

# Imobiliário/Construção: O longo caminho da sustentabilidade

10 de Julho, 2023

Conceitos como a sustentabilidade, a eficiência energética ou a descarbonização já fazem parte do léxico de muitos setores. No caso do setor do imobiliário e da construção, quisemos perceber qual o caminho feito pelo setor e que desafios enfrenta na jornada da sustentabilidade.

Começando pelo imobiliário, **Pedro Rutkowski, CEO da WORX – Real Estate Consultants**, parece não ter dúvidas sobre a preocupação crescente do setor para com a sustentabilidade, dando o exemplo da Semana da Reabilitação Urbana, em que promotores, construtores e empresas de materiais de construção falaram sobre as suas preocupações e apresentaram soluções: “É um trabalho conjunto que deve envolver todos os players do setor”. Ao nível de ações concretas no setor, destaca-se a aposta dos proprietários de edifícios nas certificações de sustentabilidade imobiliária, valorizando e melhorando o posicionamento no mercado: “Os grandes investidores sabem que edifícios sustentáveis são mais atraentes e rentáveis”.



Nuno Marques

Quem parece corroborar com a mesma opinião é **Nuno Marques, Diretor de Advisory Services da Engexpor**, que não só confirma o compromisso que já existe no setor, como constata que a sustentabilidade está hoje no centro da ação: “Já estamos longe do tempo em que a “sustentabilidade” dos edifícios se restringia a otimizar sistemas de climatização para redução de energia, instalar torneiras de menor consumo ou separar resíduos. Tornar o imobiliário mais sustentável significa promover edifícios mais saudáveis e confortáveis para os utilizadores, com uma construção que tenha um menor impacto ambiental a um custo viável para o investidor. No fundo, traduz-se num equilíbrio entre três componentes fundamentais: sociedade, ambiente e economia”, acrescenta. Este “despertar para a sustentabilidade” surge, em parte, devido ao Acordo de Paris e à “pressão europeia para a descarbonização através do Green Deal”: “Há, de facto, uma pressão político-social para a transição económica que está a mover o mercado português”. O reflexo destas políticas e da ESG

(Environmental, Social and Corporate Governance) no mercado imobiliário tem despertado o setor para os “sistemas de certificação de construção sustentável”, integrando as preocupações ambientais nos edifícios, “atestando o compromisso das empresas e dos projetos com a sustentabilidade ambiental”, enquanto torna os imóveis “mais interessantes aos olhos dos investidores que optam por investir com menor risco”.

Quando se fala em sustentabilidade, **Vítor Amaral, presidente da Associação Portuguesa das Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC)**, considera que o setor ainda está numa fase muito inicial: “Todos sabemos a falta de qualidade da nossa construção e isso tem de ser assumido, até como ponto de partida para o processo de sensibilização da sociedade e muito particularmente dos técnicos envolvidos na fileira da construção, desde projetistas a empreiteiros”. No entender do responsável, este setor tem andado a “reboque” das medidas criadas ou impostas e da maior sensibilidade da sociedade: “Não podemos dissociar a medíocre qualidade construtiva do objetivo principal dos promotores imobiliários que é o lucro, assim como das condições económicas das famílias portuguesas que incentiva uma construção a custos mais reduzidos, adequada à nossa realidade económica”. Ainda assim, “começa-se a ganhar a consciência da necessidade de construir melhor e com preocupação ambiental, apostando-se em materiais e formas construtivas mais sustentáveis”.



Manuel Reis Campos

Por seu turno, **Manuel Reis Campos, presidente da Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN)**, olha para o compromisso e preocupações que o setor tem depositado na sustentabilidade: “O Setor da Construção e do Imobiliário considerou este novo paradigma como mais uma oportunidade para demonstrar a sua resiliência e qualidade”. Assim, a transição para modelos de desenvolvimento mais sustentáveis são já prática comum em muitas empresas do setor: “Os projetos promovidos e implementados para responder à transição para a “Economia Circular”, no âmbito da gestão eficaz dos resíduos de construção e demolição e da sua valorização, no desenvolvimento do mercado das matérias primas-secundárias e na incorporação de materiais reciclados nas empreitadas de obras públicas e particulares, ; a avaliação do ciclo de vida dos edifícios, concretizada na conceção de projetos que já acautelam a “futura” desconstrução em nova construção; a “Construção Modular” e a criação de ferramentas baseadas em BIM – Building

Information Modeling – para modelos de construção circular, são alguns dos exemplos”.

