

Norteando o desenvolvimento sustentável

Por Amanda Santana

O mercado imobiliário é um dos principais campos que a construção sustentável procura atingir. Isso porque o setor é o responsável por transformar um terreno em uma edificação e consumir grande parte dos recursos naturais do planeta. Nesta atividade está, portanto, a oportunidade de inserir os conceitos e as práticas da sustentabilidade. Tal desafio está sendo encarado pelo Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi-SP), que representa toda a cadeia da produção imobiliária e atende às demandas do setor em termos de legislação, aprovação, metodologia e projetos.

Ciro Scopel, engenheiro civil formado pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), em 1983, sempre trabalhou com desenvolvimento urbano a partir de loteamentos e, por isso, ingressou no Secovi-SP. Ele foi o primeiro vice-presidente de Desenvolvimento Urbano do sindicato e participou do conselho consultivo. Anos mais tarde, ajudou a fundar a vice-presidência de sustentabilidade, da qual assumiu o cargo que ocupa até hoje.

No bate-papo com a *Revista Green Building*, que você confere a seguir, **Ciro** revelou que a sustentabilidade já estava inserida nas atividades do sindicato antes mesmo da criação da vice-presidência. Além disto, ele contou sobre como tem sido o trabalho desenvolvido dentro desta área. Confira.

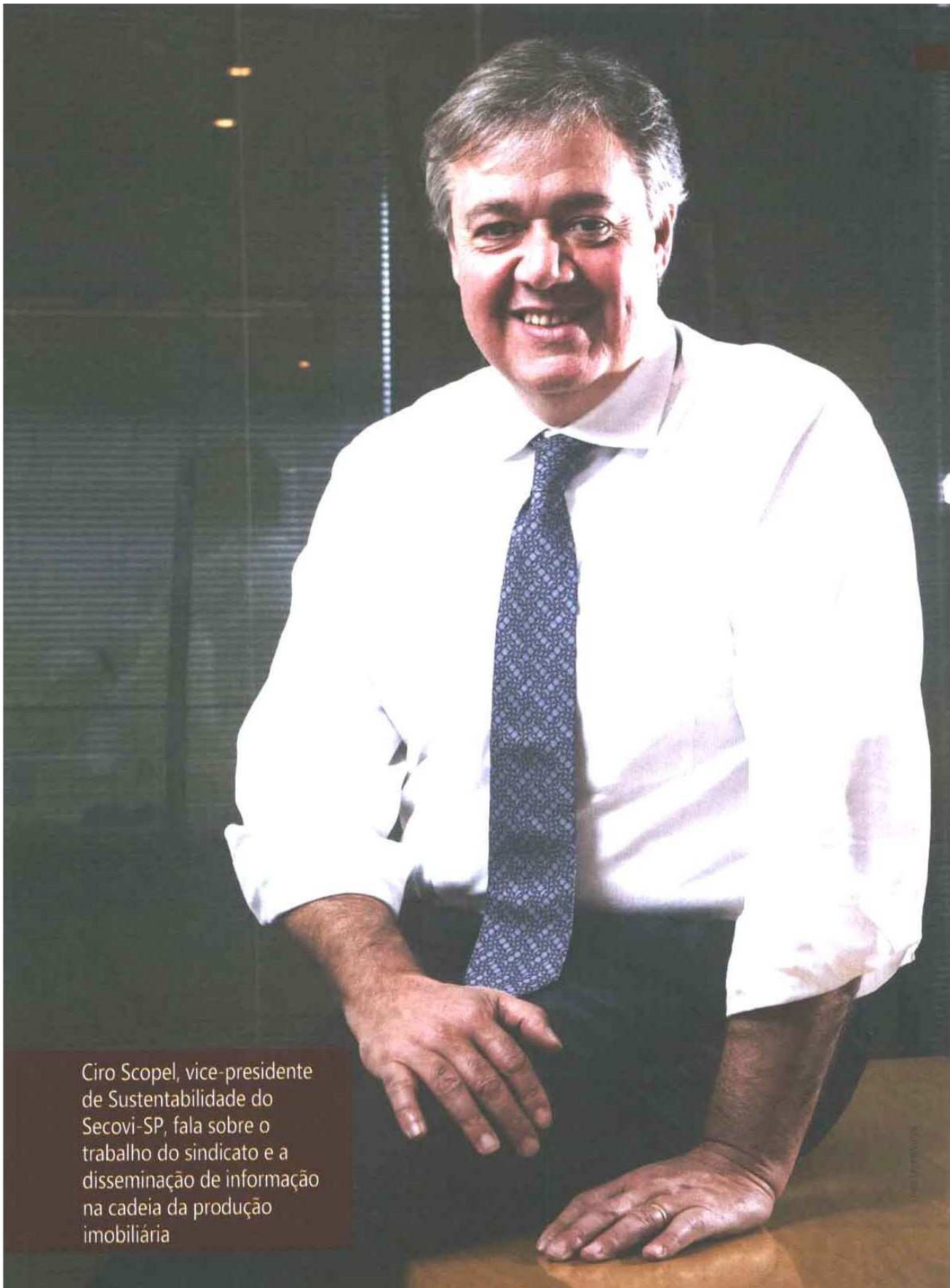
Como o senhor define a atuação do Secovi-SP no mercado?

