



**CONDUTAS DE SUSTENTABILIDADE
NO SETOR IMOBILIÁRIO
RESIDENCIAL**

**ÉRICA FERRAZ DE CAMPOS
Coordenadora Técnica CBCS**

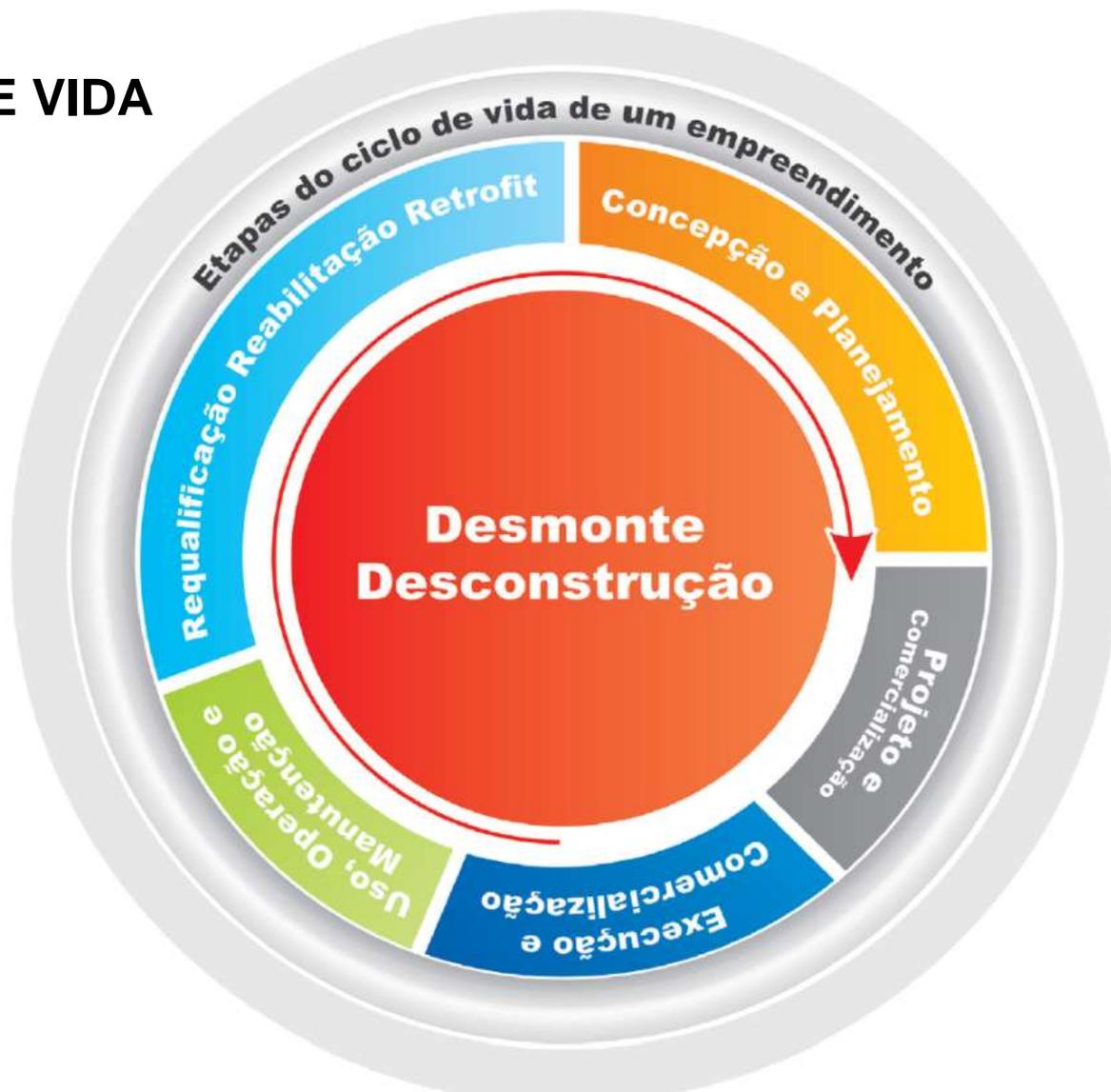


SUMÁRIO

1. Impactos do setor de construção
2. Benefícios da sustentabilidade
3. Conceito de sustentabilidade
4. Ciclo de vida
5. Agentes
6. Condutas de Sustentabilidade
7. Glossário
8. Referências
9. Ficha Técnica