Já **Aline Guerreiro, fundadora do Portal da Construção Sustentável**, considera que a palavra sustentabilidade faz parte do léxico, mas isso não significa que seja verdadeiramente aplicada: “A maioria das empresas relacionadas com o setor aproveitam-se da palavra “sustentabilidade” para vender, sem fazerem o verdadeiro “jus” ao significado”. Desta forma, não são conhecidas muitas ações concretas nesse sentido: “Há algumas imobiliárias que promovem webinars sobre o tema, mas ainda de forma muito reduzida”, precisa.

**“É importante criar mais habitação, mas sem colocar de lado a requalificação da existente, porque é nesta que vive a nossa população”**

Ao nível de dificuldades, Pedro Rutkowski acredita que a sustentabilidade é o grande desafio do setor para os próximos anos: “É urgente olhar para este tema com a seriedade que ele exige e repensar os ativos imobiliários, não só reconvertendo e os já existentes, mas também pensando os novos edifícios de raiz com estas preocupações incorporadas”. O CEO da WORX – Real Estate Consultants acrescenta que os parâmetros para financiamento já têm em conta o desempenho de sustentabilidade dos edifícios, pelo que não há como não olhar para este tema: “É do interesse dos proprietários que os seus ativos sejam sustentáveis, e começa também a haver pressão dos próprios inquilinos para que os edifícios sejam mais eficientes”. Nesta jornada, o responsável considera que o Estado tem o papel preponderante: “O Estado deve agilizar estes processos e criar incentivos para que promotores e investidores queiram apostar na sustentabilidade imobiliária, para que possamos, em conjunto, trabalhar para a transição energética”.

Já para Nuno Marques, a descarbonização no imobiliário deve assumir uma “abordagem holística”, que abranja todo o ciclo de vida de um ativo. Para o Diretor de Advisory Services da Engexpor, a atuação do setor terá de passar pela “redução do carbono embebido na fase de construção, através da aquisição e aplicação de materiais mais sustentáveis”, evitando “desperdícios”. A boa gestão do ativo permitirá “aumentar o seu período de utilização” e, assim, “promover a transição para uma economia menos intensiva em carbono”, aponta. Para se alcançar a meta de reduzir as emissões em 55% até 2030, o setor deve ter em conta que “não basta diminuir o consumo na edificação, já que o impacte do consumo em termos de emissões depende também do impacte que tem a produção de energia primária debitada na rede, que alimenta os edifícios”. Daí ser determinante “apostar também na produção de energia mais limpa e Portugal está no bom caminho”, defende. Acelerar a jornada da sustentabilidade depende, assim, dos métodos construtivos, que podem ser a chave para acelerar a descarbonização do imobiliário: “Além de promover a transição para a economia circular, a industrialização responde ainda aos desafios da falta de mão-de-obra e de matérias-primas”. O responsável alerta, contudo, que a “legislação” é a via mais eficaz: “Ao endurecer a legislação, obriga a que cada vez mais empresas do setor encarem a sustentabilidade como uma prioridade”.



