



A sustentabilidade no mercado imobiliário

Setor não pode apenas transferir a responsabilidade e se isentar de agir dentro das inúmeras possibilidades que tem



ACERVO PESSOAL

Na fase de concepção e projeto, quando nós, profissionais do mercado imobiliário, partimos de um terreno para trazermos à existência algo concreto (literalmente), estão as maiores possibilidades para tornar um empreendimento sustentável. Essas etapas representam apenas 1% do custo total do ciclo de vida de uma edificação. Durante os primeiros 50 anos de uso e manutenção, gastam-se os 80% restantes. As construções consomem a maior parte de todos os recursos naturais produzidos no planeta.

Essas são constatações simples, que denunciam as grandes responsabilidades socioambientais de todos os profissionais envolvidos nesse mercado, mas ainda insuficientemente conhecidas. Diante disso, o Secovi-SP (Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo) está desenvolvendo um programa de sustentabilidade para conscientizar e auxiliar seus associados a pensar promissora-mente nesse desafio.

Há alguns anos, antes da virada do século, fazíamos nosso trabalho sem ponderarmos como ele

poderia afetar o meio ambiente e a realidade social circundante, e poucos consideravam a plausibilidade de aplicar ações socioambientais aos negócios. No máximo, como cidadãos, sabíamos que deveríamos economizar água, não jogar o lixo na rua, reciclar etc. Quase nada, se comparado aos impactos (positivos ou negativos) que podemos causar na sociedade, no patrimônio histórico-cultural e no planeta, com o desenvolvimento imobiliário.

Essa normalidade profissional presente nas gerações passadas, oriundas da educação formal e da invisibilidade do problema da sustentabilidade, vê-se questionada pelos dados e informações alarmantes sobre a natureza. Muitos de nós ainda não fomos conscientizados nem nos apercebemos dessas implicações, mas não há razão para que os empreendedores imobiliários sejam retratados como os vilões, inescrupulosos e destruidores da natureza. Ao contrário, com exceção de poucos exemplos, que infelizmente existem em todos segmentos, temos produ-

zido com ótima qualidade e centenas de ações sociais e de preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio histórico-cultural têm sido realizadas por empresas do setor.

Uma das abordagens mais impactantes e de alerta que vimos nos últimos anos foi difundida por Al Gore em seu filme "Uma Verdade Inconveniente". Sem entrarmos na discussão técnica se os dados apresentados são exagerados ou não, já sabemos de fato que o planeta está caminhando para transformações climáticas severas.

Está cada vez mais claro que também precisamos considerar aquelas necessidades circunvizinhas, relacionadas à cidade e às comunidades do entorno onde desenvolvemos nossos projetos, principalmente perante as populações de baixa renda. É certo que o poder público tem grande responsabilidade nesse assunto, e devemos expor e demandar aos agentes governamentais respostas, além de combatermos arduamente qualquer tipo de corrupção. Contudo, não podemos apenas transferir a responsabilidade e nos isentar de agir dentro das inúmeras possibilidades que temos. Por exemplo, em vez de construirmos muros altos com cercas elétricas, deveríamos aplicar esses mesmos recursos no desenvolvimento das comunidades carentes próximas e provavelmente teríamos retornos muito melhores desses investimentos.

Sabemos que qualquer ação empresarial deve estar alicerçada na viabilidade econômica. Entretanto, mesmo que o desenvolvimento sustentável requeira investimentos, devemos começar a considerar a substituição do Lucro Máximo, orientado apenas pelos resultados financeiros demandados pelos acionistas (mesmo que isso signifique sacrificar a implantação de políticas de sustentabilidade), pelo conceito de Lucro Ótimo. Este é o que leva em conta não apenas as metas e os objetivos de uma empresa para com seus sócios, mas traduz sua visão ética perante todas as partes interessadas (stakeholders), a qual passa a declarar expressamente sua determinação em colaborar na manutenção daquilo que é recurso indispensável a todos: a vida como herança de nossa geração para as que virão adiante. □

Hamilton de França Leite Jr.
diretor da Casoi Desenvolvimento Imobiliário e diretor de Sustentabilidade do Secovi/SP.

Devemos começar a considerar a substituição do Lucro Máximo, orientado apenas pelos resultados financeiros demandados pelos acionistas, pelo conceito de Lucro Ótimo