

Iniciativa “Banca & Ambiente”
Workshop 1
A CADEIA DE VALOR DOS SECTORES DA CONSTRUÇÃO, IMOBILIÁRIO E
TURISMO – OS SEUS RISCOS AMBIENTAIS E OPORTUNIDADES

BES Arte & Finança. Marquês do Pombal, 3, Lisboa
8 de Fevereiro de 2010

Bancos, Construção e Desenvolvimento Sustentável
A Cadeia de Valor da Construção e a Reabilitação Urbana - Riscos e oportunidades

Vitor Córias
GECORPA

“Doing the right thing” is no longer merely a matter of making ourselves feel good; it’s a matter of survival, for ourselves and for generations to come.
Muhammad Yunus – Creating a World Without Poverty. 2007

Conteúdo

1. INTRODUÇÃO. CONSTRUÇÃO, BANCOS E SOCIEDADE	2
2. RISCOS AMBIENTAIS E SOCIAIS DA CONSTRUÇÃO	4
3. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	8

Preâmbulo

Saúda-se a adesão da CGD e do BES ao Programa Ambiental das Nações Unidas - Iniciativa Financeira (UNEP FI), uma parceria global entre a UNEP (Programa das Nações Unidas para o Ambiente) e o sector financeiro, que envolve actualmente mais de 180 instituições, incluindo bancos, entidades seguradoras e gestoras de fundos, com o objectivo de compreender os impactos dos factores ambientais e sociais no desempenho financeiro¹. Segundo anuncia o sítio Web da iniciativa “Banca & Ambiente”², ao aderirem UNEP FI, a CGD e o BES expressaram o seu compromisso em promover actividades financeiras sustentáveis. Os dois bancos assinaram a “Declaração

¹ <http://www.unepfi.org/>

² <http://www.bancaeambiente.org/>

Internacional da Banca sobre Ambiente e Desenvolvimento Sustentável”. Saúda-se, igualmente, a iniciativa “Banca & Ambiente”, um projecto, patrocinado por aqueles dois bancos, com a meritória visão de *“Contribuir para o desenvolvimento sustentável através da incorporação das preocupações ambientais na análise do risco de crédito em todas as actividades financeiras em Portugal”*.

1. INTRODUÇÃO. CONSTRUÇÃO, BANCOS E SOCIEDADE

No sentido lato, a **construção** é o vasto processo que resulta na realização de aglomerados humanos e na criação da infra-estrutura indispensável à vida social e económica das comunidades humanas³.

No sentido restrito, a construção é uma das mais importantes actividades industriais, na maior parte dos países. No mundo desenvolvido o edificado e a infra-estrutura constituem, em geral, mais de metade do total do investimento nacional em capital. A indústria da construção representa, globalmente, cerca de 10% do PIB, mobiliza recursos financeiros substanciais, consome, em peso, cerca de metade das matérias-primas extraídas da crosta terrestre e gera um fluxo considerável de resíduos.

A construção é, por tradição, um sector com grande influência política, em particular nos países menos desenvolvidos.

Em Portugal, o imobiliário e a construção captam um grande volume de recursos financeiros. Segundo a Associação Nacional de Empreiteiros de Obras Públicas (ANEOP), do total dos empréstimos concedidos pelo sector bancário em 2008, 78% foram direccionados para o *cluster* da construção⁴. Tais aplicações não se traduzem no aumento da competitividade do País:

“O nosso ponto fraco estrutural não reside no nível de investimento na economia, mas na excessiva alocação de recursos aos sectores de bens não transaccionáveis (exemplos: imobiliário, infra-estruturas), em detrimento dos sectores expostos à concorrência internacional. É neste domínio que essencialmente se joga nos mercados a evolução da capacidade competitiva... A estrutura do investimento estrangeiro nos últimos anos é caracterizada pelo

³ Plessis, Chrisna du, et al. – *Agenda 21 for Sustainable Construction in Developing Countries – A discussion document*. CIB and UNEP-IETC, Pretoria 2002.

