

Certificação ambiental de edifícios no Brasil: LEED e suas relações com portfólios de Fundos de Investimento Imobiliário

Isabela Martins Fernandes

Orientadora: Prof.^a Assoc. Lucia Zanin Shimbo

Instituto de Arquitetura e Urbanismo

Universidade de São Paulo

isabelamfernandes@usp.br

Objetivos

A pesquisa realizada procura relacionar a discussão sobre certificação ambiental na construção civil e os processos de financeirização urbana. Nessa perspectiva, o objetivo geral é analisar os edifícios que possuem certificação *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) e que integram portfólios de Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil. Os objetivos específicos, por sua vez, consistem em identificar os agentes promotores, possíveis predominâncias geográficas, nichos de mercado e usos, bem como as características urbanísticas, arquitetônicas e construtivas desses imóveis.

Métodos e Procedimentos

A pesquisa apresenta uma abordagem qualitativa contendo os métodos a seguir detalhados:

1. Pesquisa bibliográfica: leitura e análise de referências sobre a sustentabilidade na arquitetura e urbanismo, a certificação ambiental de edifícios, a financeirização urbana e os Fundos de Investimento Imobiliário.
2. Pesquisa documental: levantamento de informações a partir de documentos fornecidos pelas instituições Green Building Council Brasil

(GBC Brasil) e US Green Building Council (USGBC) acerca dos empreendimentos LEED.

3. Análise de base de dados secundários: coleta, sistematização e análise de dados sobre os Fundos de Investimento Imobiliário em bases disponibilizadas pela B3 (mercado de capitais brasileiro) e por pesquisas imobiliárias.

Resultados

Em um primeiro momento, foram analisados os dados dos empreendimentos certificados pelo LEED, os quais correspondem a 948 empreendimentos de 2007 até 2023.

Os resultados obtidos a partir dessa amostra consistem no mapeamento geográfico dos empreendimentos certificados pelo LEED, em que se observa uma alta concentração na região Sudeste do Brasil, com 77,3% dos empreendimentos certificados. Além disso, destaca-se o acúmulo de empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, com 45,7% dos empreendimentos certificados.

Além disso, em relação aos usos e nichos de mercado, apresentam maior expressividade os usos de escritório (47,7%), comerciais (18,1%) e logística (17%). Em relação aos proprietários, nota-se a expressividade do restaurante Madero, correspondendo a 69,6% dos empreendimentos certificados de comércio, fazendo com que o número de

empreendimentos nesse nicho aumente significativamente.

Em um segundo momento, para identificar a articulação entre os certificados de sustentabilidade e o complexo imobiliário-financeiro, analisaram-se os empreendimentos certificados que integram portfólios de FII, os quais correspondem a 84 empreendimentos, sendo 52 de escritórios e 32 de galpões de logística.

A partir da análise, observou-se que 10% e 17% dos empreendimentos certificados como escritórios e galpões de logística, respectivamente, integram portfólios de FIIs.

Em relação ao mapeamento, há uma concentração geográfica na região sudeste, com 92% dos escritórios e 91% dos galpões de logística. Já em relação aos agentes, percebe-se a forte atuação da gestora BTG Pactual, a qual aparece tanto nos FIIs de lajes comerciais (13,5%), quanto nos logísticos (15,6%).

Além disso, em relação às outras características, observa-se que 79% dos empreendimentos de escritório e 91% dos empreendimentos de logística são classificados como A+, além de uma concentração dos empreendimentos certificados como Ouro para escritórios (63%), enquanto para galpões de logística a divisão é proporcional entre Certificado (38%), Prata (31%) e Ouro (31%).

A partir do nível de certificação, analisaram-se como ativo financeiro quatro edifícios de escritório e três de logística. Para escritórios, as características predominantes são: os materiais das suas fachadas - metal, como bronze e cobre - e as suas alturas, que chegam próximas aos 100 metros.

Já em relação aos galpões de logística, o padrão construtivo consiste em uma modulação de aproximadamente 22m x 22m e pé direito de aproximadamente 12 metros.

Conclusões

A partir dos resultados apresentados, pode-se concluir que os empreendimentos certificados com selos de sustentabilidade integram cada vez mais os processos de financeirização urbana, uma vez que suas características,

muitas vezes padronizadas, se adequam ao mercado imobiliário e financeiro. Por conseguinte, a dimensão ambiental do selo aparece pouco a pouco mais distante, visto que a principal preocupação deixa de ser a redução do impacto negativo da construção civil no meio ambiente e passa a ser a valorização financeira do imóvel. Sendo assim, a pesquisa contribui para o debate das imbricações entre financeirização urbana e sustentabilidade na arquitetura na medida em que é possível perceber esses padrões de construção dos empreendimentos certificados e as suas relações com o mercado imobiliário.

Agradecimentos

Agradeço à minha orientadora Prof.^a Assoc. Lucia Zanin Shimbo pela dedicação e instrução na realização deste trabalho e aos meus pais por sempre me apoiarem.

Referências

GRAZZIANO, Raphael. Virtualidades e contradições no espaço sob padrões globais: LEED® e arquitetura corporativa em São Paulo. 2019. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

MAGNANI, Maira; SANFELICI, Daniel. O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias. Cadernos Metrópole, v. 24, p. 173-198, 2022.

NAKAMA, V. K. A instrumentalização financeira do espaço: Fundos de Investimento Imobiliário como estruturas de capital fixo. Revista INVI, v. 36, p. 194-214, 2021.

TAPP, Renee; WEBER, Rachel. Buildings as financial assets. In: HYOTYLAINEN, Mik; BEAUREGARD, Robert. The political economy of land: rent, financialization and resistance. Nova Iorque: Routledge, 2023.