

TEMÀTICA



**CONCEPÇÃO, CONSTRUÇÃO E  
ADEQUAÇÃO DO ESPAÇO HABITADO:**

Compreende o estudo dos vários processos de produção do espaço construído assim como dos arcabouços conceituais, formais e tecnológicos que dão suporte ao desenvolvimento de projetos de conformação de espaços arquitetônicos, paisagísticos e urbanísticos destinados às atividades humanas.\*

DILSON BATISTA FERREIRA

Arquiteto Urbanista,  
Professor Doutor, FAU/UFAL  
dilson.ferreira@fau.ufal.br

\*Apresentação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo/UFAL. Disponível em: [http://www.ufal.edu.br/unidad\\_eacademica/fau/pos-graduacao/mestrado-em-dinamicas-do-espaco-habitado/proposta-do-programa](http://www.ufal.edu.br/unidad_eacademica/fau/pos-graduacao/mestrado-em-dinamicas-do-espaco-habitado/proposta-do-programa)

## “GREENWASHING” E MERCADO IMOBILIÁRIO

### I. URBANISMO “GREENWASHING” E EMPREENDIMENTOS “SATÉLITES”

O setor da construção civil vem ocupando lugar de destaque na economia brasileira ao longo dos últimos seis anos. De 2007 a 2013 o PIB do setor duplicou saltando de R\$ 62,6 bilhões para R\$ 121,1 bilhões de reais gerando 900 mil empregos no período (SindusCon-SP/IBRE-FGV, 2015, p. 07). Neste cenário, 78% do PIB do setor foram destinados aos segmentos da infraestrutura (36%) e edificações (42%), sendo o Nordeste e Sudeste, as regiões campeãs de crescimento, correspondendo a 18,8% e 52,3% do PIB do setor.

Considerando o biênio 2012/2013 no segmento de serviços para a construção civil, a alta registrada pelo setor de incorporação de imóveis foi de 15,2% a.a. Já os serviços de engenharia e arquitetura foram de 10,0% a.a. Este crescimento do acesso a terrenos incorporados representou grande processo de transformação urbana em algumas regiões. Segundo dados da Global “House Index Price” em 2012/2013, estudos demonstraram que os imóveis no Brasil valorizaram em média 15,2% a.a. Ficamos atrás apenas de Hong Kong e Ásia, caindo para 5,87% a.a. até Junho de 2015 (SindusCon-SP/IBRE-FGV, p. 02 2015). Todo este “Boom” foi motivado pela estabilização da economia brasileira, redução das taxas de juros nos últimos anos, acesso da população ao crédito imobiliário e ao Programa Habitacional “Minha Casa Minha Vida”, bem como, pelo “Programa de Aceleração do Crescimento” (PAC). A força que impulsionou este mercado fez crescer a procura por terrenos para implantação de todo tipo de empreendimento, incluindo grandes complexos de uso misto. O problema é que muitos destes complexos necessitam de grandes áreas que geralmente estão em regiões de

sensibilidade ambiental e o processo de licenciamento destes demandam estudos específicos. Além disto, os órgãos competentes não estão devidamente preparados para atender essa demanda imobiliária.

A maior criticidade dos órgãos públicos para liberação de licenças destes empreendimentos, a necessidade de internacionalização e a atualização tecnológica impulsionou as construtoras e o mercado imobiliário a buscar novos conceitos, tecnologias e ações voltadas à gestão, implementando: (1) usos de plataformas computacionais mais rápidas e eficientes na elaboração de projetos e gestão de obras; (2) qualificação da mão de obra com treinamento e melhorias salariais; (3) diferencial competitivo com estratégias ambientais como forma de destacar-se no mercado cada dia mais exigente e internacionalizado; (4) associações e parcerias com fundos de investimentos estrangeiros, adequando o setor as tendências internacionais de certificação ambiental, segurança do trabalho e responsabilidade social; (5) redução de custos de construção e operação para empreendimentos em larga escala; (6) adequações de ordem normativa e legal para desonerações fiscais e busca de financiamentos, e por fim, (7) criação do CBCS - Conselho Brasileiro para Construção Sustentável e do Conselho “Green Building Brasil” em 2007 (SindusCon-SP/IBRE-FGV, 2015, p. 06). Neste sentido, a opção para a maioria das empresas do setor almejar estes objetivos, foi adotar sistemas de certificação internacionalmente reconhecidos nas áreas de: (i) Gestão: Qualidade (ISO 9000, 9001); (ii) Ambiental (ISO 14000, 14001); (iii) Saúde e

