

# 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.

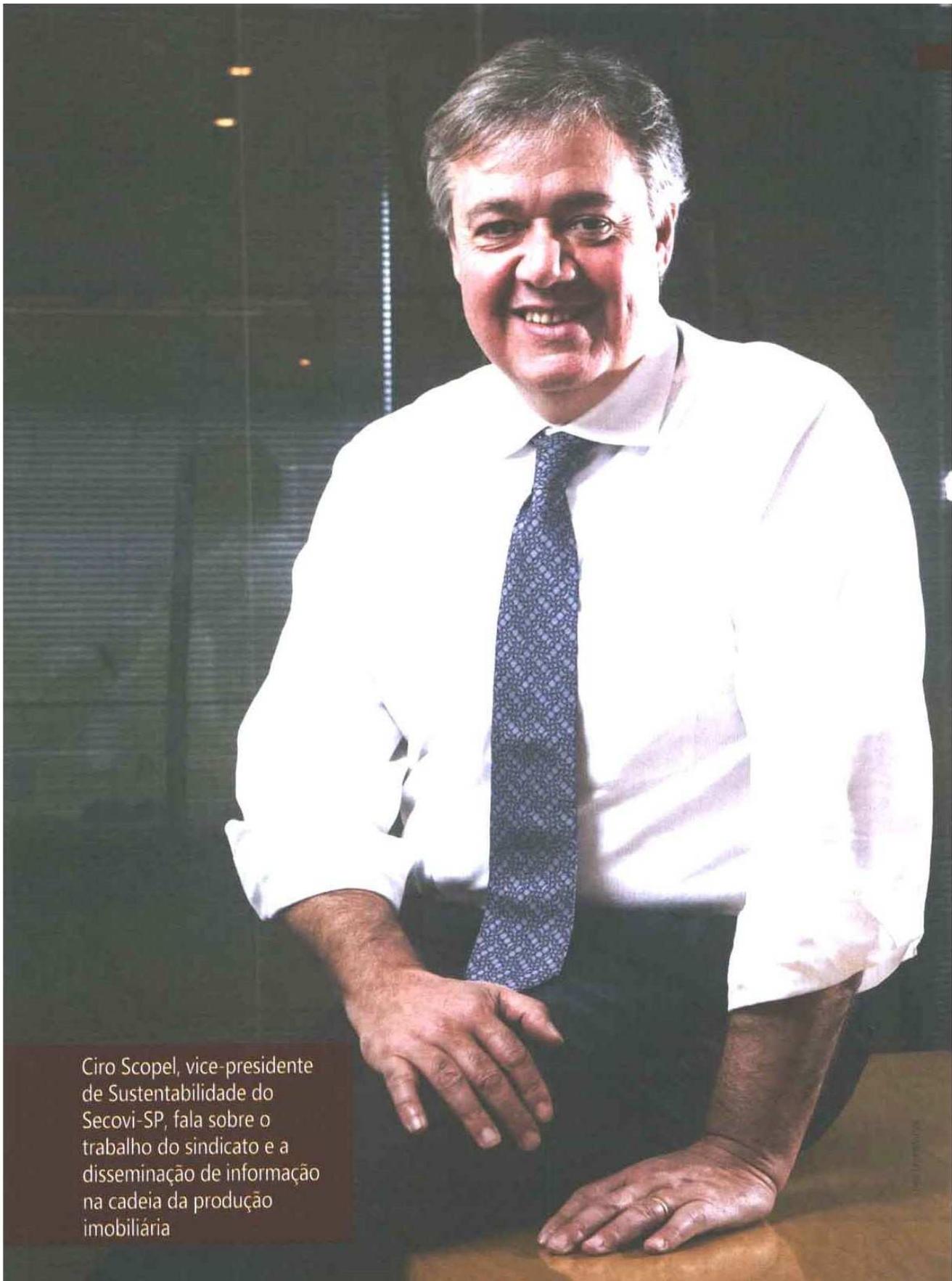
## Como o senhor define a atuação do Secovi-SP no mercado?

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 difundir-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 ”