⁴ Manuel Agria - *Como os empreiteiros são acusados de enganar meio mundo* – Público, 2009-08-10.

*predomínio dos sectores do imobiliário, dos serviços prestados às empresas...*⁵

Para o período de dez anos de 2000 a 2009 a ANEOP calcula que contributo da construção para o PIB foi em média de 5,7%, empregando, em média, 11,2% da população activa. A produtividade em milhares de euros por trabalhador, estimada para o mesmo período, ficou, em média, 48,9% abaixo da produtividade do País⁶.

Apesar do fraco contributo que traz à competitividade e à produtividade, é notória, em Portugal, a influência do “lóbi do betão”, condicionando as grandes decisões através do círculo *partidos – empreiteiros – Estado (administração central, regional e local)* e originando sucessivos *elefantes brancos*, como vários dos estádios do Euro 2004. O de Leiria, por exemplo, custa à cidade 5 000 euros por dia⁷. Não faltam exemplos da cedência dos decisores aos interesses dos grandes empreiteiros: as ruinosas “mega-empreitadas” de reabilitação da cidade de Lisboa, os ajustes directos milionários da renovação do parque escolar, as concessões de novas auto-estradas, as grandes obras públicas. O favorecimento dos grandes empreiteiros faz-se não só em detrimento dos reais interesses das populações, mas também em detrimento das PME, que constituem, de facto, a esmagadora maioria do tecido empresarial do sector e são as principais empregadoras. As PME do sector da construção são frequentemente alvo de um autêntico “bullying” por parte dos grandes empreiteiros, reduzidas à condição de meros subempreiteiros e como tal exploradas pelas grandes construtoras. As grandes obras públicas como o novo aeroporto, o comboio de alta velocidade, as novas auto-estradas e barragens só favorecem os grandes empreiteiros e, no que concerne a criação de emprego, não têm eficácia comparável ao investimento em projectos que mobilizem as PME, por exemplo, na reabilitação urbana e na manutenção da infra-estrutura⁸.

Finalmente, a percepção que a sociedade tem do sector financeiro nacional deixa muito a desejar, sobressaindo o excessivo conservadorismo, a falta de criatividade, falta de visão de futuro e protagonismo limitado à defesa dos interesses próprios imediatos.

⁵ Eduardo Catroga em Pinho, Manuel – *Produtividade e Crescimento em Portugal* – Economia Pura, Lisboa, 2002.

⁶ Relatório “*Construção e Obras Públicas*”. Relatório Trimestral, 4.º trimestre de 2008, da ANEOP

⁷ Declaração do presidente, em 2009-12-29.

⁸ Em contraste com o recente artigo de Luís Todo Bom, “*PMEs não obrigado*”, onde se fazia a apologia das grandes empresas, o presidente Obama afirmou, no último discurso do estado da união, que a prioridade para 2010 é a criação de emprego e que, nesse sentido, serão apoiadas as PME.

2. RISCOS AMBIENTAIS E SOCIAIS DA CONSTRUÇÃO

A construção é, reconhecidamente, uma das actividades humanas com maior impacto sobre o património natural e o ambiente. A degradação de um e outro destes patrimónios constitui uma forma de empobrecimento das comunidades, com impacto tanto na geração actual como nas futuras gerações, cujos direitos fundamentais devem ser salvaguardados.

