



REFERENCIAL ESG

# MATERIALIDADE DO SETOR DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Publicação: 2024

## Sumário

Introdução .....	2	Gestão de riscos socioambientais da cadeia de fornecedores .....	26
Materialidade.....	3	Inovação, pesquisa e desenvolvimento .....	27
Identificação dos stakeholders e dos impactos .....	4	Comunicação e satisfação dos clientes .....	29
Conexão com os ODS .....	6	Responsabilidade e ações sociais.....	30
Temas Materiais.....	7	Como incorporar os temas materiais na estratégia da empresa?.....	31
Ética e integridade nos negócios .....	7		
Cultura da conformidade .....	9		
Mudanças climáticas.....	10		
Desenvolvimento e construção de cidades sustentáveis .....	12		
Canteiro de obras sustentável .....	13		
Eficiência no uso e operação dos empreendimentos .....	15		
Geração de emprego e renda .....	16		
Saúde e segurança dos colaboradores .....	17		
Desenvolvimento e capacitação profissional.....	19		
Diversidade, equidade e inclusão.....	20		
Relação com a comunidade e impactos na vizinhança.....	22		
Qualidade, desempenho e segurança do empreendimento.....	23		
Gestão econômico-financeira .....	24		

## INTRODUÇÃO

O setor de incorporação imobiliária desempenha um papel de extrema importância no desenvolvimento urbano, moldando a paisagem das cidades e influenciando diretamente a qualidade de vida de seus habitantes.

As questões ambientais, sociais e de governança, que atualmente têm sido amplamente cobradas por investidores, clientes e, por que não dizer, por toda a sociedade, são altamente aplicáveis para os negócios relacionados a esse setor.

As perspectivas de mudanças climáticas em um futuro próximo trazem a necessidade de transformações nas empresas e na forma de pensar os negócios. É preciso ampliar o conceito de resultados, entendendo que o lucro (ou prejuízo) se estendem também às questões ambientais e sociais.

Para isso, é muito importante entender quais são os aspectos e impactos que realmente precisam ser abordados e considerados pelas organizações relacionadas com o setor imobiliário em suas estratégias de negócios e operações.

Assim, este referencial pretende apoiar as empresas do setor imobiliário na identificação dos principais temas que podem ser abordados em suas organizações na evolução do ESG.

Ressalta-se que este documento é resultado de algumas discussões realizadas por um grupo de empresas associadas da Abrainc, que contribuíram ativamente para trazer informações úteis e práticas para as empresas do setor.

Também é importante lembrar que a definição dos temas materiais por uma organização precisará ser sempre revisada, uma vez que as mudanças e tendências poderão influenciar na relevância e/ou prioridade de cada assunto.

## MATERIALIDADE

A materialidade, no contexto empresarial e financeiro, refere-se à identificação e priorização dos temas mais relevantes e impactantes para uma organização. Leva em consideração o potencial de influência nas decisões dos stakeholders, na reputação e nos resultados empresariais, que envolvem questões financeiras, operacionais, sociais e ambientais. Busca determinar quais aspectos são significativos para basear as estratégias e a divulgação de informações pela empresa.

No setor de incorporação imobiliária, a seleção dos temas materiais relacionados ao ESG auxilia as empresas a compreenderem a abrangência da sua responsabilidade e estabelecerem estratégias e diretrizes para seus negócios e tomadas de decisões. Isso inclui considerar questões como a sustentabilidade dos empreendimentos, o impacto ambiental dos materiais e processos construtivos, a responsabilidade social, a satisfação dos clientes, as questões regulatórias e legais, além das oportunidades de inovação e crescimento no setor.

Ao identificar e priorizar esses aspectos, as empresas podem direcionar seus recursos para ações, projetos e iniciativas que agreguem mais valor, promovendo uma gestão mais eficaz e transparente, além de melhorar sua reputação e posicionamento no mercado. Além disso, pode orientar os diversos agentes envolvidos na cadeia produtiva do setor imobiliários em relação aos desafios de inovação relacionados aos temas ESG.

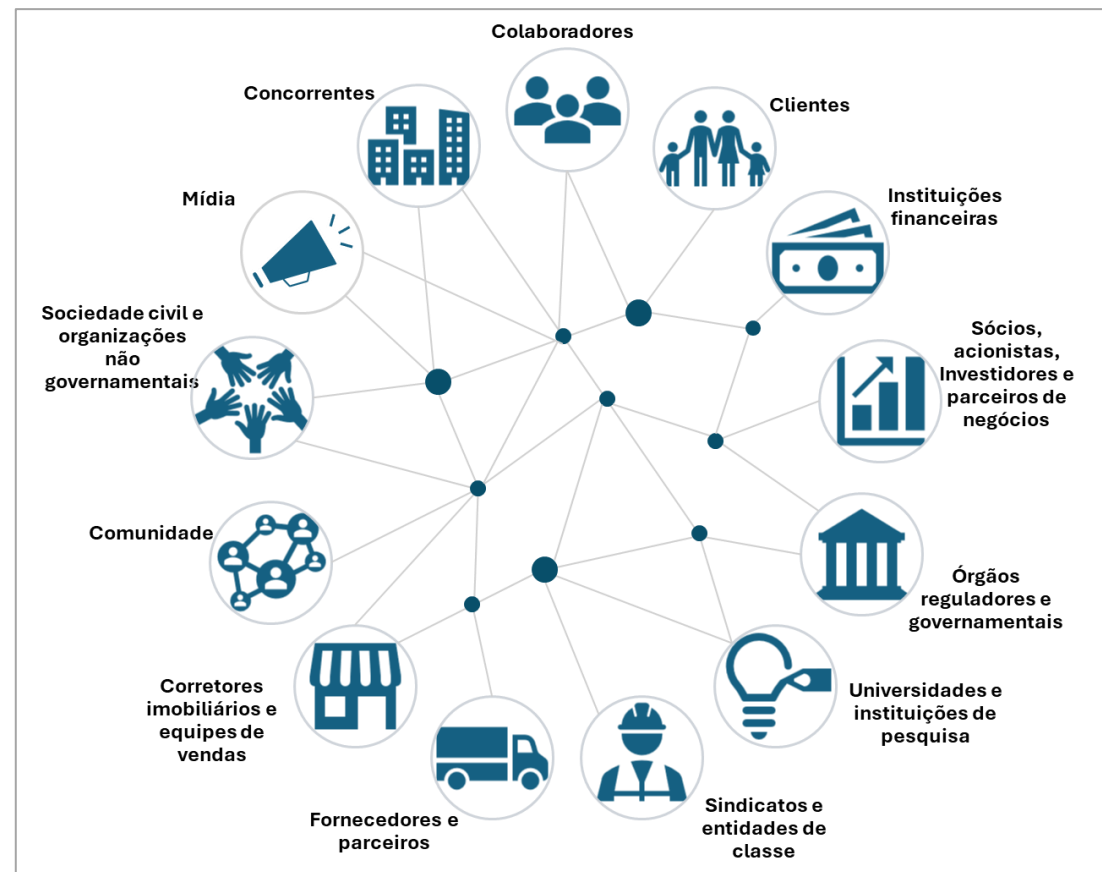
O conteúdo deste documento pretende apoiar as empresas do mercado imobiliário na identificação dos temas materiais relacionados aos seus negócios e suas partes interessada. Para isso, traz 17 aspectos que usualmente são considerados por empresas do setor como temas relevantes. Cada um deles pode, ou não, ser considerado material por uma organização.