Segurança: (OHSAS 18000, 18001); (iv) Responsabilidade Social: (AS 8000) e adoção de práticas de sustentabilidade da construção e (v) Eficiência energética e ambiental: Sistema LEED (Leadership in Energy and Environmental Design); Sistema AQUA - Alta Qualidade Ambiental e Certificação PROCEL.

Estas certificações geralmente apresentam uma série de critérios e padronizações técnicas, energéticas e ambientais na construção, operação, uso e manutenção dos empreendimentos. As implantações destes selos nestes novos empreendimentos geraram razoável diferencial competitivo no mercado. No entanto, a euforia de uma arquitetura e urbanismo supostamente "sustentável" vem levando a ser repensado o espaço habitado de forma muito rápida, com soluções padronizadas, sem análises interdisciplinares, ditadas apenas pelos critérios das certificações e por diretrizes mercadológicas. Surgem, assim, grandes "Masterplans", que extrapolam os limites dos lotes e são configurados agora por complexos mistos de empreendimentos, tendo como "Hub" os shoppings e centros comerciais e corporativos atuando como satélites para a expansão imobiliária. São empreendimentos "âncoras" que atuam como vetores mudando e mercantilizando regiões ou bairros inteiros com apoio privado e público. Não é por acaso que há no país uma proliferação de shoppings, grandes edifícios corporativos e grandes condomínios fechados, em detrimento de mais praças, parques e áreas públicas. Para o Estado e Município geram renda, emprego e somas significativas de impostos, além de valorizar

o entorno para outros negócios milionários.

Esse modelo urbano privatizado, apesar de necessitar de infraestrutura, não gera ônus para o erário público com manutenção, fiscalização e segurança pública. Desta forma, potenciais áreas com vocação pública ou ambiental acabam dando espaço a estes empreendimentos privados. São "Hubs" geradores de tráfego e de alta densidade urbana. Um exemplo deste fenômeno refere-se à evolução da construção de shoppings centers no Brasil. Segundo a ABRASCE (2015), em 2006 o país possuía 351 shoppings, com tráfego de 203 milhões de usuários (visitas/mês) faturando R\$ 50 bilhões de reais/ano. Esse modelo se intensificou nos últimos oito anos e em 2014 estes números saltaram para 520 shoppings, com tráfego de 431 milhões de usuários/mês (ou seja, é como se cada brasileiro fosse ao shopping duas vezes ao mês), faturando R\$ 142,3 bilhões de reais/ano gerando 978.963 empregos diretos e indiretos. A estimativa para 2015 é de 527 shoppings ao total.

Apesar de gerar empregos e ter uma função econômica nas cidades, os danos ambientais e urbanos muitas vezes geram mais ônus do que bônus. Os exemplos deste tipo de ocupação urbanística e arquitetônica sem critérios claros de mitigação e integração urbana são muitos. Exemplificando apenas um destes empreendimentos, podemos citar o Shopping Riomar em Recife/PE ou o Shopping Parque em Maceió/AL.

**Figura 01:** Implantação do Shopping Riomar Mar em APP protegida pela Legislação Federal nº 12.651. Ao fundo: Bacia do Pina, Via Mangue, Reserva do Pina, ocupação popular e verticalização de Boa Viagem.  
**Fonte:** disponível em: [http://www.jcpm.com.br/riomar.php?id\\_pai=1](http://www.jcpm.com.br/riomar.php?id_pai=1). Acesso em 12.07.2015.





**Figura 02:** Implantação do Parque Shopping Maceió/AL em área de APP e proximidade com o antigo "Lixão de Maceió". No entorno o estoque imobiliário de terra aterrando vales.  
**Fonte:** disponível em: <<http://www.multiplan.com.br/pt-br/shopping-centers/alagoas/parque-shopping-maceio>>. Acesso em 12.07.2015.

