

Quarta-Feira, 10 de Dezembro de 2025

Due Diligence Ambiental e Fundiária garante segurança em negociações imobiliárias

GILBERTO GOMES DA SILVA

Gilberto Gomes da Silva

Você já ouviu falar de Due Diligence? O termo é utilizado para descrever um processo de investigação e auditoria detalhada que é realizada antes da compra de uma empresa, imóveis ou investimentos. O objetivo é fornecer ao comprador ou investidor uma compreensão completa e precisa dos ativos, passivos, riscos e oportunidades associados à transação.

Na área ambiental e fundiária, a Due Diligence deve ser realizada sempre que houver a intenção de adquirir, investir ou financiar imóveis rurais ou urbanos, especialmente em operações de grande escala, como fusões e aquisições de empresas com ativos imobiliários, incorporações imobiliárias ou projetos de infraestrutura e agronegócio.

Essa diligência é particularmente relevante em áreas que possam estar sujeitas a restrições ambientais ou que tenham um histórico de irregularidades fundiárias, como territórios em disputa ou com títulos questionáveis. Esse processo envolve a análise de documentos, verificação de informações e a identificação de possíveis problemas ou irregularidades que possam impactar o valor ou a viabilidade da negociação.

Para isso, a análise conta com uma série de pesquisas, como consultas de certidão de matrícula, certificado de cadastro de imóvel rural, georreferenciamento, cadastro ambiental rural, bem como uma consulta rigorosa a órgãos competentes a fim de analisar se o objeto da negociação está livre de inadimplência.

No aspecto ambiental, o estudo busca verificar se a área está em conformidade com as normas ambientais vigentes, se há passivos ambientais, como contaminações do solo, águas subterrâneas ou áreas de preservação ambiental indevidamente ocupadas. Com isso, previne-se a responsabilidade por danos ambientais que podem recair sobre o novo proprietário ou investidor, evitando assim multas, sanções e custos de remediação.

Já no aspecto fundiário, a Due Diligence examina a situação legal da propriedade, incluindo a regularidade dos títulos de posse, possíveis litígios, sobreposições de áreas e a conformidade com as exigências legais de uso e ocupação do solo, prevenindo problemas futuros que possam afetar o direito de uso e exploração do imóvel.

No contexto atual, onde as questões ambientais e fundiárias estão cada vez mais em evidência, a Due Diligence Ambiental e Fundiária é uma prática necessária para qualquer transação imobiliária relevante. Ela assegura que os investimentos sejam realizados de forma segura e em conformidade com as leis, protegendo tanto o investidor quanto o meio ambiente, e contribuindo para o desenvolvimento sustentável do setor imobiliário e agrário no Brasil.

Gilberto Gomes da Silva é advogado, especialista em Direito Civil e Processual Civil, com MBA em Direito Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). E-mail: gilberto.gomes@irajalacerdaadvogados.com.br