É importante ressaltar a importância de que cada empresa faça uma análise sobre quais são os temas que efetivamente estão fortemente relacionados com cada negócio e suas respectivas partes interessada.

## IDENTIFICAÇÃO DOS STAKEHOLDERS E DOS IMPACTOS

A primeira etapa do processo de materialidade consiste no levantamento de indivíduos ou grupos que têm interesse, influência ou são afetados pelas atividades relacionadas aos negócios de incorporação imobiliária, denominados de partes interessadas ou *stakeholders*.

De forma prática, a figura abaixo apresenta as principais partes interessadas que usualmente estão relacionadas aos negócios de incorporação imobiliária, mas é importante ressaltar que isso pode variar para cada empresa, negócio ou operação.



Identificar e compreender esses agentes é crucial para o sucesso de uma incorporadora, pois permite considerar suas expectativas e necessidades ao planejar e executar seus negócios de forma alinhada com o interesse de todos os intervenientes.

Na sequência, são listados os interesses e influências de cada um dos *stakeholders* no contexto de projetos imobiliários, levantando impactos das mais diversas naturezas, tais como atividades, relacionamentos, produtos, recursos, mercado, autorizações etc. Isso traz uma ampla gama de aspectos que podem ser tratados em sua organização sob o guarda-chuva do ESG.

Para elaborar este documento, foi realizado um exercício com enfoque nas empresas do mercado de incorporação imobiliária, e como resultado foram identificados 17 aspectos que usualmente são considerados de grande relevância e podem ser considerados como **TEMAS MATERIAIS** para empresas do setor imobiliário (Figura).



Cada um desses temas será abordado neste documento com o objetivo de auxiliar a empresa na evolução da sua Jornada ESG.

**NA PRÁTICA!**

Cada organização tem diferentes relações com suas diversas partes interessadas e **deve** fazer o seu próprio levantamento. A figura pode ajudar a começar!

## CONEXÃO COM OS ODS

Os **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)** são uma iniciativa das Nações Unidas composta por 17 metas globais para erradicar a pobreza, proteger o planeta e garantir prosperidade para todos até 2030.

A agenda contempla um plano de ação internacional para o alcance dos 17 ODS, desdobrados em 169 metas, que abordam diversos temas fundamentais para o desenvolvimento humano, em cinco perspectivas: pessoas, planeta, prosperidade, parceria e paz.

Esses objetivos abrangem uma ampla gama de questões, incluindo erradicação da pobreza, saúde e bem-estar, educação de qualidade, igualdade de gênero, energia limpa, crescimento econômico sustentável, entre outros.

Para empresas do setor de incorporação e construção, os ODS são um guia valioso para a trazer a sustentabilidade em suas operações.

Integrar esses objetivos em suas estratégias e práticas de negócios não só contribui para o avanço da agenda global de sustentabilidade, mas também pode gerar benefícios para todos.

Ao longo deste documento, os ODS que se relacionarem de alguma forma com os temas apresentados, serão destacados.



## TEMAS MATERIAIS

### Ética e integridade nos negócios

A ética e integridade nos negócios consistem na base para sucesso de qualquer empresa.

No contexto do setor de incorporação imobiliária, em que os clientes investem grandes valores em negócios de longo prazo, este tema tem grande relevância e pode ser avaliado de diversas maneiras, tais como:

- Transparência na comunicação com os clientes
- Clareza nas informações sobre os empreendimentos
- No cumprimento de prazos e na qualidade das construções
- Prestação de contas
- Respeito aos direitos humanos
- Relacionamentos com órgão públicos e privados

Práticas éticas geram uma reputação sólida e conquistam e fortalecem a confiança de clientes, investidores e parceiros, resultando em relacionamentos duradouros e leais. Contribuem também para a sustentabilidade a longo prazo, evitando atividades antiéticas que

podem acarretar consequências legais e prejudicar a estabilidade financeira. No cenário competitivo, a atração de investidores e consumidores é favorecida por essas empresas, pois proporcionam investimentos mais seguros e atraentes.

As empresas de incorporação imobiliária devem adotar políticas e procedimentos que respeitem os direitos dos clientes, evitando práticas enganosas, garantindo segurança e qualidade das construções, e oferecendo um atendimento justo e transparente. Além disso, o respeito aos acordos firmados, a honestidade na divulgação das informações, o compromisso com a sustentabilidade e o respeito aos direitos humanos em todos os processos também são esperados como um comportamento empresarial ético.

No ambiente corporativo, a adoção dessa cultura aumenta a entrada e a retenção de talentos. A conformidade com regulamentações é mandatória, pois além de evitar penalidades legais e danos à imagem da empresa, reduz riscos operacionais.

#### CONEXÃO COM ODS



O **ODS 16** inclui a meta de reduzir significativamente a corrupção e práticas antiéticas em todas as suas formas. As empresas do setor podem contribuir para esse objetivo implementando políticas e procedimentos robustos de integridade, promovendo uma cultura organizacional baseada na ética e mecanismo de denúncia para casos de corrupção.

**NA PRÁTICA!**

Tendo em vista a evolução da ética e integridade nos negócios, algumas estratégias podem ser adotadas, como mencionado no **Guia de ética e compliance para instituições e empresas do setor da construção - CBIC**:

- **Código de Conduta e Políticas Éticas:** Desenvolver e implementar um código de conduta claro e abrangente que estabeleça os princípios éticos da empresa. Essas políticas devem orientar as interações com clientes, fornecedores, colaboradores e demais partes interessadas, além de definir procedimentos para lidar com situações éticas delicadas.
- **Treinamento e Conscientização:** Oferecer treinamentos regulares sobre ética e integridade para todos os colaboradores, desde a alta administração até os níveis operacionais. Esses programas devem destacar exemplos práticos, dilemas éticos e como lidar com eles, incentivando a reflexão e a tomada de decisões éticas.
- **Transparência e Comunicação Clara:** Promover uma cultura de transparência na empresa, comunicando de forma clara e precisa informações sobre os empreendimentos imobiliários, prazos, custos e possíveis riscos aos clientes e stakeholders. A transparência também envolve o compartilhamento de políticas, resultados e desafios enfrentados pela empresa.
- **Canal de Denúncia:** Estabelecer um Canal de Denúncia acessível e confidencial que permita aos colaboradores, clientes e demais partes interessadas relatar, de forma anônima se desejado, qualquer suspeita de comportamento antiético ou violação das políticas internas. Este canal deve ser amplamente divulgado dentro da organização, garantindo proteção contra retaliações para aqueles que optarem por utilizá-lo, fortalecendo assim a cultura de integridade da empresa.
- **Avaliação e Auditoria Interna:** Realizar auditorias e avaliações regulares para monitorar e garantir o cumprimento das políticas éticas. Isso inclui a criação de mecanismos de denúncia seguros e confidenciais para relatar comportamentos antiéticos ou irregularidades.
- **Liderança Exemplar:** A liderança da empresa deve demonstrar e promover atitudes éticas. Quando os líderes dão o exemplo, isso influencia positivamente toda a organização, reforçando a importância da ética nos negócios.