CICLO DE VIDA



AGENTES DA CADEIA

Lote	Loteador
Inco	Incorporador
AFTI	Agente Financeiro, Terrenista e Investidor
PrCo	Projetista e Consultor
Const	Construtor
Imob	Imobiliária
AdmC	Administradora de Condomínio
MorC	Morador / Condomínio
PPCo	Poder Público e Concessionárias
EntS	Entidade Setorial
Acad	Academia e Institutos de Pesquisa

PROJETISTA E CONSULTOR

- Arquitetos, engenheiros, coordenadores de projeto, profissionais de consultoria, certificação, entre outros

- Responsáveis pela **concepção e desenvolvimento dos projetos** arquitetônico, espacial, sistemas prediais, processos construtivos, especificação de materiais e equipamentos, detalhamento do projeto
 - Podem inserir aspectos de sustentabilidade a partir de seu **conhecimento**, capacidade de embasar tecnicamente e influenciar decisões
 - Influencia a **qualidade de vida dos ocupantes e usuários**
 - Estimular e participar da **troca de informações** entre seus pares

INTEGRAÇÃO ENTRE OS AGENTES EM SUA ATUAÇÃO

Participa das decisões e ações e contribui com conhecimento técnico específico

Agente de Realização

+

Agente de Indução

+

Agente de Apoio

=

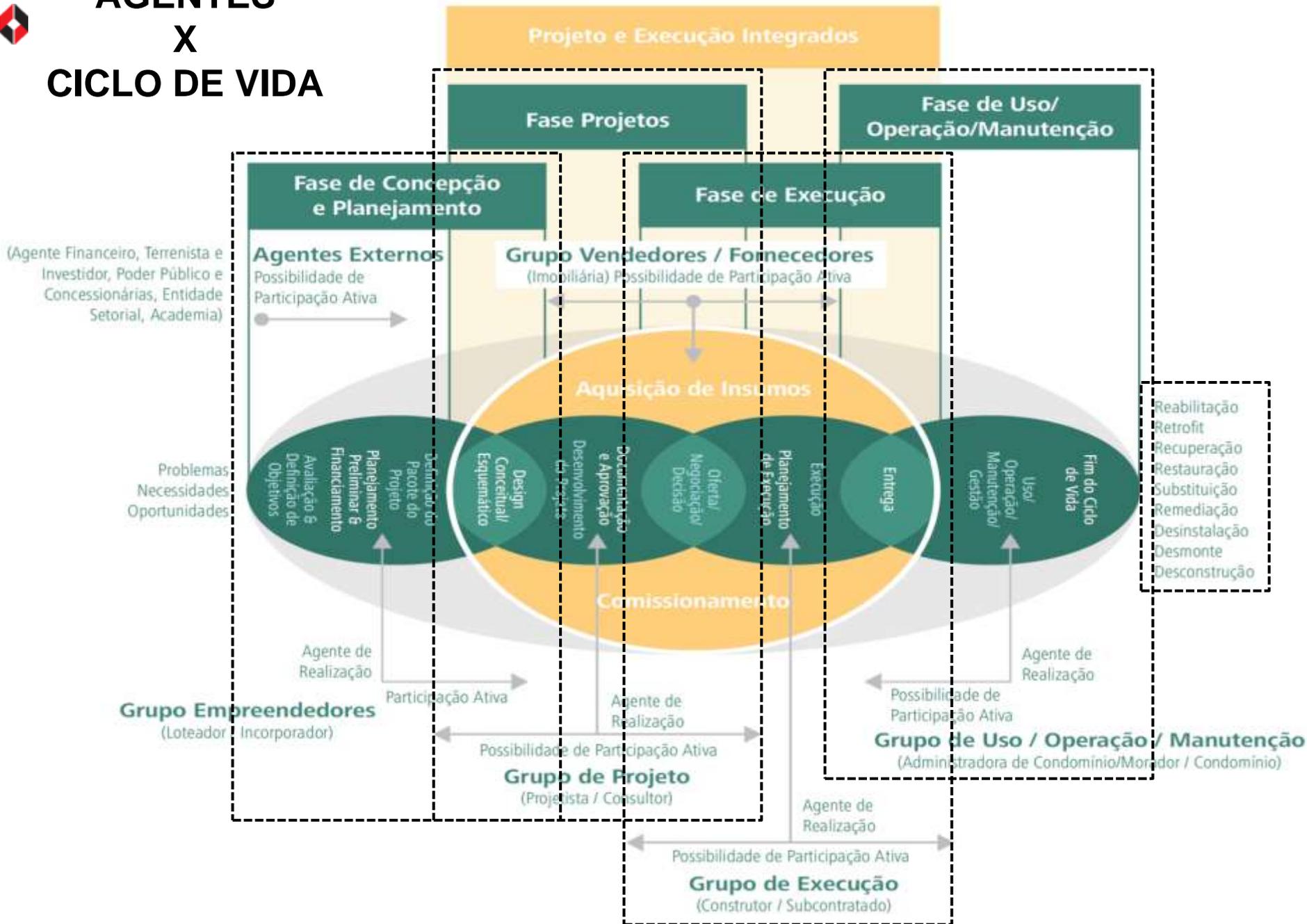
BOAS PRÁTICAS

Toma decisões e pratica ações com base na contribuição de outros agentes

Fornece insumos para os demais agentes, como informações, incentivos, legislação, fiscalização, etc



AGENTES X CICLO DE VIDA



BENEFÍCIOS DA SUSTENTABILIDADE

Legalidade e formalidade

- Ética e igualdade na concorrência
- Ambiente de negócios justo e competitivo
- Credibilidade da empresa no mercado
- Segurança jurídica e financeira para morador e empreendedor
- Criação de empregos formais
- Aumento da renda média da população

Responsabilidade social

- Transparência e governança refletem na imagem e produtividade interna da empresa
- Sinérgico na empresa e se estende à comunidade e sociedade

Benefícios da sustentabilidade devem proporcionar vantagens em todo o ciclo de vida