Tal impacto surge, desde logo, associado à expansão urbana e à criação de novas infra-estruturas, com a inerente ocupação irreversível de solo virgem e a consequente perda de biodiversidade e degradação da paisagem. Em Portugal, a partir de 1965, com o D.L. n.º 46673, o Estado perdeu o controlo das mais-valias associadas à transformação de solo rural em solo urbano, e abriu o caminho às urbanizações avulsas, entregando à iniciativa privada a produção de espaço urbano. No princípio dos anos 80 surge a figura dos PDMs, que permitem novo impulso à urbanização: estima-se que, somadas as áreas de todos os PDMs destinadas à construção de habitações seria possível alojar cerca de 50 milhões de portugueses... A redução das taxas de juro na segunda metade dos anos 90, conjugada com a bonificação concedida para a compra de habitação própria, contribuíram para uma nova vaga de urbanização e construção, que culminou, já em 2002, com um volume de construção, nesse ano, de 114 820 habitações e permitiu que o sector da construção em Portugal crescesse a uma taxa de mais de 10 vezes a média da UE⁹. Em resultado, existem, hoje, em Portugal mais de 600 000 fogos devolutos, dos quais 200 000 são novos.

Estes excessos são hoje reconhecidos pelo próprio sector imobiliário, nomeadamente pela Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, APEMIP:

“A diminuição do número de prédios urbanos transaccionados em Portugal teria de ocorrer independentemente da crise financeira mundial ... a construção de imóveis não pode ser uma progressão geométrica... Também não precisamos nem devemos estar permanentemente a construir imóveis...”

⁹ A estimativa de fogos licenciados, para 2010 e 2011 é de pouco mais de 20 000. (ITIC – Perspectivas de Evolução do Sector da Construção no período 2009-2012. 68.ª Conferência do Euroconstruct, Zurique, Novembro de 2009.

esta lógica, que quer ver crise na quebra das transacções imobiliárias, acabaria por cimentar totalmente o país.”¹⁰

A ocupação galopante de solos virgens vê-se, de há uns anos para cá, reforçada com uma nova onda de projectos de duvidosa sustentabilidade: o turismo das segundas residências e dos “resorts”. De facto, sendo este tipo de projecto imobiliário baseado na construção muito dispersa de habitações de elevado impacto ambiental, com infra-estruturas proporcionalmente mais pesadas e profusão de equipamentos de lazer, implica um substancial acréscimo da “pegada ecológica”¹¹.

Estas novas modalidades de urbanização têm vindo a suscitar o apetite de um certo empreendedorismo predador, excitado pela permissividade com que muitas autarquias suspendem os planos directores e pela facilidade com que o Estado abre mão das mais-valias associadas a essas operações. A oferta estimada de “resorts” turísticos com componente imobiliária no futuro próximo envolve 447 km² de urbanização e mais de 26 milhões de metros quadrados de construção, estimulada através de expedientes como a classificação PIN (Potencial Interesse Nacional). Se não for controlada a tempo, esta deriva pode vir a revelar-se desastrosa: um promotor imobiliário estrangeiro afirmava recentemente que Portugal tem ainda capacidade para 300 000 novas casas, que correspondem a vendas de 45 000 M€.

Apesar da enorme pegada ecológica desta modalidade de ocupação do território a generalidade dos “resorts” reivindica ser “amigo do ambiente”.

O “território artificializado”, isto é, o solo virgem que foi irreversivelmente ocupado com novas urbanizações, indústrias, vias de comunicação e outras infra-estruturas, aumentou, em Portugal, cerca de 700 km², ou 42%, entre 1985 e 2000, ou seja, uma área equivalente a quase nove vezes a do concelho de Lisboa. Entre 1990 e 2000, as áreas artificializadas nas zonas costeiras registaram, em Portugal, o crescimento mais rápido da Europa (com um aumento de 34% em dez anos), que ultrapassou a Irlanda (27%), e a Espanha (18%). No documento “Estratégia Nacional para o Desenvolvimento

¹⁰ Luís Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, APEMIP – *Construir menos pode ser uma virtude*. Sol, Confidencial, p. 27, 2009-08-21

¹¹ “Pegada ecológica”: pretende representar a quantidade de superfície de terra e água que uma população humana hipoteticamente precisaria para suprir os recursos necessários para se suportar e para absorver os resíduos, usando a tecnologia corrente. Termo usado pela primeira vez por William Rees, da Univ. British Columbia, Canada (Fonte: Wikipedia).