## Cultura da conformidade

A conformidade, ou compliance, em empresas de incorporação imobiliária envolve a adesão estrita às leis, regulamentos e padrões do setor, abrangendo desde legislação específica da construção civil até normas de proteção ao consumidor e regulamentações ambientais.

Estratégias eficazes de compliance incluem a criação e implementação de políticas e procedimentos para garantir o cumprimento das leis e normas éticas, a designação de responsáveis pela área, treinamentos regulares para funcionários, controles internos robustos e canais de denúncia para relatar comportamentos inadequados.

A realização de auditorias periódicas é crucial para monitorar a eficácia das políticas de compliance, identificar oportunidades de melhoria, corrigir desvios e garantir a conformidade contínua com as regulamentações que estão em constante evolução no setor imobiliário. A atualização das políticas e procedimentos decorrente de mudanças nas leis é fundamental para

## NA PRÁTICA!

A organização deve buscar a conformidade com leis e normas, tais como:

- Leis relacionadas à incorporação imobiliária
- Leis relacionadas ao uso do solo
- Códigos de obras
- Códigos sanitárias
- Legislação ambiental
- Leis e regulamentos relacionados à segurança e saúde no trabalho
- Normas da ABNT aplicáveis a projetos, processos e construções.

Ver catálogo desenvolvido e atualizado pela CBIC em <https://www.cbic.org.br/normasdaconstrucao/>

manter a empresa sempre em conformidade.

Uma implementação bem-sucedida de compliance exige um compromisso sólido da liderança da empresa, o desenvolvimento de políticas claras, monitoramento contínuo e adaptação às mudanças regulatórias. Estas ações são vitais para que a empresa opere dentro dos limites legais e éticos, promovendo a confiança dos clientes, mitigando riscos legais e preservando sua reputação.

## CONEXÃO COM ODS



Dentre as metas do **ODS 16**, está presente garantir acesso à justiça e cumprimento de leis. Assim, uma cultura de conformidade nas empresas do setor envolve o cumprimento estrito das leis e regulamentações aplicáveis ao negócio e seus impactos.

## Mudanças climáticas

O setor de incorporação imobiliária tem um papel significativo como indutor em relação às mudanças climáticas, uma vez que os edifícios construídos serão responsáveis por uma parcela relevante das emissões de GEE – Gases de Efeito Estufa. Isso ocorre durante todo o ciclo de vida das edificações, envolvendo produção e transporte de materiais de construção, transporte, mudança de uso do solo, execução das obras e operação de edifícios.

Assim, há uma necessidade premente de adaptar os projetos e métodos construtivos para reduzir ao máximo tais emissões, para contribuir com os compromissos de descarbonização assumidos pelas diferentes esferas da administração pública brasileira.

A busca por materiais mais sustentáveis e de baixo impacto ambiental tornou-se uma prioridade. A indústria está cada vez mais voltada para o uso de insumos com baixa pegada de carbono, reciclados, recicláveis e renováveis. Também há necessidade de desenvolver empreendimentos com maior eficiência energética e com

utilização de fontes renováveis e limpas de energia.

É preciso considerar que, com o aumento da temperatura do planeta, também será preciso lidar com eventos climáticos extremos mais frequentes, como tempestades intensas, inundações e ondas de calor. Isso requer a adaptação das técnicas e práticas de construção para garantir a resiliência das estruturas e sistemas contra esses desafios. Projetar considerando apenas dados históricos não é mais suficiente e cada empresa precisa considerar os estudos científicos mundiais, que trazem dados que consideram um planeta mais quente. Uma boa referência, são os dados consolidados pelo IPCC - *Intergovernmental Panel on Climate Change* ([www.ipcc.ch](http://www.ipcc.ch)), que trazem informações preciosas para que as organizações definam suas estratégias baseadas em dados.

As empresas do setor também enfrentam riscos financeiros decorrentes dos danos causados por eventos climáticos, destacando a importância de abordagens inovadoras e sustentáveis na construção civil para

### CONEXÃO COM ODS



A desenvolver um empreendimento imobiliário, as empresas do setor podem influenciar positivamente no tema mudanças climáticas e contribuir com os ODS 11, 12 e 13, por meio da previsão de sistemas mais eficientes para menor consumo energético durante a vida útil dos edifícios, utilização processos construtivos de menor impacto e com a especificação de materiais com menor emissão de dióxido de carbono.

enfrentar os desafios das mudanças climáticas.

O transporte e a logística de entrega de materiais também têm papel relevante emissões de gases de efeito estufa, uma vez as distâncias entre as origens e destinos estão espalhadas por todo o Brasil e os veículos utilizam combustíveis fósseis para gerar a energia necessária.

A preferência por materiais produzidos localmente para reduzir as distâncias de transporte, o uso combustíveis renováveis e limpos e rotas otimizadas

## NA PRÁTICA!

As questões relacionadas às mudanças climáticas envolvem:

- Elaborar inventários anuais de GEE (Gases de Efeito Estufa) para entender a “pegada de carbono” de seus negócios e operações com base na metodologia *Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)*. *Começar pelos escopos 1 (emissões diretas) e 2 (emissões indiretas relacionadas à energia adquirida) pode ser uma boa prática.*
- Tomar ações para redução das emissões de GEE, incluindo substituição de materiais e processos construtivos
- Especificação de soluções voltadas para eficiência energética e uso de fontes renováveis de energia nos produtos imobiliários.
- Orientar usuários sobre reformas e desmonte das edificações.
- Implementar medidas de adaptação às mudanças climáticas, como prevenção de danos decorrentes de eventos extremos ou mudanças de processos para a melhoria das condições de trabalho.
- Compensar e neutralizar as emissões de GEE.

podem ser estratégias bem eficientes para a redução de emissões de GEE.

A implementação de práticas de logística reversa também está ganhando destaque, incentivando a reutilização e reciclagem de materiais e embalagens de materiais, reduzindo assim a demanda por novos recursos e minimizando o impacto ambiental do transporte na construção civil.

O uso extensivo de cimento e aço na construção civil tem um impacto significativo nas mudanças climáticas

devido às emissões de gases de efeito estufa liberadas durante o processo de fabricação. O cimento é produzido a partir da calcinação de calcário, liberando dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) como subproduto. Além disso, o processo de produção de aço envolve a combustão de carvão para aquecer minério de ferro, liberando grandes quantidades de CO<sub>2</sub>.

Seu uso também implica em emissões indiretas de CO<sub>2</sub> associadas ao

transporte de materiais e à operação de maquinário pesado.

## Desenvolvimento e construção de cidades sustentáveis

Atualmente, quase metade da população mundial vive em cidades, segundo dados das Nações Unidas.

Os empreendimentos imobiliários desempenham um papel significativo na transformação das cidades, impactando tanto o ambiente físico quanto os aspectos sociais e econômicos.

Esses projetos podem converter áreas desocupadas ou subutilizadas em novos centros urbanos, demandando expansão de infraestruturas essenciais como redes de energia, água, esgoto, transporte, além de serviços públicos e espaços de lazer para atender ao aumento populacional.

