

POLÍTICAS PÚBLICAS, INSTITUCIONAIS E EMPRESARIAIS PARA ESTÍMULO AO DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MAIS SUSTENTÁVEIS

Introdução

O setor imobiliário representa cerca de 10% do PIB mundial, 40% dos materiais consumidos, 30% da geração de lixo sólido, 20% do consumo de água e 35% de toda a energia consumida pela sociedade, sendo que aproximadamente 80% do consumo é devido ao uso e operação dos edifícios, com relevante impacto nas mudanças climáticas do planeta.

Os impactos no mercado imobiliário, decorrentes da implantação de um novo empreendimento, ocorrem cerca de cinco anos após a tomada da decisão de investir, considerando o tempo gasto para conceituar, projetar, construir e entregar o imóvel para ocupação.

Nesse cenário, é importante que questões socioambientais façam parte da decisão de investimento, tendo em vista os impactos e a sensibilidade a fatores de risco ambientais e sociais com repercussão no longo prazo. Um ativo imobiliário pode ter seu valor (ou sua capacidade de geração de renda) influenciado, por exemplo, por questões relacionadas à falta de segurança, à possibilidade de inundações, à existência de agentes poluidores ou até por impactos no tráfego.

Por outro lado, investimentos realizados que venham se refletir em melhor qualidade de vida para as comunidades tendem a se valorizar ou, ao menos, resistir mais à obsolescência e, por conseguinte, apresentar menores riscos econômicos.

Atentar para os aspectos relacionados à sustentabilidade do ativo imobiliário e do seu entorno, por meio de uma análise estruturada e sistêmica, com o objetivo de identificar oportunidades e riscos econômicos, ambientais e sociais que podem alavancar ou prejudicar o desempenho desse ativo, deve ser uma preocupação presente no espectro de avaliações no momento de se decidir por um investimento imobiliário.

Realizar essa análise estruturada e sistêmica é relevante, mas não é simples. As características de cada imóvel e a sua interação com o ambiente, gerando impactos positivos ou negativos, são diferentes quando se analisa a localização, acessibilidade, infraestrutura urbana, inserção na comunidade, meio ambiente local, condições econômicas (oferta e demanda, capacidade de investimento, financiamento, custos de implantação e operação), bem como das características físicas de cada empreendimento e do conjunto de interesses a ele atrelados (características dos investidores e usuários, projeto, construção, uso e operação), qualidade da gestão do ativo (concepção, implantação, uso e operação), além dos aspectos passivos ante os ciclos do mercado imobiliário.

Quanto à implantação dos empreendimentos, a construção civil já é, em si, um setor bastante fragmentado (indústria de materiais, projetistas, construtoras, administradoras prediais ...), porquanto cada agente tende a se comportar de forma a atender aos seus interesses particulares.

Esta lógica desperdiça oportunidades no sentido de serem desenvolvidas ações sistêmicas que podem produzir ganhos para todo o setor, para os usuários, consumidores e para o planeta.

O CBCS apóia a construção sustentável como meio de prover um ambiente construído seguro, saudável e confortável enquanto simultaneamente limita o impacto sobre os recursos naturais. O CBCS utilizará sua posição como liderança reconhecida para desenvolver e disseminar informação técnica, normas, programas educacionais e pesquisa sobre aspectos de importância social para promover a sustentabilidade. Adicionalmente, o CBCS:

- > Integrará princípios de construção sustentável, práticas efetivas e conceitos emergentes em todas as suas diretrizes, manuais, referências técnicas e outras publicações;
- > Participará ativamente de grupos reconhecidos internacionalmente no tema construção sustentável;
- > Promoverá e proverá capacitação e transferência de conhecimento em construção sustentável a seus membros e à sociedade, transversalmente nos comitês temáticos e coordenadas por Comitê Coordenador.

O CBCS – CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL, criado em agosto de 2007 como OSCIP, por profissionais, pesquisadores e empresários do setor, promove o conceito da sustentabilidade da construção entre os atores da cadeia produtiva no país. Está vinculado às principais organizações internacionais que tratam do tema. Sua ação se concentra em criar e disseminar conhecimentos e boas práticas, mobilizando a cadeia produtiva para essa transição.

www.cbcs.org.br

Um dos instrumentos que podem estimular ganhos de qualidade do ambiente construído e a redução dos impactos negativos dos novos empreendimentos, seja na sociedade ou no planeta, é a implantação de políticas públicas ou institucionais desenvolvidas com base em acordos intersetoriais.