Sustentável, ENDS 2002, reconhece-se que, na década de 90, “a área construída aumentou significativamente sendo uma das mais elevadas da Europa, quer em termos de percentagem do território, quer em área construída per capita”.

Quando a construção propriamente dita chega ao terreno, o impacto sobre o ambiente faz-se sentir em diversas frentes, através do consumo de enormes quantidades de materiais e de matérias-primas. Metade dos recursos materiais extraídos da natureza estão relacionados com a construção. Em Portugal, várias dezenas de milhões de toneladas de inertes utilizados na construção são extraídos em pedreiras, nas praias e em leitos de rios e lagos. O fabrico industrial de materiais de construção como o cimento, além da extracção da pedra em pedreiras, obriga ao consumo de grandes quantidades de energia, proveniente de combustíveis fósseis.

A construção envolve, ainda, a produção, transporte e deposição de grandes quantidades de resíduos, que, em Portugal se estima atingirem seis milhões de toneladas por ano. Segundo Nunes Correia, o anterior ministro do Ambiente, a maior parte desses resíduos ainda hoje é colocada em despejos ilegais.

Na Europa, os edifícios são actualmente responsáveis por mais de 40% da energia total usada e por um terço das emissões totais de GEE, cujo rápido crescimento é motivo de preocupação. Além disso, os edifícios e o sector da construção são também responsáveis por emissões significativas de outros GEE, utilizados para arrefecimento, refrigeração e nos materiais de isolamento.

O Quadro I sumariza os riscos da construção de edifícios para a saúde e os efeitos sobre o ambiente.

Quadro I - Sumário dos riscos da construção de edifícios para a saúde e os efeitos sobre o ambiente¹²

Fase	Riscos para a saúde e efeitos sobre o ambiente
Extracção das matérias primas para a construção de edifícios	<ul style="list-style-type: none">• Redução das funções ambientais• Danificação da paisagem e da capacidade de regeneração• Redução das disponibilidades de matérias primas

¹² Ch.F. Hendriks – *Durable and sustainable construction materials* – Aeneas, 2000.

<p>Produção de materiais de construção e de elementos estruturais</p> <p>Construção de edifícios</p> <p>Demolição de edifícios (componentes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Emissão de substâncias nocivas para a saúde ou prejudiciais para o ambiente • Deposição de resíduos • Produção de substâncias nocivas para a saúde ou prejudiciais para o ambiente e destruidoras da camada de ozono • Produção de substâncias nocivas para a saúde ou prejudiciais para o ambiente • Deposição de entulhos • Desperdício de matérias primas
<p>Seleção do local e instalação</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Destruição ou redução do desempenho ambiental da área, por exemplo, a preparação da área para a construção • Perturbação pelo ruídos e odores, segurança externa • Alteração do clima (CO²) e acidificação devida ao consumo de energia em transportes, em particular o fluxo/refluxo diário
<p>Utilização os edifícios</p> <p>Manutenção e gestão dos edifícios</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ambiente interior • Alteração do clima (CO²) e acidificação devida ao consumo de energia para aquecimento • Ataque à camada de ozono, produção de substâncias nocivas para a saúde ou prejudiciais para o ambiente • Deposição de resíduos

Para além dos riscos ambientais, a construção, sobretudo no sentido lato, envolve riscos sociais. O grande impacto da construção faz-se sentir em várias frentes: a expansão urbana em mancha de óleo desloca para as periferias grandes massas da população, obrigando-a a movimentos pendulares diários com o inerente desgaste, consumo de combustíveis, perda de tempo e de produtividade, ao passo que os centros urbanos se vão despovoando. A cidade de Lisboa, por exemplo, perdeu mais de 140 mil habitantes entre os censos 1981 e 1991, e voltou a perder quase mais 100 mil entre 1991 e 2001.

