



Opinião: Tiny houses: a modelagem jurídica de um negócio sustentável

Uma das missões da advocacia na área ambiental é auxiliar o cliente a empreender de forma sustentável e com segurança jurídica. Nas atividades abrangidas nessa missão, consta a modelagem jurídica de negócios e a preservação ambiental.



Entre os negócios que se baseiam no conceito de

sustentabilidade, vale destacar um exemplo ilustrativo de empreendimento inovador: a instalação de *tiny houses* em um imóvel rural localizado na Área de Proteção Ambiental da Escarpa Devoniana, no interior do Estado do Paraná.

As *tiny houses* estão ganhando destaque no âmbito das construções sustentáveis. Isso porque, além de compactas, possuem fácil instalação e baixo custo. Sua estrutura pode ser adaptada para a instalação de sistema de captação, armazenamento e tratamento de água pluvial, de sistemas de tratamento próprio de esgotos, bem como de mecanismos de geração de energia elétrica solar fotovoltaica. Tão importantes são as suas vantagens ambientais que as *tiny houses* não apenas se inserem perfeitamente dentro do contexto urbano, como passaram a ser uma alternativa atraente para o turismo ecológico rural.

É importante ressaltar que, para cada empreendimento, deve ser feita uma análise pormenorizada de toda a legislação aplicável, que pode variar em razão de localidade, do porte e das atividades a serem exercidas, entre diversos outros aspectos. Afinal, a falta de um levantamento legislativo criterioso pode levar à completa inviabilidade do negócio.

O empreendimento cuja modelagem jurídica foi concebida está situado num local de beleza cênica ímpar — inserido num ecossistema que alterna florestas de araucárias, campos nativos, matas de galerias e afloramentos rochosos —, no qual as normas exigem a compatibilização da conservação com o uso sustentável de seus recursos naturais. Portanto, almejando a viabilidade da implementação do empreendimento, foi imprescindível que, desde o início, o projeto tivesse por objetivo a conciliação entre o interesse privado e o desejo de preservação do meio ambiente.



De início, a equipe do departamento de Direito Público identificou as atividades que seriam exercidas, levando em consideração a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e o Cadastro Técnico Federal (CTF/Ibama). Em seguida, já considerando tais atividades, coube a análise de toda a legislação aplicável ao local do empreendimento, em âmbito federal, estadual e municipal, a fim de observar todas as possíveis limitações à execução do projeto.

Após essa etapa, foi feito o mapeamento das licenças, registros e alvarás necessários à concepção, instalação e funcionamento do empreendimento, entre as quais encontram-se a licença ambiental, a licença sanitária, o alvará de localização e funcionamento e a vistoria e licença do corpo de bombeiros, além dos demais atos administrativos que deverão ser obtidos perante os órgãos competentes, de modo que o empreendimento esteja regular do ponto de vista jurídico e financeiro.

De fato, como se trata de uma inovação, as *tiny houses* não estão sujeitas a regras próprias e, por isso, foi necessário grande esforço de interpretação para se encontrar as respostas apropriadas de que o empreendedor necessitava. Mas, ao final, o resultado da análise do plano de negócios foi positivo, pois foi constatada a viabilidade do empreendimento levando-se em conta os parâmetros de ocupação estipulados pelo Zoneamento Ecológico-Econômico constante no Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental envolvida.

Enfim, o empreendimento com as *tiny houses* mostrou-se um negócio sustentável, isto é, uma alternativa muito interessante dentro de um contexto delicado do ponto de vista ambiental.

A experiência adquirida com essa demanda de modelagem jurídica de um negócio sustentável de *tiny houses* nos Campos Gerais trouxe um aprendizado muito grande quanto à interpretação das normas jurídicas aplicáveis e só possível graças ao trabalho em equipe.

Brenda Barbieri, Caroline Paglia Nadal, Isabela da Rocha Leal e Gabriel Diório Menegazzo são membros do Departamento de Direito Público do escritório Andersen Ballão Advocacia.

Date Created

20/06/2021