

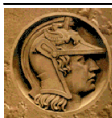
**Nota da reunião de 27 de agosto de 2009 na qual foi debatido o tema:
“POLÍTICAS PÚBLICAS, INSTITUCIONAIS E EMPRESARIAIS
PARA ESTÍMULO AO DESENVOLVIMENTO DE
EMPREENDIMENTOS DE REAL ESTATE SUSTENTÁVEIS”**

O Comitê de Mercado do NRE-Poli debateu como o tema “a sustentabilidade”, enfocando as questões do ambiente construído e urbanas, pode ser inserido nas premissas das decisões de investimento em real estate e as ações necessárias para o estabelecimento de políticas públicas com este foco, tendo também analisado como os agentes, sejam as empresas, os fornecedores, o governo, sindicatos patronais e a academia, deveriam ser envolvidos num processo com o objetivo de conceber um protocolo para os atributos dos empreendimentos, no qual se caracterize como a sustentabilidade venha a ser parte do conjunto das premissas determinantes do seu planejamento.

1. O real estate representa cerca de 10% do PIB mundial, 40% dos materiais consumidos, 30% da geração de lixo sólido, 20% do consumo de água e 35% de toda a energia consumida pela sociedade, sendo que cerca de 80% destes são devidos ao uso e operação dos edifícios, com relevante impacto nas mudanças climáticas do planeta. Neste cenário, é adequado que questões sócio-ambientais façam parte da decisão de investimento, tendo em vista os impactos na vida da sociedade derivados de fatores de riscos de caráter ambiental, inclusive com suas repercussões no longo prazo.

Um ativo imobiliário pode ter a sua capacidade de geração de renda e seu valor influenciados, por fatores do ambiente e de inserção urbana e social, como, por exemplo, questões relacionadas à falta de segurança, pela possibilidade de ocorrência de inundações, pela existência de agentes poluidores, ou por impactos no tráfego. Por outro lado, investimentos realizados, que venham a repercutir em melhor qualidade de vida às comunidades que venham a impactar, tendem a se valorizar ou, ao menos, apresentar maior resistência à obsolescência e, por consequência, menores riscos econômicos no investimento para sua implantação.

Um dos instrumentos que pode estimular ganhos de qualidade do ambiente construído e a redução dos impactos negativos dos novos empreendimentos, seja na sociedade como no planeta, é a implantação de protocolos de planejamento, fundamentados em políticas públicas ou institucionais desenvolvidas com base em



COMITÊ DE MERCADO

reunião de agosto 2009

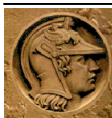
2

acordos intersetoriais.

2. Seguindo os protocolos para certificação de sustentabilidade ambiental existentes, o desenvolvimento de edifícios comerciais com os atributos adequados apresenta custos associados à implantação mais altos (6% a 8%) do que os edifícios convencionais, cujos patamares de sustentabilidade são inferiores. Por outro lado, os sistemas prediais mais sustentáveis e os projetos mais eficientes conduzem a menores custos operacionais. Dessa visão, ressalta-se que a principal dificuldade na implantação de edifícios mais sustentáveis reside no fato de que os custos são apropriados pelos investidores, sendo os benefícios destes investimentos usufruídos pelos usuários destes espaços, que arcam com as despesas operacionais. Assim, para os investidores, os benefícios do desenvolvimento de empreendimentos com maiores atributos embarcados de sustentabilidade só podem ser ponderados indiretamente, considerando-se a possibilidade de sua maior aceitação pelo mercado, como reflexo da expectativa de maior liquidez e menor obsolescência destes ativos. Esses parâmetros são difíceis de quantificar e medir previamente à decisão de investimento, tendo em vista que dependem de resposta do mercado e de certa harmonia na oferta do segmento competitivo.

3. Em mercados nos quais os edifícios comerciais para renda se congregam em grandes portfólios de investimento, cuja característica de exploração é oferecer os espaços a uma taxa de uso definida, com custos incluídos no preço, não existe esta desarmonia entre quem realiza os investimentos em edifícios comerciais mais sustentáveis e quem usufrui das reduções das despesas operacionais. O proprietário (investidor) se beneficia de reduções de despesas operacionais, o que favorece a implantação de atributos de sustentabilidade nos edifícios e a disseminação de uma diretriz mais avançada de investimento no ambiente do real estate. No Brasil, algumas iniciativas neste sentido se defrontaram com questões relacionadas ao impacto tributário sobre as receitas de locação, que, com esta prática, devem crescer para cobrir os custos condominiais, bem como ao descasamento entre os índices de reajuste praticados nos contratos de locação e aqueles índices que corrigem as contas de consumos, especialmente água, luz e energia.

4. Com esta imagem, a visão se volta para o papel do Estado, que pode ser significativo no avanço em direção à agregação de atributos de sustentabilidade nos edifícios, podendo criar restrições impositivas e oferecer em contrapartida benefícios aos investidores na forma de reduções tributárias na cadeia produtiva. Assim, em



COMITÊ DE MERCADO

reunião de agosto 2009

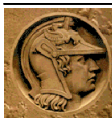
3

relação às ações que não trazem nenhuma vantagem econômica direta para o investidor, a liderança do Estado induzindo a atuação empresarial passa a ser relevante, seja por incentivo, ou por imposição, como poderia ser o caso, por exemplo, da instituição da obrigatoriedade do uso de madeira certificada nas construções. O papel do Estado também é relevante no sentido de prover infraestrutura urbana adequada, ou exigir contrapartidas à permissão de construir, já que a sustentabilidade não pode ser discutida apenas no âmbito do empreendimento, mas na sua área de influência, na vizinhança física ou mediata: transporte público, sistema viário e infraestrutura de serviços. Uma relação de cooperação entre o setor empresarial e o Estado e não uma relação de confronto é capaz de conduzir o tema no futuro.