Essa transformação também afeta a dinâmica demográfica e a composição socioeconômica das comunidades. A gentrificação, um efeito frequente, eleva os preços dos imóveis e o custo de vida, forçando moradores de baixa renda a se deslocarem para áreas periféricas. Esse fenômeno pode intensificar desafios como desigualdade

social, acessibilidade à moradia e coesão comunitária.

Economicamente, os empreendimentos imobiliários podem impulsionar o crescimento local, criando empregos e estimulando o comércio, além de gerar receitas fiscais. No entanto, eles também apresentam desafios ambientais significativos, como a perda de biodiversidade, problemas de escoamento superficial e poluição decorrente de resíduos de construção. A expansão urbana frequentemente aumenta a demanda por recursos naturais e energia, intensificando a pressão sobre os recursos hídricos e fragmentando ecossistemas.

Para abordar esses impactos, é necessário adotar práticas construtivas sustentáveis e implementar tecnologias de eficiência energética. O design urbano orientado para a natureza e a gestão responsável de resíduos são fundamentais. O uso de materiais sustentáveis e a consideração dos aspectos ambientais desde o planejamento até a execução dos projetos são essenciais para um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.

Além disso, a implementação de conceitos de "cidades inteligentes", que utilizam tecnologias de informação e comunicação para melhorar a qualidade, o desempenho e a interatividade dos serviços urbanos, reduzindo custos e consumo de recursos, é outra estratégia vital. Iniciativas como zonas de baixa emissão, espaços verdes integrados e infraestruturas para pedestres e ciclistas também promovem um estilo de vida mais sustentável e saudável, garantindo a qualidade de vida nas cidades em crescimento.

**CONEXÃO COM ODS**

<b>6</b> ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO	<b>7</b> ENERGIA LIMPA E ACESSÍVEL	<b>11</b> CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS	<b>12</b> CONSUMO E PRODUÇÃO RESPONSÁVEIS
------------------------------------	------------------------------------	--	---

As ações do setor que se referem ao desenvolvimento de cidades sustentáveis se relacionam com diversos ODS, contribuindo para o bem-estar e qualidade de vida das comunidades urbanas. O setor imobiliário cumpre um importante papel de entregar habitações seguras com disponibilidade de água, saneamento e energia para todos.

É preciso atacar a necessidade de crescimento das cidades com uma abordagem sustentável, considerando os impactos ambientais, promovendo a inclusão social e adotando práticas que minimizem os efeitos negativos aos habitantes locais.

### NA PRÁTICA!

- Entender as características econômicas, sociais e ambientais relacionadas ao local previsto para o empreendimento.
- Identificar as partes interessadas e seus impactos.
- Estabelecer diretrizes para o desenvolvimento de novos negócios imobiliários com foco em empreendimentos sustentáveis, considerando as características físicas e culturais identificadas.
- Estabelecer os resultados esperados para o negócio, incluindo aspectos socioambientais, além dos econômicos.

### Canteiro de obras sustentável

O setor da construção é conhecido como uma das indústrias grande consumidora de recursos naturais e grande geradora de resíduos.

Não são poucos os impactos socioambientais relacionados às atividades dos canteiros de obras, envolvendo meios físicos (água, ar ou terra) e humanos (trabalhadores, comunidades e vizinhança).

Assim, as empresas devem estabelecer diretrizes para garantir o efetivo cumprimento legal e a redução dos efeitos adversos causados pela etapa de construção.

Essas diretrizes incluem a gestão eficiente de recursos, o cuidado com a biodiversidade local, a escolha de processos construtivos e materiais sustentáveis, redução das emissões de carbono e minimização de incômodos, tanto nas áreas de produção quanto administrativas do canteiro.

As particularidades de cada canteiro e empreendimento devem ser consideradas ao elaborar essas diretrizes.

#### CONEXÃO COM ODS



Uma das metas do ODS 12 visa promover o uso eficiente dos recursos naturais e reduzir o desperdício, isso implica em adotar práticas de construção sustentável que minimizem o consumo de materiais, água e energia, bem como minimizar a geração de resíduos durante a construção e operação de edifícios sustentáveis, inclusive com soluções inovadoras.

As práticas de construção sustentável não apenas beneficiam as organizações individualmente, mas também têm um impacto positivo na comunidade e no meio ambiente, abordando desafios ambientais, melhorando a eficiência operacional e promovendo a responsabilidade social corporativa.

Para aprimorar as estratégias de canteiros de obras sustentáveis, é crucial implementar práticas inovadoras que vão além das diretrizes básicas. Uma dessas estratégias inclui o uso de tecnologia para monitoramento em dos

recursos consumidos e dos resíduos gerados, permitindo ajustes proativos nas operações para minimizar impactos ambientais. Além disso, a aplicação de técnicas de construção modular e a pré-fabricação podem reduzir significativamente o desperdício no local e as emissões de carbono, ao mesmo tempo em que aumentam a eficiência na construção.

Outro aspecto importante é a utilização de energia renovável no canteiro, como painéis solares para alimentar as operações diárias, e a implementação de sistemas de coleta e reuso de água da chuva para reduzir o consumo de

água potável. Além disso, promover a biodiversidade local através da criação de espaços verdes e áreas de conservação dentro ou próximas aos canteiros pode ajudar a mitigar os impactos sobre a fauna e a flora locais.

Essas práticas não só contribuem para a sustentabilidade ambiental, mas também melhoram a imagem corporativa, promovem a saúde e o bem-estar dos trabalhadores e aumentam a aceitação da comunidade local em relação aos projetos.

### NA PRÁTICA!

- Uso eficiente de recurso nos canteiros de obra: adoção de tecnologias e técnicas que visam minimizar o consumo de água, energia e materiais durante a construção
- Controle e monitoramento: acompanhamento de indicadores de consumo de água, energia e geração de resíduos, com metas de redução
- Biodiversidade: preservação ou restauração de áreas verdes no entorno do canteiro de obras
- Educação e conscientização: Treinamento dos trabalhadores sobre práticas sustentáveis
- Minimização de impactos: implementação de medidas para minimizar os impactos negativos da construção nas comunidades vizinhas, como redução da poluição sonora, emissão de particulados e tráfego de veículos.
- Conformidade: garantia do atendimento normativo e regulamentar, sejam requisitos ambientais, trabalhistas ou fiscais.

## Eficiência no uso e operação dos empreendimentos

As etapas de execução e uso das edificações têm um impacto enorme nas emissões de gases do efeito estufa. Em todo o mundo, somente a operação dos edifícios responde por 28% das emissões globais. Se somarmos a isso, o carbono incorporado nos materiais de construção, a taxa sobe para 38% de GEE, segundo dados do Relatório de Lacuna de Emissões, (UNEP:2023).

Assim, a eficiência na operação de empreendimentos imobiliários é um fator determinante para o sucesso a longo prazo, impactando diretamente a rentabilidade, a satisfação dos clientes e a sustentabilidade. As ações visando a eficiência operacional devem começar antes mesmo da construção. Afinal, concepção e projeto têm impactos significativos na eficiência das edificações. Soluções visando uma gestão eficiente dos recursos, como água, energia e materiais de construção, são essenciais para minimizar os custos operacionais e reduzir o impacto ambiental.

A eficiência na operação envolve práticas de manutenção ágeis e sistemas de gestão eficazes.

A manutenção preventiva e preditiva ajuda a evitar falhas inesperadas, reduzindo o tempo de inatividade e os custos de reparo.