Vítor Amaral

Quanto a desafios que o setor enfrenta, Vítor Amaral destaca a necessidade de se mudar mentalidades sobre como se deseja viver e quanto ao que se considera qualidade de vida: “O futuro está dependente, em grande parte, do nosso passado, porque não conseguiremos atingir os níveis de qualidade de vida que hoje são exigíveis sem mudar a herança que nos deixaram”. A título de exemplo, o presidente da APEGAC relembra a despreocupação que havia com os isolamentos térmicos, isolamentos acústicos, energias renováveis ou aproveitamento das águas pluviais e residuais: “A verdade é que três milhões de habitações não respeitaram nada disto na sua construção. Reverter a situação é o grande desafio, porque a nova construção está a ser já encaminhada para estes cuidados, especialmente com as novas gerações de arquitetos, engenheiros civis, empreiteiros ou promotores”. Também o Estado tem sempre um papel importante, pelo facto de “sermos um país com grandes assimetrias e com uma população que, na sua grande maioria, vive com sérias dificuldades financeiras”. Porém, “não é apenas com medidas avulsas” que se resolve o problema: “É importante criar mais habitação, mas sem colocar de lado a requalificação da existente, porque é nesta que vive a nossa população”.

Já Manuel Reis Campos defende a necessidade de envolver de “forma ativa todos os participantes da cadeia de valor da construção: dos projetistas aos utilizadores finais dos produtos da construção, os decisores políticos, os donos de obra públicos e particulares, as empresas de construção, os fornecedores de materiais e a academia”. Por isso, é importante a criação de condições que permitam que “a construção, a reabilitação, a conservação” e a “manutenção de edifícios e infraestruturas”. A aposta deve-se centrar na “promoção e da disseminação de práticas culturais e empresariais”, no âmbito da inovação, evoluindo para uma “Construção 4.0”, em que o consumidor, tem um papel fundamental para a “implementação de práticas de sustentabilidade”.



Aline Guerreiro

Já Aline Guerreiro considera que o grande desafio da construção é torná-la “verdadeiramente” sustentável, “recorrendo ao uso de materiais de base natural, a uma arquitetura bioclimática e focar-se na reabilitação e melhorias do parque habitacional existente. Há casas, o que não há é casas em boas condições de habitabilidade”. Neste sentido, a fundadora do Portal da Construção Sustentável considera que é no “acelerar o conhecimento de todos os envolvidos” que assenta o conceito de construção sustentável. E as entidades governamentais tem uma “obrigação preponderante”, devendo “impor regras” para que se comece a construir de forma adequada: “Os licenciamentos devem responsabilizar o autor dos projetos de forma direta, mas para isso tem de haver uma fiscalização precisa e idónea da construção, responsabilizando os municípios por uma efetiva construção de acordo com o que foi projetado”.

#### **Os próximos 10 anos**

Para o CEO da WORX – Real Estate Consultants, os próximos anos serão de afirmação da sustentabilidade imobiliária: “O mercado valoriza, cada vez mais, a qualidade, e o futuro tem de começar já a ser traçado”. Em relação aos Fundos de Investimento imobiliários, Pedro Rutkowski atenta que grande parte deles terá nos seus regulamentos a “obrigatoriedade de adquirir ativos com certificações de sustentabilidade”, o que trará um “novo paradigma” ao mercado de investimento.



Pedro Rutkowski

Apesar dos esforços que vem sendo empreendidos estarem a gerar resultados muito positivos, Nuno Marques acredita que o processo de descarbonização e a

transição para um imobiliário “verde” terá de passar, inevitavelmente, pela digitalização, robótica e construção industrial: “O futuro terá de ser sustentável em toda a fileira”.

É com otimismo e, ao mesmo tempo, expectante, que Vítor Amaral olha para o futuro do setor: “Por saber que é um prazo curto para que todos os portugueses possam ter uma habitação digna e para implementação das medidas que a sustentabilidade impõe”.

Para Manuel Reis Campos, a transformação do setor rumo à Construção e Reabilitação 4.0 tem um elevado potencial de crescimento, visto que gera “ganhos significativos de produtividade, de diminuição de custos e redução do desperdício”, bem como de “aceleração dos tempos de construção”. Este avanço tecnológico tem, contudo, custos iniciais elevados: “O Governo tem de incentivar e estimular esta evolução”, diz.

Já Aline Guerreira considera que, se os regulamentos se mantiveram como estão, “a sustentabilidade estará ainda muito longe de ser um dia alcançada”.

***\*Este artigo foi incluído na edição 99 da Ambiente Magazine***