BENEFÍCIOS DA SUSTENTABILIDADE

Qualidade urbana

- Incorporação do produto imobiliário no espaço urbano
- Capacidade da infraestrutura urbana existente
- Maior segurança financeira para empreendedor e investidor
- Redução de gastos mensais de usuários com a facilidade de acesso a equipamentos, serviços e mobilidade

Qualidade ambiental

- Conservação de recursos naturais (energia, água, insumos)
- Reduzida geração de resíduos

Qualidade de vida dos usuários

- Espaços abertos e internos com qualidade, conforto térmico, acústico e lumínico

Benefícios da sustentabilidade devem proporcionar vantagens em todo o ciclo de vida

BENEFÍCIOS DA SUSTENTABILIDADE

Qualidade de concepção e projeto

- Satisfação dos usuários
- Durabilidade do empreendimento
- Redução de perdas materiais com desperdícios e retrabalhos

➤ **Depende da seleção de profissionais qualificados**

- Soluções técnicas compatíveis e sinérgicas
- Maior controle e agilidade do processo

Benefícios da sustentabilidade devem proporcionar vantagens em todo o ciclo de vida

40 CONDUTAS

Projetista e Consultor

- Agente de realização em 32 condutas
- Agente de indução em 8 condutas

CONDUTA 4 | Conduta da Empresa e do Condomínio

Contratar empresas e fornecedores capacitados, com vínculo legal e formal de seus funcionários, e que ofereçam produtos e serviços legalizados e em conformidade com padrões e normas.

Benefícios da Conduta

Ambiental

Contribui para a preservação dos recursos naturais e redução de impactos ambientais na execução de atividades.

Reduz risco de perda de recursos e recursos naturais.

Estabelece responsabilidade dos trabalhadores em relação ao compromisso da empresa quanto aos impactos ambientais.

Social

Incentiva a cultura do aprendizado em atividades da segurança.

Promove a cultura de respeito às leis, disseminando os benefícios e resultados sociais ao longo da cadeia produtiva.