Sistemas de gestão integrados, como o uso de softwares de automação predial, facilitam o monitoramento e controle centralizado de diversas operações, permitindo uma resposta rápida a eventuais problemas e a otimização de processos.

Com isso, é muito importante que sejam disponibilizadas orientações para uso, operação e manutenção para que seja possível trazer os conceitos de sustentabilidade previstos em projetos para a longa fase de utilização.

Os selos e certificações de empreendimentos trazem critérios voltados para a melhoria da eficiência na fase de uso. O Procel Edifica é um bom exemplo, uma vez que disponibiliza em uma etiqueta o nível de eficiência energética de uma determinada construção. Outras certificações "green building", trazem requisitos para outros

aspectos além da energia, como consumo hídrico ou emissões de GEE (Gases de Efeito Estufa).

### NA PRÁTICA!

Desenvolver empreendimentos cada vez mais eficientes contemplando:

- Especificação de dispositivos para economia de água
- Reaproveitamento e reuso de águas servidas
- Sistemas e equipamentos eficientes
- Infraestrutura para coleta seletiva
- Conforto ambiental (higrotérmico, acústico, lumínico, ergonômico, etc.)
- Paisagismo sustentável
- Adaptabilidade dos espaços em relação ao uso planejado
- Acessibilidade para todos os públicos, necessidades e habilidades
- Monitoramento de indicadores de desempenho do empreendimento, como consumo de recursos, descarte de resíduos, entre outros

## Geração de emprego e renda

A geração de emprego e renda é fundamental para o desenvolvimento econômico, social e sustentável de uma sociedade.

O setor da construção civil apresentou aproximadamente 3% do PIB total do Brasil em 2023. Este percentual destaca a importância do setor para a economia nacional, refletindo sua contribuição significativa em termos de geração de valor e emprego.

Em 2023, o setor da construção civil no Brasil gerou aproximadamente 194.444 empregos diretos formais. Desde o início da pandemia, a construção civil já criou quase meio milhão de novos empregos com carteira assinada, refletindo sua importância para a economia do país (CBIC<sup>1</sup>).

A cada R\$ 1 milhão investido na construção civil, são criados cerca de 7,64 empregos diretos e 11,4 empregos indiretos, demonstrando a capacidade do setor de gerar oportunidades de

trabalho e contribuir para a movimentação econômica (CBIC).

Esses números evidenciam a importância do setor na criação de empregos e no fortalecimento da economia brasileira, impactando positivamente diversos outros setores industriais e de serviços.

À medida que as empresas desse setor expandem suas atividades, há um aumento significativo na demanda por mão de obra, abrangendo desde trabalhadores da construção civil até profissionais de diversas áreas, como arquitetos, engenheiros, corretores imobiliários e administradores. Essa ampla gama de oportunidades de emprego não apenas impulsiona a economia, mas também contribui para a melhoria do padrão de vida das comunidades envolvidas, fortalecendo a estabilidade socioeconômica e a dinâmica local.

A inclusão de mulheres neste setor tradicionalmente dominado por homens também oferece uma oportunidade única para reduzir desigualdades de

gênero ao proporcionar empregos bem remunerados e estáveis para mulheres. A participação feminina nesse campo contribui diretamente para o aumento da renda familiar e para a melhoria das condições de vida das trabalhadoras e suas famílias.

### CONEXÃO COM ODS



A geração de empregos está intimamente ligada à redução da pobreza e desigualdades, pois o setor tem um grande potencial para criar empregos em diversas áreas, desde a construção civil até a gestão de projetos e serviços relacionados, além de ajudar a reduzir as disparidades socioeconômicas, proporcionando oportunidades de emprego e renda para comunidades marginalizadas e grupos minorizados. A conexão desses ODS com o setor da construção civil é significativa devido ao impacto econômico e social que este setor **EXERCE**.

Além disso, a geração de emprego e renda no mercado tem efeitos positivos

<sup>1</sup><https://cbic.org.br/construcao-civil-gerou-mais-de-190-mil-postos-de-trabalho-formais-em-2022/>

### NA PRÁTICA!

Quanto maior o número de empreendimentos executados pela empresa, maior é será a quantidade de pessoas impactadas com empregos diretos e indiretos. Assim, a empresa pode estabelecer indicadores relacionados aos seus empregados, envolvendo:

- Quantidades de trabalhadores que passam pelas obras – diretos e indiretos
- Novas contratações e rotatividade de empregados
- Benefícios oferecidos
- Valor econômico gerado e distribuído

em cascata, estimulando outros setores da economia. O aumento da atividade na construção civil impulsiona a demanda por insumos, serviços e comércio local, criando um ciclo de crescimento econômico.

Essa interconexão entre a indústria imobiliária, o mercado de trabalho e a economia mais ampla destaca a importância estratégica da geração de emprego e renda, contribuindo não apenas para o desenvolvimento do setor, mas também para o progresso econômico sustentável em níveis regional e nacional.

Empregos formais no setor não só oferecem benefícios como seguridade

social, como também estimulam o desenvolvimento de habilidades, fomenta o empreendedorismo e impacta positivamente a saúde mental e o bem-estar geral da sociedade.

A geração de emprego e renda contribui para as receitas fiscais, financiando serviços públicos essenciais, e cria mercados consumidores dinâmicos, beneficiando empresas e a economia como um todo.

### Saúde e segurança dos colaboradores

A saúde e segurança dos trabalhadores no setor imobiliário são aspectos críticos para garantir ambientes de trabalho seguros e proteger a integridade física

dos profissionais envolvidos em suas atividades.

Práticas de segurança devem ser integradas desde o planejamento inicial até a conclusão do projeto, considerando os riscos específicos associados a cada etapa de obra.

Equipamentos de proteção individual (EPIs), como capacetes, óculos de segurança, luvas e calçados adequados, devem ser fornecidos e utilizados corretamente. Além disso, a implementação de treinamentos regulares sobre práticas seguras, procedimentos de emergência e o correto manuseio de equipamentos é de extrema importância para conscientizar os trabalhadores sobre os potenciais riscos e garantir a adesão às normas de segurança pertinentes.

Estratégias proativas para a saúde e segurança no setor imobiliário incluem a realização de avaliações de risco em cada fase do projeto. Isso permite a identificação e mitigação antecipada de perigos, garantindo que medidas preventivas sejam incorporadas ao planejamento.

A promoção de uma cultura de segurança é fundamental, incentivando a comunicação aberta sobre preocupações relacionadas à segurança e estimulando a participação ativa dos trabalhadores na identificação de riscos. Além disso, investir em tecnologias de segurança, como sistemas de monitoramento e equipamentos de construção mais seguros, contribui para a redução de acidentes e lesões.

Garantir a saúde e segurança dos trabalhadores em obras está intrinsecamente ligado aos direitos humanos, pois garante o direito

fundamental a um ambiente de trabalho seguro e saudável. Este princípio está consagrado em diversas convenções internacionais, como aquelas da Organização Internacional do Trabalho (OIT), e reflete o compromisso com a dignidade e o bem-estar dos trabalhadores.