Há ainda que se ressaltar que introduzir práticas mais sustentáveis nos projetos, construção, uso e operação dos edifícios é um atributo de qualidade para fomentar a perpetuidade das empresas do setor, em razão da demanda já evidenciada da sociedade por um novo referencial de qualidade do ambiente construído, além de evitar a obsolescência prematura dos edifícios, com as naturais perdas econômicas daí derivadas.

Políticas Públicas, Institucionais e Empresariais

Estabelecer políticas públicas com o envolvimento de governo, sindicatos, academia e empresas, no sentido de traçar diretrizes básicas de sustentabilidade para o setor imobiliário, é uma inovação que a sociedade reclama. Além disso, reunir, formatar e divulgar informação e conhecimentos adequados para a tomada de decisão dos principais agentes envolvidos nesses ambientes (investidores, agentes financeiros, usuários, empreendedores, fornecedores, governo e sociedade) aceleram a implementação de procedimentos inovadores indispensáveis à consideração dos impactos econômicos referentes aos riscos ambientais, sociais e de desempenho das edificações.

Tais políticas devem:

- ✓ contemplar uma análise sistêmica dos ativos imobiliários (projeto, construção, uso e operação), em contraponto às posturas cartesianas, que tratam isoladamente cada parte do produto e da sua inserção de mercado, considerando as suas dimensões econômicas, sociais e ambientais;
- ✓ levar em conta as questões locais do bairro e do entorno do empreendimento, para a melhor compreensão do cenário futuro do mercado imobiliário (oferta e demanda) e do potencial de desempenho do ativo imobiliário em análise;
- ✓ contemplar um ambiente de negócios mais claro e transparente para os principais agentes do setor por meio da compilação de informações acerca do comportamento e desempenho confiáveis, divulgadas por institutos ou academia, com o objetivo de eliminar resistências e propiciar mais confiança às decisões de investir;
- ✓ estabelecer diretrizes para a implantação de ativos imobiliários de qualidade que provoquem menos impacto sobre o meio ambiente e a sociedade, proporcionem um mínimo de conforto e qualidade de vida aos seus usuários e trabalhadores, com custos adequados de implantação, uso e manutenção;
- ✓ estimular, desde a concepção do produto, um ambiente adequado à integração dos diversos agentes que interagem com os ativos imobiliários, de forma a estabelecer sinergias positivas, tanto no ambiente empreendedor como, e inclusive, em relação a clientes, usuários e a sociedade como um todo;

- ✓ adequar a ocupação do espaço urbano, inclusive o adensamento, à infraestrutura urbana já disponível;
- ✓ considerar, nos empreendimentos, a conveniência de prover o espaço urbano (local) da infraestrutura adequada às necessidades imediatas da comunidade (segurança, escolas, saúde, comércio, áreas para esporte e lazer ...);
- ✓ disseminar o uso de tecnologias ativas e passivas que possam reduzir o uso de energia, água e outros recursos naturais, sem com isso prejudicar o conforto e a qualidade de vida do ambiente construído;
- ✓ otimizar os investimentos e o uso de recursos naturais ao privilegiar produtos imobiliários mais adequados às necessidades, à cultura e aos anseios dos usuários, dos trabalhadores e da sociedade;
- ✓ reduzir os riscos de obsolescência prematura dos imóveis e riscos de investimentos e financiamentos.

Papel do CBCS e Atividades Relacionadas

O papel do CBCS é agregar os atores envolvidos nestas questões (governo, sindicatos do setor da construção civil e incorporadoras, fornecedores, instituições financeiras, ...), no sentido de reunir, uniformizar e disseminar informações para os principais interessados em ativos imobiliários, com vistas a: construir produtos mais adequados à demanda do mercado; evitar perdas econômicas; impedir a obsolescência prematura das edificações; evitar desperdício de recursos e materiais.

Considerações e Recomendações

As pessoas, instintivamente, sentem satisfação, prazer e felicidade quando estão mais próximas de locais com áreas verdes, rios, terras férteis, clima ameno, segurança e outros aspectos que oferecem condições mais favoráveis à preservação da vida ou dão mais sustentabilidade à vida ao longo do tempo, e que por este motivo estão, em muitos casos, dispostas a pagar mais por isto.

Investimentos de base imobiliária mais sustentáveis necessitam de uma construção que procura atender às necessidades e aspirações de seus usuários e stakeholders, sem com isso agredir a sociedade ou o planeta. Isto pode ser feito por meio do uso racional dos espaços, do uso eficiente e equilibrado dos recursos naturais, do emprego de tecnologias ativas e passivas, da maximização do uso dos recursos econômicos e financeiros, no conjunto dos ciclos de concepção, implantação, uso, atualização e demolição, com o objetivo de não prejudicar a qualidade de vida das gerações futuras e a sobrevivência do planeta.

