

São Paulo, 21 de setembro de 2011

Antigos lixões, vulnerabilidades ou oportunidades?

por Alexandre Yokote

No contexto de riscos, duas notícias dominam a semana, globalmente a questão da redução do grau de investimento (rating) da Itália e localmente as emissões de metano no shopping Center Norte (Zona Norte de São Paulo). Financeiramente é claro que a macroeconomia ganha de longe pela queda em bolsas e elevação do dólar frente aos 17 mil reais de multa diária do shopping e provável queda de consumidores, muito dos quais, associam o cenário potencial deste shopping com a explosão no Shopping de Osasco há anos atrás. Vamos falar sobre o caso do Center Norte. Estamos de frente com um risco real em sua faceta negativa (lembrando que até pela própria ISO 31000 o risco tem duas faces, positiva e negativa). Uma das grandes jogadas é transformar uma vulnerabilidade em uma oportunidade.

A vulnerabilidade de áreas contaminadas ou antigos lixões tem afetado diversos setores, aqui em São Paulo temos legislações específicas e uma boa referência para o gerenciamento de áreas contaminadas através do Manual da Cetesb.

Deve-se deixar claro que o problema não é a contaminação e sim o desconhecimento e o gerenciamento insuficiente para reduzir o risco à saúde humana. O fato de eu ter uma área contaminada não é caso de ilegalidade ou que demande punições. Continuar a contaminar, ou não atender as etapas de investigação e qualidade de remediação conforme avaliação de riscos (esta avaliação pode inclusive determinar a não necessidade de remediação pelo risco estar abaixo dos limites de padrão seguidos pela CETESB) é que determina um posicionamento errado da Organização. Destacando até que em alguns casos as atividades de remoção ou remediação podem descompartimentar a contaminação, levando a aumento da abrangência dos danos.

De qualquer forma, no caso Center Norte, o projeto, como em outras instalações em São Paulo (inclusive públicas) contemplou a drenagem do gás metano formado pela degradação da matéria orgânica, mas as informações públicas indicam que o metano começou a seguir caminhos preferenciais brotando pelas rachaduras e dutos da instalação, o acúmulo do metano pode atingir faixas de concentração entre os Limites inferiores e superiores, propiciando uma explosão. Este é um assunto delicado para os controladores do shopping e lojistas, a mídia esta pesada em cima, deveria ser tomada uma rápida ação de gerenciamento de crise, mas nem uma nota informativa se vê na página de internet do shopping quanto às ações que estão sendo tomadas. Ficamos no aguardo para ver se conseguem transformar esta vulnerabilidade em uma oportunidade ao estabelecimento.

No passado, sabendo-se que era um lixão, poderia ser pensado em aproveitar o gás formado, reduzindo o efeito estufa (o metano tem uma equivalência de 20 vezes o gás carbônico quanto a impacto de mudanças climáticas) e gerando energia. Voltando mais atrás ainda está o problema de lixões, que não deveriam existir, pelo menos no Plano Nacional de Resíduos Sólidos em fase de consulta pública apresenta-se meta para eliminação.

Em conclusão, nunca se esqueça de considerar o uso anterior da área na avaliação da oportunidade de aquisição ou construção de um empreendimento. E considere com uma abordagem em riscos, prevendo as vulnerabilidades e gerindo elas de uma forma que sejam mitigadas ou até transformadas em pontos fortes. Também não se esqueça de avaliar em todo o escopo temporal do ciclo de vida do empreendimento, contemplando as manutenções, desativações e uso futuro da área.