A colaboração com órgãos reguladores e entidades especializadas em saúde e segurança no trabalho é outra estratégia eficaz. Ao aderir a padrões e regulamentações específicos do setor, as empresas do ramo imobiliário garantem que estejam em conformidade com as leis e

#### CONEXÃO COM ODS



Garantir a saúde e segurança dos trabalhadores está diretamente alinhado com os ODS 3 e 8, pois contribui para a promoção da saúde e bem-estar, além de proteger os direitos trabalhistas e promover ambientes de trabalho seguros e saudáveis para todos, o que é essencial para o crescimento econômico sustentável e a promoção do trabalho decente.

#### NA PRÁTICA!

A organização deve atender a legislação e regulamentação relacionada a saúde e segurança dos trabalhadores, incluindo:

- Implementar um sistema de SST (Saúde e segurança dos trabalhadores)
- Implementação do Programa de Gerenciamento de Riscos (PRG)
- Disponibilizar EPI (Equipamentos de proteção individual) e EPC (Equipamentos de Proteção Coletivas)
- Realizar treinamentos para orientar sobre a prevenção de acidentes e incidentes
- Realizar DDS – Diálogos Diários sobre Segurança
- Monitorar os indicadores de segurança
- Estabelecer metas para a redução de acidentes e incidentes em todas as áreas e operações da empresa

regulamentos, protegendo não apenas seus trabalhadores, mas também preservando sua reputação e evitando penalidades. Essas estratégias coletivas, quando implementadas de maneira consistente, contribuem significativamente para a criação de ambientes de trabalho mais seguros e saudáveis no setor imobiliário.

Além de contribuir para o bem-estar individual dos funcionários, a manutenção de um ambiente de trabalho seguro e saudável é mandatório para atender às responsabilidades legais e éticas das organizações no setor. Colaboradores saudáveis e seguros tendem a ser mais produtivos e engajados, influenciando positivamente o desempenho organizacional e reduzindo acidentes de trabalho.

Uma cultura organizacional que valoriza esse tema cria um ambiente positivo, promovendo confiança e colaboração entre os pares, aprimorando a resiliência operacional. Cumprir as expectativas crescentes dos colaboradores em relação à segurança e bem-estar não apenas atende às suas necessidades,

mas também reforça uma imagem positiva da empresa.

### Desenvolvimento e capacitação profissional

O desenvolvimento e capacitação dos profissionais envolvidos em todo o ciclo dos negócios imobiliários são essenciais para a eficiência operacional, inovação e sustentabilidade na construção civil. Não basta apenas contribuir para a geração de emprego. O setor de incorporação imobiliária tem a oportunidade de criar um grande impacto relacionado à qualificação da sua mão de obra, evoluindo para um setor mais atrativo e menos artesanal.

Investir no desenvolvimento das pessoas não apenas melhora a produtividade, eficiência e inovação, mas também desempenha um papel importante na atração e retenção de talentos. Colaboradores bem treinados estão mais preparados para enfrentar mudanças tecnológicas, aprimorando a qualidade do trabalho e contribuindo para produtos ou serviços de alta qualidade. Demonstrem compromisso com o crescimento integral dos

**CONEXÃO COM ODS**

**4** EDUCAÇÃO DE QUALIDADE



**5** IGUALDADE DE GÊNERO



**8** TRABALHO DECENTE E CRESCIMENTO ECONÔMICO



Oportunidades de desenvolvimento profissional e capacitação ao longo da vida são essenciais para permitir que os indivíduos adquiram novas habilidades e se adaptem às mudanças no mercado de trabalho. Também contribuem para o desenvolvimento de habilidades e competências necessárias para o emprego digno, a empregabilidade e o crescimento profissional ao longo da vida.

colaboradores, promovendo satisfação e bem-estar no trabalho. Identificar e preencher lacunas de competência por meio de treinamento é fundamental para alinhar a mão-de-obra com as necessidades organizacionais. Uma equipe capacitada está mais preparada para desafios futuros, fortalecendo e promovendo uma cultura de aprendizado contínuo.

O planejamento dessas ações deve considerar o ambiente e o perfil dos profissionais, corroborando para o sucesso de sua implementação. No

## NA PRÁTICA!

Disponibilizar programas de treinamento e capacitação relacionados a:

- Atividades, processos e normativas internas
- Desenvolvimento e evolução dos profissionais
- Desenvolvimentos de jovens e aprendizes
- Programas de estágio
- Novas tecnologias construtivas
- Transformação digital

canteiro de obras podem ser aplicados treinamentos e capacitações sobre métodos construtivos, segurança e saúde no canteiro, bem como o desenvolvimento de projetos de alfabetização e educação básica, além de cursos técnicos e incentivos à formação em nível superior.

Treinamentos sobre a conduta esperada pelos colaboradores se aplicam a todos os ambientes e perfis, visto que os códigos de conduta são

referências que refletem o posicionamento e cultura da empresa.

## Diversidade, equidade e inclusão

Além de fomentar inovação e criatividade, a diversidade, equidade e inclusão promovem a atração e retenção de talentos, melhoram o desempenho organizacional e fortalecem a reputação da empresa.

Muitas vezes, as organizações iniciam o seu envolvimento com esse tema apenas como forma de cumprimento regulamentar e posteriormente percebem a grandeza dessa inclusão social. Expandir a abrangência das ações para além do cumprimento de cotas obrigatórias são importantes para reduzir as desigualdades e ampliar as oportunidades para todos.

Proporcionar ambientes diversos, equitativos e inclusivos vão além de criar políticas de contratação de pessoas pertencentes a grupos com baixa representatividade no mercado de trabalho.

Ao aderir a esse posicionamento com a criação de grupos de afinidades, por

exemplo, a empresa pode estruturar programas que proporcionam mudanças em sua cultura, como a expansão de diálogos sobre igualdade de gênero, respeito às comunidades LGBTQIAPN+ (Lésbicas, Gays, Bissexuais, Transexuais, Queer, Intersexuais, Assexuais, Pansexuais, Não-binárias e

### CONEXÃO COM ODS



Uma das metas do ODS 5 busca garantir a participação plena e efetiva das mulheres e a igualdade de oportunidades para liderança em todos os níveis de tomada de decisão. Isso implica em promover a equidade de gênero no local de trabalho, garantindo que mulheres tenham oportunidades iguais de emprego, progressão na carreira e representação em cargos de liderança. Criar um ambiente de trabalho seguro e inclusivo, livre de assédio, discriminação e violência de gênero também faz parte disso (ODS 16). A diversidade e a inclusão são fundamentais para garantir que todas as pessoas tenham igualdade de oportunidades na sociedade, uma das metas do ODS 10,

mais), combate ao racismo, inclusão de pessoas com deficiência, jovens, idosos, entre outros.

A adoção de práticas inclusivas contribui também com a diminuição de preconceitos, estereótipos, violências e discriminações.

Promover a diversidade em cargos de liderança é importante para que possa acontecer nos demais níveis e funções. Quando os líderes representam uma variedade de gênero, origens étnicas, cultura, e experiências, eles trazem perspectivas únicas para a mesa. Além de refletir o compromisso da organização com a igualdade de oportunidades, aumenta a capacidade da empresa de compreender e atender às necessidades de uma base de clientes e colaboradores cada vez mais diversificada.

