

# Imobiliário/Construção: O longo caminho da sustentabilidade

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”.

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 sensibilização 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”.

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” des- construção em nova construção; a “Constru-

“Os grandes investidores sabem que edifícios sustentáveis são mais atraentes e rentáveis.”



Pedro Rutkowski WORX

ção Modular” e a criação de ferramentas baseadas em BIM – Building Information Modeling - para modelos de construção circular, são alguns dos exemplos”.

Já Ana 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 impacto do consumo em termos de emissões depende também do impacto que tem a produção



Nuno Marques, Engexpor

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”.

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 gran-



Vítor Amaral, APEGAC



“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.”



“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.”

“O Setor da Construção e do Imobiliário considerou este novo paradigma como mais uma oportunidade para demonstrar a sua resiliência e qualidade.”



Manuel Reis Campos, AICCOPN

de 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 sustentabi-

lidade”.

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.

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

“A maioria das empresas relacionadas com o setor aproveitam-se da palavra “sustentabilidade” para vender.”



Ana Guerreiro, Portal da Construção Sustentável