A construção envolve ainda, outros riscos sociais:

- O excessivo endividamento das famílias em resultado do estímulo à aquisição de habitação própria;
- O desemprego de imigrantes atraídos pela “febre construtora”;

- A degradação da saúde pública associada à produção de poeiras, emissão de ruídos, emprego de produtos contaminantes, etc.;
- O agravamento da segurança do tráfego rodoviário associado ao aumento de circulação de veículos pesados.

A demolição e substituição dos edifícios antigos dos centros históricos contribuem para a sua progressiva descaracterização e desvalorização. Além da perda de património cultural, é a “alma” desses locais que se perde e, com ela, um conjunto de referências identitárias essenciais.

É claro que, como chama a atenção o relatório da construção da Confederação das Associações de Empreiteiros Internacionais (CICA)¹³, as decisões controversas de empreendimentos de construção são tomadas pela sociedade, através dos seus decisores, e não é a indústria da construção que decide o que é construído e onde. Infelizmente, no entanto, em países como Portugal, a realidade é bem diferente: a promiscuidade de interesses entre os grandes promotores imobiliários e as grandes construtoras, por um lado, e os partidos no poder aos níveis central, regional e local, por outro lado, inquinam, frequentemente, o processo de decisão relativo às opções de ordenamento do território e aos empreendimentos de construção.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A fraqueza do Estado face aos interesses dos grande promotores e construtores podem e devem ser compensadas por um maior protagonismo da sociedade civil, designadamente através de uma postura proactiva de sectores de actividade como a banca, que se deseja mais atenta às vertentes ambiental e social do desenvolvimento.

Os princípios gerais por que se rege a banca sustentável são bem conhecidos, por exemplo, através dos escritos de Marcel Jeucken¹⁴, e traduzem-se numa adequada consideração dos riscos e oportunidades associados à defesa do ambiente e do bem-estar social. A vertente *riscos* tende a ser particularmente relevante. De acordo com o regime instituído nos Estados Unidos pelo Comprehensive Environmental Response, Compensation,

¹³ www.cica.net

¹⁴ www.sustainability-in-finance.com

and Liability Act, de 1980 (CERCLA), os bancos podem ser directamente responsabilizados pela poluição causada pelos seus clientes e obrigados a pagar o custo os trabalhos de remediação. Há notícia de falências de bancos em resultado da aplicação deste regime.

Na Europa, constata-se que uma boa parte dos bancos criou, a partir de meados da década de 90, departamentos do ambiente e começou a fazer alguma avaliação do risco ambiental associado aos empreendimentos.

Na vertente *oportunidades*, os bancos podem oferecer produtos e serviços financeiros vocacionados especificamente para a protecção do património natural e do bem-estar social, como o aconselhamento e a avaliação do risco de projectos, seguros, empréstimos, participação em fundos, e capital de risco.

Um exemplo desta nova abordagem é banco Triodos, com sede nos Países Baixos, distinguido recentemente com o Financial Times Sustainable Bank of the Year Award.

Sem se pretender ser exaustivo, apresentam-se, no Quadro II, alguns riscos, não só ambientais, mas também sociais e, adicionalmente, económicos, que os empreendimentos de urbanização e construção actualmente podem envolver em Portugal.

Quadro II - Riscos de empreendimentos de urbanização e construção

Empreendimento	Risco		
	Ambiental	Social	Económico
Novas urbanizações suburbanas, incluindo a construção de novos edifícios, em particular os destinados a habitação	Ocupação de mais solo virgem com esvaziamento dos centros urbanos. Aumento do tráfego automóvel.	Perda de qualidade de vida (movimentos pendulares). Exclusão.	Saturação do mercado por excesso de oferta
“Resorts” e urbanizações de luxo, em particular na orla costeira, zonas protegidas ou ambientalmente sensíveis	Ocupação de solo virgem, frequentemente em zonas costeiras e áreas protegidas. Elevada “pegada ecológica). Pressão sobre os recursos hídricos	Desigualdade excessiva. Criação de emprego de qualificação inferior.	
Compra de imóveis para venda especulativa		Exclusão das classes economicamente mais débeis.	Formação de “bolhas” especulativas
Demolição de imóveis para construção nova	Produção transporte e deposição de	Descaracterização de zonas históricas.	Diminuição do interesse, por