O ambiente de trabalho é o meio chave para compreender como abordar e colocar em prática as ações de diversidade. Por isso, é necessário analisar a forma que esses temas estão sendo tratados em cada área de atuação da empresa, como nos

canteiros de obras e escritório, e por quais grupos de pessoas.

Com base nessas análises, podem ser implementadas ações específicas e adequadas para cada situação, como a capacitação dos colaboradores e lideranças sobre os temas que precisam ser difundidos; a adequação dos espaços de trabalho para contemplar as necessidades específicas dos colaboradores; a admissão através do preenchimento de requisitos necessários

para o exercício da função, excluindo julgamentos; a ampliação e preparação de espaços para receber colaboradores de diferentes grupos, como a diversificação de equipes; entre outras ações que proporcionam ambientes de trabalho harmoniosos.

### NA PRÁTICA!

Segundo a publicação do FIESP/CIESP 2021 “Responsabilidade social na prática - como implantar um programa de diversidade & inclusão”, algumas das estratégias que cada organização pode adotar são:

- Identificar e quantificar a diversidade em sua empresa
- Comunicar a todos os colaboradores sobre os benefícios da diversidade e inclusão para o negócio e para o ambiente corporativo
- Criar um comitê de diversidade com colaboradores que se interessem pelo tema
- Realizar encontros com o objetivo de debater questões recorrentes na empresa.
- No recrutamento, eliminar os “vieses inconscientes” ou as “barreiras de acesso”
- Disponibilizar um canal de comunicação anônimo para receber reclamações ou outras questões a serem tratadas
- Promover grupos de afinidade para identificar necessidades específicas.

## Relação com a comunidade e impactos na vizinhança

Para estabelecer uma abordagem socialmente responsável, é necessário que a companhia promova uma comunicação transparente e eficaz com vizinhanças e comunidades próximas aos seus escritórios e empreendimentos. Isso inclui a realização de consultas públicas, para ouvir as preocupações e necessidades desse público, buscando soluções para minimizar os impactos adversos, como ruídos, poluição e alterações no tráfego.

Além disso, a empresa pode adotar medidas que gerem benefícios tangíveis para a vizinhança, além de eventuais contrapartidas, como a criação de espaços verdes, projetos de revitalização urbana, programas de capacitação profissional para residentes e parcerias com instituições locais para promover projetos sociais e melhorias. Essas práticas não apenas fortalecem o relacionamento da empresa com a vizinhança, mas também contribuem para a construção de uma reputação positiva e responsável.

### NA PRÁTICA!

Em cada empreendimento:

- Entender a vizinhança
- Identificar organizações e agentes representantes das comunidades locais
- Avaliar necessidades, atividades, cultura e prioridades locais
- Estabelecer diálogo com as comunidades
- Trazer soluções nos negócios imobiliários que tragam impactos positivos
- Criar, participar ou contribuir com projetos sociais locais

A gestão eficaz de impactos ambientais e sociais, aliada à transparência e a criação de valor compartilhado, baseada na prosperidade mútua, são essenciais para construir uma relação de confiança com a vizinhança e comunidade.

Durante o início de novos projetos, a aceitação pela comunidade é determinante, evitando conflitos e resistência local, por isso o diálogo contínuo pode mitigar eventuais preocupações. Investir em empregos locais e contribuir para o desenvolvimento econômico também fortalece os laços entre a empresa e a comunidade.

### CONEXÃO COM ODS



Empresas podem contribuir com a melhoria das condições de vida nas comunidades, garantindo que seus projetos tenham um impacto positivo na vizinhança, fornecendo infraestrutura básica, espaços públicos acessíveis e serviços essenciais, conforme orienta o ODS 11. Ouvir as necessidades e preocupações das comunidades para integrar suas perspectivas no planejamento e implementação de projetos.

## Qualidade, desempenho e segurança do empreendimento

A qualidade, desempenho e segurança do empreendimento são elementos intrinsecamente ligados à satisfação do cliente, à competitividade no mercado e à redução de custos a longo prazo. Contribuem para uma reputação positiva da marca, atendimento a padrões regulatórios, fidelização do cliente e gestão eficaz de riscos.

A adoção de sistemas de gestão da qualidade, que podem ser certificados segundo os requisitos das norma NBR ISO 9001 e ou SiAC / PBQP-H, trazem a garantia de padronização dos processos relevantes, monitoramento do desempenho e assecuração da conformidade com padrões estabelecidos, promovendo a consistência e a excelência nos serviços prestados.

A atenção ao desempenho e segurança devem estar em todas as etapas de um projeto e execução, com isso, todo empreendimento deve seguir a norma de desempenho (NBR 15.575) e demais normativas aplicáveis ao produto. A empresa deve atentar para

### NA PRÁTICA!

Para a qualidade, desempenho e segurança do empreendimento, podem ser adotadas práticas como:

- Atendimento integral da Norma de Desempenho (NBR 15575) e demais normas da ABNT relacionadas aos empreendimentos imobiliários. Ver catálogo desenvolvido e atualizado pela CBIC em <https://www.cbic.org.br/normasdaconstrucao/>
- Implementar um sistema de gestão da qualidade com base nas normas nacionais e internacionais
- Especificar sistemas, elementos, componentes e materiais de construções adequados ao uso previsto e também à vida útil de projeto previstas
- Estabelecer controles para garantir a aplicação dos melhores processos construtivos previstos em normas técnicas e boas práticas de mercado
- Monitorar indicadores de qualidade coletados durante as garantias e vida útil de projeto (Vup) prevista visando a redução de patologias construtivas, aumento da segurança e melhoria contínua
- Organização e guarda de "databook" de cada empreendimento com os registros e evidências de conformidade normativos.

comprovação do desempenho previsto que deve ser compatível com a VUP – Vida Útil de Projeto.

A parceria com a cadeia de valor é importante para o desenvolvimento e implementação de soluções inovadoras que garantam a qualidade, o desempenho e a segurança dos

empreendimentos. A rede de fornecedores do setor da construção pode ser uma grande aliada no desenvolvimento de novas soluções e tecnologias que melhorem o desempenho e a qualidade dos empreendimentos.

## Gestão econômico-financeira

A gestão econômico-financeira desempenha um papel vital nas empresas de incorporação imobiliária, influenciando diretamente sua saúde financeira, capacidade de crescimento e sucesso a longo prazo. Assim, é fundamental manter uma gestão sólida e eficiente para garantir a viabilidade dos empreendimentos, lidar com flutuações do mercado imobiliário e garantir o retorno dos investimentos.

Isso envolve uma administração cuidadosa dos recursos destinados a cada projeto, desde a aquisição de terrenos até a entrega das obras, considerando aspectos como financiamento, orçamento, capital de giro e retorno sobre o investimento.

O desenvolvimento de um empreendimento imobiliário é uma atividade complexa que envolve uma série de processos interdependentes, desde a concepção do projeto até a sua entrega final. Nesse contexto, a gestão econômica e financeira desempenha um papel crucial para garantir a viabilidade e o sucesso do empreendimento.

Um planejamento financeiro detalhado é essencial para prever os custos e alocar os recursos de maneira eficiente. Deve incluir todas as etapas do projeto, desde a aquisição do terreno, passando pelos custos de construção, até despesas administrativas e marketing. Um orçamento bem delineado permite aos gestores identificarem antecipadamente as necessidades de financiamento e evitar surpresas desagradáveis que possam comprometer a execução do projeto.

