

## Seres Insensatos

*“O homem sensato se adapta ao mundo; o insensato persiste tentando adaptar o mundo a ele mesmo. Assim, todo progresso depende do homem insensato.” George Bernard Shaw*

A ética socioambiental será o motor propulsor de um novo ciclo de longa duração no mercado imobiliário, que atualmente testemunha seus primórdios. Ele terá uma relevância histórica equivalente ao que foi o desenvolvimento das estruturas em concreto armado, que revolucionaram a construção civil a partir de 1850. As transformações mais contemporâneas tiveram início na década de 70, com a disseminação das ideologias apregoadas pelos movimentos ambientais, que afluíram às obras e apenas tomaram corpo há poucos anos, com a publicação de normas como a inglesa BREEAM em 1990 e a certificação de milhares de *green buildings* em vários países.

Este tsunami verde inundará toda face da Terra em 10 ou 20 anos e nos atingirá mais cedo ou mais tarde, dependendo: 1- da demanda da sociedade por construções sustentáveis; 2- do empenho por parte dos sindicatos empresariais da cadeia produtiva em estabelecer e estimular o cumprimento de metas setoriais; 3- da ampla compreensão do tema por parte dos empresários e a consequente incorporação destes conceitos aos seus negócios; 4- da velocidade da aprovação de leis que as imponham ao setor; e 5- do crescimento da escala de produção e evolução das novas tecnologias.

Neste novo cenário, não haverá novos imóveis como hoje os concebemos. Padronizados, independentemente da região climática onde são construídos, que desconsideram quais opções seriam mais adequadas para o local em termos de partido arquitetônico e materiais especificados. Que não levam em conta a orientação solar e os ventos predominantes, por exemplo, quando os quatro apartamentos do pavimento e todas as faces da fachada têm absoluta simetria, com plantas otimizadas ao máximo, visando exclusivamente à redução de custos. Mas, a envoltória da edificação e sua implantação no terreno, bem como o *layout* interno, serão adequados às condições naturais, que se tornarão os fatores determinantes na concepção dos produtos.

A etiquetagem da eficiência energética individualizada para cada apartamento – que terá a norma lançada no próximo mês de novembro e será obrigatória em alguns anos - evidenciará muito estas diferenças e, em breve, certamente o incorporador fará o possível para que todas as unidades, em todas as prumadas e andares, obtenham o melhor nível do Selo Procel Edifica.

O primeiro empreendimento comercial corporativo certificado no País foi o Rochaverá Corporate Towers, que tem sistema próprio de cogeração de energia elétrica, capaz de atender a 100% da carga do complexo. Na direção técnica da multinacional desenvolvedora destas torres, existe um entusiasta desta matéria, o engenheiro Luiz Henrique Ceotto. Dentro deste pequeno grupo de “insensatos”, ele é um dos mais técnicos e racionais, que certamente utiliza toda sua experiência para justificar aos acionistas, com argumentos econômico-financeiros, o emprego dessas práticas aos seus projetos.

Os edifícios existentes exercem um papel fundamental nesta questão, já que dominam o ambiente construído e grande parte deles foi concebido há mais de dez anos, quando praticamente não havia esta preocupação. Nos Estados Unidos, o retrofit tem foco prioritário na redução do consumo de energia elétrica. Um dos casos mais emblemáticos foi a reforma do Empire State Building, em Manhattan, contratada por Anthony Malkin, presidente da empresa proprietária do arranha-céu, para torná-lo mais eficiente energeticamente. O resultado da obra, que custou US\$ 16 milhões, foi a redução do consumo de energia em 38%, traduzindo-se numa economia de US\$ 4,4 milhões por ano. Adicionalmente, as condições de trabalho e saúde dos ocupantes melhoraram, reduzindo-se o absenteísmo e problemas de saúde.

Empresas também estão construindo ou adaptando suas sedes com responsabilidade. A produtora de softwares Adobe, criadora do padrão de arquivos com extensão “pdf”, por determinação de seus dois fundadores, aplicou diversas ações em sua sede na Califórnia e reduziu os índices de consumo de energia em 35%; de gás em 41%; de água em 22% e 76% para consumo humano e para irrigação, respectivamente. Reduziu a poluição em 26% e a emissão de CO2 em 36%. Encaminha até 95% dos resíduos sólidos para compostagem e reciclagem. Destinou US\$ 1,4 milhão a investimentos relacionados à redução de energia e, com isto, tem economizado anualmente US\$ 1,2 milhão. A taxa de retorno sobre os investimentos é de 121%, com um *payback* médio de 9,5 meses.

Em termos de planejamento urbano, desde 1995 uma sucessão de cinco gestões, muito bem conduzidas em Bogotá, na Colômbia, fez destes prefeitos, um belo grupo de “insensatos”. Antanas Mockus, Enrique Peñalosa e seus sucessores, inauguraram 300 km de ciclovias, numa cidade onde os automóveis dominavam as ruas (e calçadas!). A população aderiu à iniciativa do poder público e a circulação de ciclistas, que cresceu 900%, tem atualmente 350 mil usuários. Outra cidade que prioriza o pedestre e o ciclista na mobilidade urbana é Vancouver, no Canadá. Foi definida uma visão de longo prazo para a cidade, onde os automóveis não dominariam a cidade e não haveria auto-estradas próximas aos centros. Para que esta visão fosse alcançada, foi necessário que ela permanecesse válida por diversas administrações consecutivas, com estabilidade da equipe de planejamento urbano, comprometida com esta missão. Segundo Richard Florida, autor do livro Quem é sua Cidade, “cada cidade tem uma personalidade própria”. O que falta em nossos municípios é deixá-los claros para todos os seus cidadãos e executar ações coordenadas, de acordo com um planejamento de longo prazo.

No Exterior, novas cidades estão nascendo com o DNA da sustentabilidade, como é o caso de Masdar City, em Abu Dhabi, idealizada pelo escritório do arquiteto inglês Norman Foster, que terá índice zero de emissões de carbono e de produção de resíduos.

Entretanto, alguns profissionais fracassam quando tentam convencer seus pares, sejam eles sócios, chefes ou investidores, a seguir pelo caminho da sustentabilidade, pois ainda não existem dados suficientes ou eles não detêm o conhecimento necessário para provar que ele é viável.

Se adicionarem estes custos a seus empreendimentos, não obterão o proporcional aumento no preço de venda. Precisam assumir os riscos do pioneirismo do desenvolvimento de novos produtos e da adoção de novas tecnologias, que por vezes, podem falhar.

Por conta disso, apenas uma pequena fração deles está colocando estas teorias em prática. Eles o fazem por convicções profundamente arraigadas, que podem ser religiosas, éticas, ou até mesmo comerciais, para os que já conseguem vislumbrar que esta é uma tendência irreversível e, portanto, haverá benefícios futuros para suas empresas.

Felizmente estes seres são mais insensatos que a maioria de nós, e persistem em tentar adaptar o mundo a eles, como diz o provérbio: “Ainda que você moa o insensato, como trigo no pilão, a insensatez não se afastará dele”, e assim, há progresso.

*\*Hamilton de França Leite Júnior é Diretor da Vice-Presidência de Sustentabilidade do Secovi-SP e Diretor da Casoi Desenvolvimento Imobiliário.*