

| OPINIÃO

Ciro Scopel*



Sustentabilidade, caminho sem volta

Sustentabilidade já é palavra de ordem no mercado imobiliário. Um caminho sem volta. Afinal, nada mais pode prescindir da adoção de práticas efetivamente coadunadas com o meio ambiente, a responsabilidade social e o fator econômico.

Em termos de setor imobiliário, ainda estamos nos primeiros passos desse caminho, quando focalizamos os empreendimentos verticais (sim, pois nos loteamentos/condomínios horizontais muito do que se fala hoje é feito há vários anos).

Os pioneiros nesse campo são os edifícios comerciais. Por quê? Pela necessidade imperativa de reduzir despesas condominiais, notadamente no que se refere ao consumo de energia. Ar condicionado, por exemplo, é sempre um vetor de elevado consumo. Assim, planejar para garantir o máximo em ventilação natural é um imperativo, assim como atentar para aspectos relativos à insolação, dentre outros.

É por esta razão que os empreendimentos brasileiros certificados com "Green Building" são comerciais, normalmente edificações de alto padrão (Triple A), destinados a grandes corporações.

O fator econômico é o grande mentor das transformações que estão ocorrendo. É o indutor dos chamados 'prédios verdes' e que terminou por se firmar também como ferramenta de marketing. Um diferencial que se leva aos consumidores, cada vez mais antenados com as grandes preocupações relativas ao futuro do planeta, ameaçado pelo aquecimento global. As mudanças climáticas são concretas e é preciso enfrentá-las corajosa e responsabilmente.

No que diz respeito aos empreendimentos residenciais verticais, ainda engatinhamos nesse caminho sem volta. Felizmente, os profissionais do setor já despertaram para a questão. Hoje, a concepção das edificações já considera a sustentabilidade.

Reuso de água, coleta seletiva de lixo, individualização de hidrômetros, iluminação/ventilação naturais e outros pontos são devidamente contemplados. Mas há uma questão inevitável: estará o comprador disposto a arcar com os custos inerentes da introdução desses recursos? E estarão as empresas, sem conhecer essa resposta, empenhadas em atender aos quesitos da sustentabilidade e correr o risco de não vender suas unidades?

Na verdade, o que ainda não temos são parâmetros para avaliar exatamente o custo e o retorno da adoção de itens sustentáveis nas edificações. Existem estimativas – de 3% a 12% do custo total, dependendo do empreendimento. Mas é chegada a hora de se ter isso na ponta do lápis, de forma a demonstrar ao comprador que o custo a mais no valor do imóvel vai-se pagar em determinado tempo, por conta da redução da despesa condominial.

Este é um dos desafios que a vice-presidência de Sustentabilidade do Secovi-SP decidiu enfrentar. Estamos em contato com diversos organismos, profundos conhecedores da matéria, para definir o modelo mais apropriado, o qual permitirá a todas as empresas, sejam de pequeno ou grande porte, fazer os cálculos e, a partir deles, ter argumentação consistente para colocar à venda suas unidades.

Não se trata mais de mero marketing. São dados concretos a respaldar a tomada de decisão dos

compradores que, embora conscientes, têm por limitador sua capacidade de pagamento.

As futuras edificações terão de ser necessariamente sustentáveis. Isso implica não apenas projetos aderentes às premissas da sustentabilidade em termos estruturais, mas também no uso de insumos adequados, como madeira com origem comprovada, desenvolvimento de tecnologias limpas, resíduo zero nas obras e mesmo adoção de outras ações, como treinamento e alfabetização de operários, relacionamento com a vizinhança e outros com base na responsabilidade social.

Porém, o que fazer com as edificações já instaladas e ocupadas? Este é outro desafio a vencer. Afinal, muitos edifícios não comportam intervenções como reuso de água ou mesmo individualização de hidrômetros. Mas em todos eles é possível adotar práticas como coleta seletiva de lixo, mudanças em torneiras e sanitários, sensores de presença para iluminação e outras coisas simples que fazem grande diferença no consumo. Também estamos trabalhando na elaboração de um guia dessas práticas que, uma vez adotadas, vão contribuir sensivelmente para diminuir o inevitável impacto que a vida do homem acarreta para a natureza.

*CIRO SCOPEL é vice-presidente de Sustentabilidade do SECOVI-SP, representante da entidade no GT de Sustentabilidade da Câmara Ambiental da Indústria da Construção – CETESB, e membro do Conselho Consultivo Nato do SECOVI/SP. Formado em Engenharia Civil pela FAAP (Fundação Armando Álvares Penteado), é titular da Scopel Empreendimentos e Obras S/, membro Efetivo do Conselho Consultivo da AELO/SP e Representante Titular da CNC – Confederação Nacional do Comércio no Comitê Técnico de Planejamento Territorial e Urbano do ConCidades do Ministério das Cidades.