04.24

\_\_\_\_\_. Projeto de Lei 1.703 de 2011. Disponível em:  
< [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=901171&filename=Avulso+-PL+1703/2011](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=901171&filename=Avulso+-PL+1703/2011) > Acesso em 04.04.24

\_\_\_\_\_. Lei 6.349 de 30 de novembro de 2012. Disponível em:  
< <https://leisestaduais.com.br/rj/lei-ordinaria-n-6349-2012-rio-de-janeiro->

[dispoe-sobre-a-obrigatoriedade-da-instalacao-do-telhado-verde-nos-locais-que-especifica-e-da-outras-providencias](#) > Acesso em 04.04.24

\_\_\_\_\_. Decreto 35.745 de 06 de junho de 2012. Disponível em: < <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=242168> > Acesso em: 04.04.24

Relatório das Cidades Mundiais. Disponível em <https://portalods.com.br/publicacoes/relatorio-cidades-mundiais-2020/> Acesso em 05.04.24

<sup>[1]</sup> Advogada. RJ. Pós Graduada em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor pela UCAM – Centro, Legal Law Master em Direito Corporativo pelo Ibmecc – RJ, Membro da Equipe de Mediação e Arbitragem da UVA, Ex- Membro da Comissão de Ambiental Urbano do IDAM, Ex – Membro da Comissão de Direito Imobiliário da ABA.

<sup>[2]</sup> [Resp 1.179.316/SP](#), Primeira Turma, relator Ministro Teori Albino Zavascki, julgado em 15/06/2010, DJe 29/06/2010

<sup>[3]</sup> Relatório das Cidades Mundiais. Disponível em <https://portalods.com.br/publicacoes/relatorio-cidades-mundiais-2020/> Acesso em 05.04.24

#### Palavras Chaves

Condomínio Edifício – Gestão Imobiliária – Gestão Ambiental – Responsabilidade Ambiental