O Secovi-SP é um sindicato patronal que representa toda a cadeia da produção imobiliária, que abrange os loteamentos, as incorporadoras, as empresas de compra e venda, as empresas de administração de condomínios e, inclusive, os condomínios, porque cada um deles é uma empresa e

tem um CNPJ. Temos mais de 40 mil condomínios afiliados. Então, temos essas áreas – desde o planejamento do bairro, a construção e a venda até o usuário final, o morador do condomínio – e para cada uma delas existe a vice-presidência específica que cuida dos respectivos interesses.

Quando o Secovi-SP começou a trabalhar o tema sustentabilidade em suas atividades?

Vendo que a sustentabilidade já era um tema e uma demanda frequente em cada uma das áreas dentro do Secovi-SP, resolvemos criar uma vice-presidência para canalizar os assuntos. Assim, conseguimos ter mais sinergia e coordenar todas as ideias. Além disso, visamos coordenar as ações junto às demais entidades coirmãs, como o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS), a Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEA) e também ao meio acadêmico. A área de sustentabilidade foi criada há dez anos e tem o intuito de ser um meio que passa por todas essas atividades. Antes da criação da vice-presidência, já existia a abordagem de temas voltados às questões ambientais – até por conta da legislação, da atuação da SOS Mata Atlântica e do Código Florestal – e a demanda ambiental já era abordada nas áreas de incorporação e loteamento. Foi um movimento pendular. Antigamente, podia-se fazer tudo, mas em certo ponto vieram os ambientalistas e não se podia fazer nada. Agora, tudo está em um equilíbrio mais interessante. Hoje, temos parcerias e estamos sempre em contato com ONGs que se ocupam com o assunto. Dentro de uma linha de trabalho, que consiste na preocupação com a preservação, ►



Ciro Scopel, vice-presidente de Sustentabilidade do Secovi-SP, fala sobre o trabalho do sindicato e a disseminação de informação na cadeia da produção imobiliária

“Somos a favor de que o poder público incentive a sustentabilidade e isso pode ser feito, por exemplo, se cada casa ou prédio que tiver o mínimo de área permeável possível receber desconto no IPTU, de 10% ou 15%”

não criamos mercado, atendemos o mercado. O primeiro foco foi o ambiental. Na área de condomínios, por exemplo, temos manuais de reciclagem de lixo, de eficiência energética e de consumo de água. Tudo isso era tratado individualmente em cada área. As demandas ambientais já vêm de 15 a 20 anos, o que fizemos foi simplesmente sistematizar dentro de uma vertente, para poder organizar as ideias e difundi-las para os associados, produzindo material e gerando conscientização. Acho que essa é a maior missão do sindicato.

Como o senhor observa o desenvolvimento da construção sustentável no Brasil?

Vejo que as grandes empresas têm condições de investir na sustentabilidade e nas certificações ambientais. Mas, além de ser caro aplicar recursos em um projeto certificado, leva-se tempo e gasta-se mais dinheiro do que em outros projetos. Então, você tem, em uma ponta, as grandes empresas fazendo esse trabalho. Do outro lado, existe o mercado informal e, esse, nós, como sindicato, não o representamos. Mas essa vertente é uma realidade, existe esse mercado, de invasão e de irregularidade. Entre estas duas situações, estão as pequenas e médias empresas – uma faixa que representa 80% do setor – que não têm acesso a essas informações e a uma consultoria para fazer um projeto certificado. E é com estas empresas que o Secovi-SP trabalha, disseminando ideias, cultura e conhecimento, para que elas absorvam um pouco disso.

Como tem sido a atuação do Secovi-SP na promoção da construção sustentável no País?

Acho que o problema da sustentabilidade no País e no mundo é uma questão cultural. Então, para resolver isso, o que devemos fazer é educar e disseminar conhecimento. E essa é a nossa missão. Nosso papel é fazer a disseminação dessa cultura e desse conhecimento.

Quais são as principais atividades que a vice-presidência de Sustentabilidade do Secovi-SP desenvolve?

Tivemos dois trabalhos específicos: o Manual de Condutas de Sustentabilidade no Setor Imobiliário Residencial e os Indicadores de Sustentabilidade no Desenvolvimento Imobiliário Urbano. O primeiro foi desenvolvido em parceria com o CBCS

e o segundo com a Fundação Dom Cabral. Um deles foi realizado mais no âmbito da empresa, do empreendimento, e o outro do comportamento da nossa atividade – da cadeia que o sindicato representa – dentro da cidade. São dois trabalhos objetivos, mas, paralelamente, temos apoiado e trabalhado em conjunto com as demais entidades. Por exemplo: a AsBEA lançou, no ano passado, o Manual de Escopo de Contratação de Obras com viés de sustentabilidade, projeto que nós apoiamos. Estamos com eles, mas também com a Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat) e com o Sindicato da Construção (SindusCon-SP), fazendo o guia de materiais sustentáveis. A ideia é fazer um portal de acesso para toda a sociedade. Temos um evento anual, a Convenção Secovi-SP, no qual, neste ano, teremos um painel específico de sustentabilidade, que será coordenado pela jornalista Rosana Jatobá, que tem um trabalho grande nesta área. Ela tem um portal e um programa. Nós a convidamos para fazer uma palestra e uma mesa redonda para discutir o que está sendo feito no mercado imobiliário em relação à sustentabilidade. Desenvolvemos, também, eventos em parceria com outras entidades.