No caso do Shopping Parque, na cidade de Maceió, este foi construído a aproximadamente 300 metros do antigo "Lixão" (a lei federal limita um afastamento mínimo 500 metros). Este empreendimento, segundo o Ministério Público e o Tribunal de Justiça de Alagoas, desmatou 300 mil m<sup>2</sup> de mata atlântica dos vales e grotas que interceptam os bairros de Barro Duro, Cruz das Almas e Sítio São Jorge. Desmontou e desmatou morros, aterrou vales em um total de 195.032,42 m<sup>2</sup>, criando solo planejado onde antes era área de Proteção Permanente Protegida pela Lei Federal nº 12.651 (TJ-AL, 2014). Estes empreendimentos satélites aparecem como vetores planejados para criação de estoque imobiliário necessário para futuras empreitadas, em detrimento de potenciais parques e áreas públicas.

## 2. REINVENTANDO O "INTERNATIONAL STYLE"

Saindo do urbanismo e indo para a arquitetura, observa-se que o mercado imobiliário vem reinventando o "International Style" em uma nova modalidade, o "Green Style". São as chamadas edificações verdes, ecológicas, sustentáveis, certificadas. Todos estes adjetivos empregados tentam remeter a ideia de um espaço construído mais

**Figura 03:** Estoque de terra ao lado do Antigo "Lixão de Maceió/AL". Desmoronamento de contenção de talude devido à instabilidade geotécnica do aterro.  
**Fonte:** disponível em: <<http://www.extralagoas.com.br/noticia/17598>>. Acesso em 20.08.2015



saudável, humano, eficiente e confortável. O problema é que apesar do apelo ecológico se fecham para dentro do lote criando espaços comuns de todo tipo e gosto, atraindo clientes por imóveis cada vez menores e mais padronizados. Atualmente no Brasil há 252 edificações certificadas e outras 745 em processo de acreditação com a mais importante certificação internacional (LEED) distribuídos nos mais diversos seguimentos, com destaque para edifícios comerciais e corporativos (GBCBRASIL, 2015, p. 02). Em termos práticos observa-se que 50% do total de 110 pontos possíveis na certificação LEED refere-se à eficiência energética e a sistemas mecânicos de funcionamento dos edifícios. Já para inovação apenas 6% da pontuação refere-se à criatividade projetual. Neste contexto, a proliferação de edifícios classificados como "sustentáveis", utilizando apenas as estratégias, materiais e equipamentos mecânicos ditados pelas certificações para geração de conforto, demonstra esta falta de inovação na forma de projetar considerando o clima. Nestes edifícios a regra geral é atender as pontuações necessárias para obtenção de certificação reconhecida pelo mercado. A estratégia projetual se limita a atender aos padrões internacionais da certificação. Junto com estes diferenciais tecnológicos e ecológicos, vende-se também a localização do imóvel próximo aos empreendimentos "satélites" com toda a infraestrutura, segurança, espaços comuns de lazer e o "discurso verde" de edificação ecológica e confortável. Tudo isso se configura muitas vezes como puro "Greenwashing", salvo raras exceções.

## 3. A GERAÇÃO DE ARQUITETOS "GREENWASHING"

Diferente do discurso ecológico, a prática certificadoras muitas vezes utilizada sem critério revela outra realidade. Observa, em geral, o uso por parte dos arquitetos de estratégias de automatização e de padronização construtiva e certificada. Comete-se o mesmo erro do passado, de copiar sem critério e análise as soluções padronizadas do período modernista, agora na versão sustentável. Outro problema são os arquitetos que tendem a terceirizar aspectos básicos de projeto e de conforto para escritórios especializados em sustentabilidade. Noções simples de conforto e bioclimatologia estão se tornando uma especialidade à