Promove a qualidade de vida dos trabalhadores.

Garante distribuição dos benefícios e resultados sociais ao longo da cadeia.

Gera empregos.

Econômica

Contribui para a melhor formação do capital produtivo.

Aumenta a produtividade nos atendimentos.

Reduz o risco de perdas financeiras.

Reduz custos de processos trabalhistas e indenizações e contribui para a segurança jurídica.

Contribui para a idoneidade e imagem da empresa.

Promove a justa concorrência.

Agentes

Realização	Leite	Exat	PRC	Leite	AdmC
Indução	Leite	PRC	Leite	AdmC	
Apoio					

Referências

Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) - NBR 15490:2013 - Requisitos para contratação de serviços de engenharia e arquitetura.

➤ Texto da Conduta

➤ Benefícios aos agentes

➤ Atuação dos agentes

➤ Referências

CONDUTAS DA EMPRESA E CONDOMÍNIO

9 condutas

- Legalidade da pessoa jurídica e valores éticos
- Comunicação de informações ambientais, sociais e econômicas
- Saúde, segurança e legislações trabalhistas
- Capacitação e treinamento de funcionários
- Legalidade e capacitação na cadeia
- Qualidade do espaço interno de trabalho
- Ambiente colaborativo
- Opinião do consumidor
- Iniciativas de responsabilidade socioambiental

➤ **Obrigatórias a todos os agentes**

CONDUTA 4 | Condutas da Empresa e do Condomínio

Contratar empresas e fornecedores capacitados, com vínculo legal e formal de seus funcionários, e que ofereçam produtos e serviços legalizados e em conformidade com padrões e normas.

Ambiental

Reduz risco de perda de insumos e recursos naturais
Estabelece responsabilidade dos trabalhadores

Social

Promove a prática de respeito às leis ao longo da cadeia produtiva
Gera empregos com benefícios trabalhistas

Econômico

Aumenta a produtividade nas atividades
Reduz riscos de processos trabalhistas e indenizatórios
Promove a justa concorrência

CONDUTAS NA ANÁLISE URBANA

7 condutas

- Leis, diretrizes urbanísticas e instrumentos de planejamento urbano
- Características ambientais da área e legislações ambientais em todas as esferas
- Relevância histórica, ecológica e cultural
- Elementos de restrições
- Áreas contaminadas
- Preferência a áreas com infraestrutura urbana existente
- Vegetação consolidada existente

➤ **Integrar escopo de profissionais de projeto**

CONDUTA 10 | Condutas na Análise Urbana

Analisar as características do empreendimento com relação às leis e diretrizes urbanísticas locais, afora o atendimento ao Estatuto da Cidade, planos diretores e demais instrumentos de planejamento urbano, em todas as esferas.

Ambiental

Contribui na definição do produto imobiliário compatível com o espaço urbano local e características do ambiente

Social

Pode contribuir para integração social entre empreendimento e comunidade local

Econômico

Contribui para correta definição do número de unidades do empreendimento

CONDUTA 12 | Conduas na Análise Urbana

Identificar a relevância histórica, ecológica e cultural da área e do entorno do empreendimento, afora o atendimento às legislações específicas.

Ambiental

Contribui para a valorização e preservação do patrimônio ecológico da área

Social

Contribui para a preservação do patrimônio histórico e cultural

Econômico

Pode influenciar as características do produto imobiliário

Pode contribuir para a valorização do empreendimento

CONDUTAS DO EMPREENDIMENTO

24 condutas

- Aspectos arquitetônicos, espaciais, construtivos, estruturais e de sistemas prediais e sistemas condominiais
- Abordam fases de concepção, projeto e operação do empreendimento

- **Integrar escopo de profissionais de projeto**
- **Preferencialmente incluídas nas fases iniciais do empreendimento**

CONDUTA 21 | Condutas no Empreendimento

Gerir escoamento superficial de água pluvial, utilizando áreas permeáveis, sistemas de retenção ou infiltração, com base no volume máximo de chuva (índices pluviométricos), condições geológicas e hidrológicas.