Como é a parceria do Secovi-SP com o CBCS?

Os membros do conselho sempre participam dos nossos eventos e nós também sempre estamos em todos os eventos deles. Trocamos muitas ideias. Além do Manual de Condutas, nós desenvolvemos, em parceria, o Protocolo da Madeira Legal, que instrui as empresas a comprarem madeira certificada, oriunda de manejo responsável. Também desenvolvemos estudos de legislação, que é um trabalho grande, e estamos sempre monitorando as ideias e aculturando os legisladores para trabalharmos em uma política pública que incentive a sustentabilidade, e que não obrigue.

E como o poder público pode contribuir para o processo de desenvolvimento da construção sustentável?

Somos a favor de que o poder público incentive a sustentabilidade e isso pode ser feito, por exemplo, se cada casa ou prédio que tiver o mínimo de área permeável possível receber desconto no IPTU, de 10% ou 15%, porque a vegetação mínima já faria diferença na drenagem da água da chuva e

na redução do efeito ilha de calor. A cidade do Rio de Janeiro já tem algo assim, o IPTU Verde. Por isso, achamos que as políticas públicas devem incentivar mais a sustentabilidade.

Como o senhor avalia a participação do setor imobiliário no desenvolvimento da construção sustentável no País?

Pensando a questão da mobilidade, falam que a culpa do trânsito é do mercado imobiliário, mas, parafraseando o Walter Lafemina – que foi presidente do Secovi-SP há um tempo –, você não vê um prédio com quatro dormitórios parado no farol da Avenida Faria Lima (risos). Mas a legislação, às vezes, é contraditória e obriga uma edificação a ter um número mínimo de vagas na garagem, quando deveria ser o contrário, ter um número máximo. Dessa forma, os incorporadores iriam para os eixos ao longo do transporte público. Agora, o Plano Diretor parece que alinhou essa questão um pouco nesse sentido.

O que o senhor vê como solução para que sejam construídas mais habitações sustentáveis?

Conscientização, bons projetos e políticas públicas de incentivo. Acho que, com estes três fatores, teremos, cada vez mais, pessoas pensando e preocupadas com a incorporação desses conceitos nas casas e nos prédios que serão construídos. Se o arquiteto que vai fazer o projeto de uma casa tiver esse conhecimento em mente, ele vai pensar duas vezes antes de começar a desenhar e incorporar equipamentos e itens no projeto.

Como o Secovi-SP atua na criação de protocolos voltados ao desenvolvimento sustentável da construção civil?

A Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (Cetesb) nos procurou para assinarmos o protocolo da construção sustentável. Ela queria que todas as compras do governo estadual tivessem o conceito da sustentabilidade, ou seja, a preocupação com a origem do fornecedor e da matéria-prima. Para isso, a companhia pediu o nosso apoio para fazer essa legislação, além do apoio de outras entidades do setor.

Quais foram os resultados mais expressivos alcançados por meio da “Pesquisa de Indicadores de Sustentabilidade no Desenvolvimento Imobiliário Urbano”?

Em parceria com a Fundação Dom Cabral, identificamos 176 itens que podem mostrar se as cidades têm ou não



critérios favoráveis à sustentabilidade. Alguma coisa parecida com o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH). O estudo permitiu que as prefeituras tenham uma ferramenta para balizar a gestão. O ideal é que fosse criado um observatório para ver se estes indicadores realmente são respeitados, mas isso é algo que depende da participação do poder público. O Secovi-SP pretende criar, no futuro, um observatório para monitorar estes indicadores.

O que falta para que os conceitos sustentáveis deixem de ser uma escolha e passem a ser um padrão nos projetos de construção?

A grande preocupação é sempre o custo. O pesquisador Greg Kats fez um trabalho extenso nos EUA para estudar o custo da construção sustentável, para saber quanto custa a mais. O trabalho foi traduzido por nós e está disponível em nosso site. Ele mostra que não é assustador o número para você incorporar os conceitos, que pode chegar a 5% ou 7%. Então, o valor não é o principal impeditivo. É claro que, no campo econômico, 5% faz diferença, mas acho que a grande questão é a conscientização, que é fundamental para que a adoção dos critérios passe da teoria para a prática. ●

“ Acho que o problema da sustentabilidade no País e no mundo é uma questão cultural. Então, para resolver isso, o que devemos fazer é educar e disseminar conhecimento ”