No sentido mais amplo, sempre caberá ao Estado o estabelecimento de conceitos ambientais e de marcos regulatórios para qualquer segmento de investimento.

5. Associações de classe podem cumprir papel relevante, no sentido de impulsionar o desenvolvimento de um “consciente coletivo” para os temas de sustentabilidade. A aceitação, pelo conjunto de empreendedores do setor, de protocolos produzidos por associações representativas do segmento, induziria um patamar de preços, que observasse os custos agregados, mantendo a atratividade dos investimentos. No entanto, hoje, no Brasil, não se percebe das entidades que poderiam cumprir esse papel um grau de influência no meio empresarial capaz de conduzir as diretrizes de planejamento seguindo protocolos por elas criados. Uma aliança do setor empresarial com a academia e a sociedade civil, por meio de entidades preocupadas com a sustentabilidade, poderia representar uma ação legítima e transparente, para estabelecimento de protocolos de comportamento, que resultariam em políticas públicas, cuja continuidade estaria assegurada independentemente de alterações de posturas governamentais. Protocolos acreditados pelo meio, associados a sistemas de certificação respeitados pelo meio e pelo mercado, podem conduzir o tema no futuro.

É válido pensar que no ambiente neutro da academia é possível agregar os anseios dos diversos atores sociais para promoção do debate e da sistematização acerca das ações a serem tomadas para que a sustentabilidade seja inserida no conjunto das premissas determinantes das decisões de investimento em real estate, estabelecendo-se os principais temas e os protocolos de ataque adequados. Nesse ambiente neutro, os agentes podem ver identificadas as principais barreiras ao avanço, sejam as



COMITÊ DE MERCADO

reunião de agosto 2009

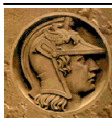
4

culturais, de custos, de fornecimento, legais, institucionais, objetivando prever mecanismos para sua mitigação.

Ainda mais, reunir, formatar e divulgar informação e conhecimento adequados para a tomada de decisão dos principais agentes envolvidos no setor (investidores, agentes financeiros, usuários, empreendedores, fornecedores, governo e sociedade), acelera a implementação de procedimentos inovadores, que consideraram os impactos econômicos dos riscos ambientais, sociais e de desempenho das edificações.

6. Políticas públicas que envolvam o real estate, com foco na sustentabilidade devem ser dotadas de atributos e serem dirigidas a:

- contemplar uma análise sistêmica dos ativos imobiliários (projeto, construção, uso e operação), em contraponto à avaliação isolada de cada parte do processo, ou da sua inserção de mercado, considerando os seus impactos no meio, nas dimensões econômicas, sociais e ambientais;
- considerar as questões de área de influência, sejam as locais do bairro e do entorno do empreendimento (a vizinhança), para a compreensão dos seus impactos no mercado imobiliário (oferta e demanda inclusive) e do potencial de desempenho do ativo imobiliário em análise;
- contemplar um ambiente de negócios mais transparente para os principais agentes do setor, por meio da compilação de informações de comportamento e desempenho confiáveis, divulgadas por institutos ou academia, com o objetivo de eliminar resistências e propiciar decisões de investir dentro de cenários com maior entendimentos de riscos e seus impactos;
- estabelecer diretrizes para a implantação de ativos imobiliários de qualidade que impactem menos o meio ambiente e a sociedade, proporcionem qualidade de vida aos seus usuários e trabalhadores, com custos adequados de implantação, uso e manutenção;
- estimular um ambiente adequado à integração dos diversos agentes que interagem com os ativos imobiliários, desde a concepção do produto, objetivando estabelecer sinergias que facilitem o entendimento da qualidade embarcada nos atributos de sustentabilidade dos edifícios;
- considerar nos empreendimentos de maior extensão e impacto a conveniência de prover o espaço urbano (local) da infraestrutura adequada às necessidades imediatas da comunidade (segurança, ensino, saúde, comércio, esporte e lazer , transporte e emprego);



COMITÊ DE MERCADO

reunião de agosto 2009

5

- disseminar o uso de tecnologias ativas e passivas, que possam reduzir o uso de energia, água e outros recursos naturais, sem, com isso, prejudicar o conforto e a qualidade de vida do ambiente construído;
- adequar a ocupação do espaço urbano de acordo com a infraestrutura urbana já disponível, incentivando inclusive o adensamento em determinadas áreas;
- aproveitar investimentos pré-existentes e o uso de recursos naturais ao privilegiar produtos imobiliários mais adequados às necessidades, à cultura e aos anseios da sociedade, incentivando inclusive o adensamento em determinadas áreas;
- reduzir riscos de obsolescência prematura dos imóveis e riscos de investimentos e financiamentos.

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olzon Vedrossi, Carlos Terepins, Cláudio Bruni, Claudio Tavares de Alencar, Daniel Citron, Eliane Monetti, Fernando Bontorim Amato, João da Rocha Lima Jr., Marcelo Vespoli Takaoka, Mario Rocha Neto, Pedro Cortez, Roberto Aflalo Filho, Roberto Sampaio, Sérgio Alfredo Rosa da Silva e Silvia Schor,
sendo esta Nota firmada por Alessandro Olzon Vedrossi, Cláudio Bruni, Claudio Tavares de Alencar, Daniel Citron, Eliane Monetti, Fernando Bontorim Amato, João da Rocha Lima Jr., Marcelo Vespoli Takaoka, Mario Rocha Neto, Pedro Cortez, Roberto Aflalo Filho, Roberto Sampaio, Sérgio Alfredo Rosa da Silva, na sessão secretariada por Paola Torneri, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, como o tema foi debatido.