parte fornecida por consultorias especializadas que criam o chamado "arquiteto sustentável" reconhecido e certificado por instituições. O problema é que em geral são arquitetos que apenas aplicam a certificação, atuando como espécie de auditores ambientais e não como projetistas que criam soluções personalizadas para cada projeto. Muitos deles nunca calcularam ou criaram soluções de conforto. Infelizmente, o caminho é inverso. Uma nova geração de arquitetos não entende que se faz urgente questionar, investigar e testar se as soluções previstas nas certificações são ideais para seu projeto. Este problema é creditado inicialmente ao modismo atual de uma arquitetura que tenta resolver os problemas de conforto tirando partido apenas da tecnologia, sem se preocupar com a identidade cultural e a necessidade de harmonização do edifício com o clima local e a cidade. O resultado são edificações com soluções espaciais e ambientais efêmeras.

Neste sentido, o perfil desta geração apresenta alguns aspectos a serem destacados: (1) o profissional necessita virar especialista em plano diretor e conhecer bem o código para inserir-se no mercado imobiliário dos empreendimentos satélites, principalmente no segmento de edifícios verticais, pois os planos diretores não são suficientemente debatidos na academia de forma mais prática e crítica; (2) o arquiteto recém-formado sai da academia sem visão de processo de projeto, sem visão tectônica e dos processos construtivos básicos; (3) o conhecimento ambiental se limita ao conforto, eficiência energética, bioclimatologia e a diagnósticos urbanos, sem uma ênfase prática dos instrumentos de avaliação ambiental (EIV, PRAD, EIA/RIMA, AAE, PGIRS, outros) utilizados no mercado de trabalho e geralmente solicitados pelos órgãos ambientais. Isso acaba formando uma geração de arquitetos com deficiência significativa na área ambiental e de avaliação de impactos dos seus projetos; (4) o recém-formado não possui visão crítica do mercado de trabalho. Isto cria um impacto para ele, que necessita se inserir em um mercado que não conhece bem; (5) há um estímulo na academia para o estudante projetar de forma autoral. Esses novos arquitetos não são instruídos e formados para trabalhar com gestão, coordenação, fiscalização e gerenciamento de projetos/obras, tornando-os limitados

nestes pontos; (6) boa parte dos profissionais visa mais o domínio de ferramentas computacionais BIM e não valorizam o processo do projeto como um todo. O foco é somente no produto final e (7) há uma lacuna na formação para aspectos de empreendedorismo que ajudem os novíssimos profissionais com a sua inserção ao mercado.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado imobiliário diferentemente do passado, agora propõe "Masterplans Multi-setoriais" com empreendimentos satélites que acabam criando no seu entorno estoques futuros de terra em locais de grande sensibilidade ambiental, em detrimento de áreas públicas, parques, matas e vales. O espaço privado com apoio público assume o protagonismo na vida urbana. A arquitetura com projetos pouco inovadores e plantas cada vez menores, padronizadas e sem integração com a cidade dita o mercado de edificações. Possuem como regra o uso acritico de soluções certificadas e auditadas pelo mercado imobiliário e bastante "Greenwashing". Neste contexto, sobra despreparo do projetista, que atua de forma passiva. Falta visão técnica, socioambiental e de gestão de projetos para questionar e propor novas soluções para o mercado. A boa notícia é que atualmente o interesse pela sustentabilidade e por novas tecnologias tem despertado nos profissionais da construção civil, e em alguns poucos construtores, a necessidade de estudar a sistêmica que envolve o assunto de forma mais crítica e com menos "marketing verde".

#### REFERÊNCIAS

- ABRASCE. **Anuário dos shoppings centers do Brasil**. ABRASCE, São Paulo, Edição 2014.
- SINDUSCON. **63ª Sondagem Nacional da Indústria da Construção Civil**: CBIC/FGV/SINDUSCON, Maio de 2015.
- GBCBRASIL. **Empreendimentos LEED registrados e certificados**. Disponível em: <<http://www.gbcbrasil.org.br/empreendimentos-leed.php>>. Acesso em 12/07/2015.
- LEINº 12.651. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/12651.htm)>. Acesso em 12/07/2015.
- TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS. **Shopping Parque: processo, de número 003873355.2010.8.02.0001**. 14ª Vara Cível da Capital de Alagoas. 2015.