Ambiental

Evita a dispersão de resíduos e minimiza os impactos de poluição ambiental

Social

Minimiza impactos de enchente, poluição e proliferação de doenças

Econômico

Reduz incrementos de gastos na construção de infraestrutura

CONDUTA 26 | Condutas no Empreendimento

Priorizar, na implantação e na definição da envoltória (fachada e cobertura) das edificações, a adoção de técnicas passivas que proporcionem conforto térmico, acústico e lumínico, como orientação solar, distribuição espacial, ventilação cruzada, iluminação natural, sombreamento, materialidade, entre outros.

Ambiental

Reduz os impactos relacionados ao incremento da oferta de energia

Social

Cria ambientes mais confortáveis para os usuários

Econômico

Reduz custos com consumo de energia e gastos com aquisição de equipamentos

CONDUTA 34 | Condutas no Empreendimento

Identificar fornecedor que, dentro do custo competitivo, apresente menor impacto ambiental, com formalidade, legalidade, conformidade e responsabilidade socioempresarial.

Ambiental

Contribui para uso racional de recursos naturais, disseminando a prática pela cadeia produtiva

Social

Revela a importância do conhecimento da origem dos produtos

Econômico

Reduz riscos econômicos associados aos fornecedores

CONDUTA 39 | Condutas no Empreendimento

Fornecer aos moradores manual informativo sobre o empreendimento, abordando fases de uso, operação e manutenção.

Ambiental

Contribui para manutenção, durabilidade e correta substituição de materiais, componentes e sistemas

Social

Contribui para a segurança do usuário

Econômico

Evita custos com substituição de materiais, componentes e sistemas pelo uso incorreto

CONDUTAS NA CONTRATAÇÃO DE PROJETISTA E CONSULTOR

- Conduas da Empresa e do Condomínio
- Conduas na Análise Urbana
 - Agente de Realização
- Conduas no Empreendimento
 - Agente de Realização em 16 condutas relacionadas às soluções contrutivas, sistemas prediais e sistemas condominiais e especificação de materiais
 - Agente de Indução em 8 condutas relacionadas à concepção e planejamento do produto imobiliário

CONDUTAS NA CONTRATAÇÃO DE PROJETISTA E CONSULTOR

- As condutas devem estar inseridas nas demandas do contratante
- Não representam necessariamente itens adicionais para a contratação de profissionais
- Algumas condutas estão presentes em legislações vigentes ou são comuns ao manual de contratação

CONDUTAS DE SUSTENTABILIDADE NO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

Secovi-SP

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de São Paulo
www.secovi.com.br

Presidente: João Crestana

Vice-presidente estratégico: Claudio Bernardes

Idealização e Coordenação:

Vice-presidente de Sustentabilidade: Ciro Scopel

Diretor de Sustentabilidade: Hamilton de França Leite Júnior

Membros da Vice-Presidência de Sustentabilidade:

Aron Zylberman

Eduardo Della Manna

Luiza Camargo

Maria Helena Mauad

Michel Rosenthal Wagner

Roberta Bigucci

Equipe técnica:

Catarina Anderãos – comunicação

Clarice Degani – consultora

Márcia Lima D'Avanzo e Rosemary Leiko Acosta – secretárias

Sílvia Carneiro – assessora executiva

Colaboração:

Vice-presidências Temáticas - Administração Imobiliária e Condomínios, Comercialização e Marketing, Desenvolvimento/Novos Empreendedores, Desenvolvimento Urbano Sustentável, Gestão Patrimonial e Locações, Habitação, Incorporação, Tecnologia e Qualidade

CBCS

Comitê Brasileiro de Construção Sustentável
www.cbcs.org.br

Presidente: Marcelo Vespoli Takaoka

Diretora: Diana Csillag

Equipe técnica:

Cícero Yagi

Diana Csillag

Érica Ferraz de Campos

Colaboradores:

Alex Abiko

Francisco Cardoso

Lúcia Helena de Oliveira

Maria Andrea Triana

Orestes Marracini Gonçalves

Paulo Lisboa

Roberto Lamberts

Vanderley Moacyr John

Wilson Saburo Honda

Apoio:



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



CBCS

ÉRICA FERRAZ DE CAMPOS
Coordenadora Técnica CBCS

erica.ferraz@cbcs.org.br