	entulho	Aumento do tráfego pesado em centros urbanos	exemplo, do ponto de vista turístico
“Requalificação” de bairros históricos		Idem. Elitização (gentrification)	Idem
Novas infra-estruturas (auto-estradas, vias férreas, barragens)	Destruição do património natural. Degradação da paisagem. Perda de biodiversidade	Deslocação e/ou descaracterização das comunidades locais. Endividamento das gerações futuras	Rendibilidade duvidosa. Custos externalizados

Apresentam-se, no Quadro III, algumas oportunidades de empreendimentos de urbanização e construção em Portugal, incluindo as vantagens, não só ambientais, mas também sociais e, adicionalmente, económicas, que podem oferecer.

Quadro III - Oportunidades de empreendimentos de urbanização e construção

Empreendimento	Vantagem		
	Ambiental	Social	Económico
Aquisição e reabilitação de imóveis para aluguer	Contenção da expansão urbana. Redução do tráfego automóvel	Melhoria da qualidade de vida (redução dos movimentos pendulares). Benefício do orçamento familiar. Mobilidade de emprego.	Rentabilização dos prédios devolutos. Criação de oportunidades de investimento
Reabilitação e revitalização de centros e bairros históricos	Idem	Preservação do património cultural	Elevado efeito multiplicador
Reabilitação e valorização de casas antigas	Idem	Idem	Criação de novas actividades económicas
Reabilitação sísmica de edifícios antigos e recentes	Idem	Prevenção dos efeitos catastróficos de um próximo grande sismo sobre as comunidades, sobretudo Algarve e LVT	Prevenção de perdas económicas à escala do PIB do País aquando do próximo grande sismo
Reabilitação energética de imóveis urbanos e rurais	Redução do consumo de energia	Benefício do orçamento familiar	Redução da factura energética do País e da dependência externa
Micro-produção de energia, em particular de origem solar e eólica	Descentralização da produção de energia. Redução das emissões de GEE	Idem	Idem
Criação e	Redução do impacto	Criação de emprego	Reforço do tecido

desenvolvimento de PMEs vocacionadas para a reabilitação	global da indústria da construção	qualificado	empresarial. Elevado efeito multiplicador
--	-----------------------------------	-------------	---

Os bancos podem, ainda, desenvolver uma acção pedagógica junto dos seus clientes:

- Divulgando as desvantagens da compra de habitação, e as vantagens do aluguer;
- Incentivando a criação de alternativas para a aplicação de poupanças que se traduzam em criação de riqueza, como a bolsa vocacionada para PMEs;
- Apoiando as empresas tecnológicas;
- Penalizando o crédito ao consumo (viagens, automóveis, despesas ostentatórias).

Os bancos podem, finalmente, exercer a sua influência junto do Estado no sentido de melhorar a legislação que regula ou condiciona o sector da construção como, por exemplo, o Regime de Arrendamento Urbano (RAU), propondo alternativas que estimulem o mercado de arrendamento.

Aos bancos e instituições financeiras cabe um papel fundamental nas políticas públicas e no desempenho económico. A sua influência é particularmente relevante na indústria da construção e nas actividades a montante e a jusante. Tal influência é crucial para que a construção, no sentido lato, seja chamada a participar do esforço que se espera de todos – desde o governo até ao cidadão – para que prevaleçam na sociedade os padrões do desenvolvimento sustentável.

Lisboa, 8 de Fevereiro de 2010