O controle de custos é uma das principais responsabilidades da gestão financeira em um empreendimento imobiliário. Estabelecer mecanismos

rigorosos para monitorar e controlar os gastos ajuda a evitar desvios significativos do orçamento. A utilização de ferramentas de gestão, como softwares de controle de custos e metodologias como o controle de valor agregado (EVA), pode proporcionar uma visão clara sobre a saúde financeira do projeto e possibilitar ajustes oportunos.

Empreendimentos imobiliários frequentemente demandam grandes volumes de capital, que muitas vezes não estão disponíveis internamente. A gestão financeira eficaz envolve a captação de recursos por meio de financiamentos bancários, investidores ou até mesmo parcerias. Avaliar as melhores opções de financiamento e negociar condições favoráveis são tarefas essenciais para garantir que o custo do capital não inviabilize o empreendimento.

Antes de iniciar um empreendimento, é fundamental realizar uma análise de viabilidade econômica para determinar se o projeto será rentável. Esta análise envolve o estudo de diversos fatores, como a localização do terreno, demanda do mercado, preços

### CONEXÃO COM ODS



Conforme o **ODS 16**, uma boa gestão econômico-financeira é essencial para desenvolver empresas eficazes e contribuir para a geração de empregos e o desenvolvimento econômico, ajudando as empresas a crescerem de forma sustentável, investindo em inovação e criando empregos de qualidade.

praticados na região, entre outros. Ferramentas como a análise de fluxo de caixa descontado (DCF) e a taxa interna de retorno (TIR) são amplamente utilizadas para avaliar a viabilidade e o potencial de retorno do investimento.

A construção civil está sujeita a diversos riscos, incluindo variações nos preços dos materiais, mudanças nas legislações, atrasos na obra, entre outros. A gestão econômica e financeira eficiente deve incluir estratégias de mitigação de riscos, como a contratação de seguros, a elaboração de contratos detalhados com fornecedores e a criação de reservas financeiras para contingências.

Manter a transparência nas operações financeiras e a prestação de contas regular aos investidores e stakeholders é crucial para construir confiança e credibilidade. Relatórios financeiros claros e detalhados permitem que todas as partes interessadas acompanhem o progresso do projeto e tomem decisões informadas.

A gestão econômica e financeira eficaz é a espinha dorsal de qualquer empreendimento imobiliário bem-sucedido. Desde o planejamento inicial até a conclusão do projeto, passando pelo controle de custos, captação de recursos, análise de viabilidade e gestão de riscos, todos esses aspectos são fundamentais para garantir que o empreendimento seja concluído dentro

do prazo, do orçamento e com a qualidade esperada, proporcionando retorno sobre o investimento e satisfação aos clientes.

### NA PRÁTICA!

Implementar controles eficientes são essenciais para uma incorporadora:

- Ter rotinas de planejamento, controle e previsibilidade do fluxo de caixa
- Estabelecer e acompanhar indicadores financeiros
- Contratação de seguros relacionados aos riscos identificados
- Planos de contingência para eventuais desvios
- Uso de tecnologias que permitam controles mais precisos e dinâmicos

## Gestão de riscos socioambientais da cadeia de fornecedores

A gestão de riscos socioambientais na cadeia de fornecimento é crucial para minimizar as consequências negativas que podem variar desde emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE) até condições de trabalho inadequadas e violações de direitos humanos. Reconhecer e gerenciar esses impactos é essencial para garantir a conformidade legal, evitando multas e sanções que podem comprometer a sustentabilidade e a reputação das empresas.

Empresas do setor de incorporação e construção que adotam práticas

eficazes de gestão de riscos socioambientais buscam minimizar impactos adversos em várias áreas, incluindo a saúde e segurança dos trabalhadores, o uso sustentável de recursos naturais e a redução das emissões de carbono. Implementar essas práticas não só atende às crescentes expectativas da sociedade em relação à responsabilidade corporativa, mas também reduz o risco de danos à reputação e implicações legais associadas a práticas inadequadas na cadeia de fornecedores.

Uma estratégia fundamental para uma gestão eficaz de riscos socioambientais é a avaliação criteriosa dos fornecedores. As empresas devem realizar uma *due diligence* abrangente para entender as práticas socioambientais de seus parceiros na cadeia de fornecimento. Isso envolve a análise das condições de trabalho, garantindo a não utilização de mão-de-obra infantil e trabalho escravo contemporâneo, o cumprimento de normas de sustentabilidade e o impacto ambiental das operações desses fornecedores. Ao estabelecer critérios claros de sustentabilidade para a

seleção de fornecedores, as empresas podem garantir que seus parceiros estejam alinhados com seus valores e metas de sustentabilidade, reduzindo os riscos associados a práticas não sustentáveis.

Além disso, a promoção de programas de capacitação e parcerias colaborativas são estratégias importantes para incentivar práticas socioambientais responsáveis. Isso pode incluir a oferta de treinamentos, o compartilhamento de melhores práticas e incentivos para a adoção de medidas sustentáveis, bem como a criação de sistemas de monitoramento conjunto. Estabelecer uma comunicação aberta e transparente é importante para construir relacionamentos de confiança e promover uma cultura de responsabilidade compartilhada ao longo da cadeia de fornecimento.

A gestão eficaz de riscos socioambientais não apenas mitiga os desafios, mas também abre portas para oportunidades de negócios, especialmente em mercados que exigem padrões socioambientais específicos. Ao impulsionar a inovação e a eficiência, essa gestão posiciona as

### CONEXÃO COM ODS



De acordo com os ODS 8, 12 e 16, as empresas devem avaliar e mitigar os impactos negativos de suas operações e de seus fornecedores no meio ambiente e na sociedade, promovendo práticas sustentáveis e de parceria entre as empresas.

organizações para prosperar em um ambiente de negócios dinâmico e em constante evolução.

qualidade de produtos e serviços. Investir em inovação, pesquisa e desenvolvimento confere uma

### NA PRÁTICA!

A organização deve estruturar e implementar programas de desenvolvimento dos fornecedores para os temas ESG. Tais temas também devem fazer parte dos critérios para homologação, seleção e avaliação de fornecedores, como:

- Conformidade com leis e regulamentos, inclusive socioambientais
- Comportamento ético e práticas anticorrupção
- Garantia de direitos trabalhista com trabalho formal e pagamento de salários dignos para os trabalhadores
- Atendimento à normas de direitos humanos (trabalho infantil, análogo à escravo ou condições degradantes)
- Garantia de condições de trabalho seguras e saudáveis
- Uso racional de recursos
- Treinamento e capacitação da mão-de-obra

A integração da gestão de riscos socioambientais na cadeia de fornecimento é uma abordagem estratégica que proporciona benefícios econômicos, ambientais e sociais, contribuindo para o desenvolvimento sustentável das empresas e da sociedade como um todo.

### Inovação, pesquisa e desenvolvimento

Inovação é um conceito amplo que vai além do avanço tecnológico. Ela abrange melhorias em processos, produtos, modelos de negócio e comunicação.

A constante busca por inovação não apenas aprimora a eficiência das operações, mas também cria oportunidades de negócios e melhora a

vantagem competitiva, impulsionando o crescimento econômico, criando empregos e estimulando investimentos.

A inovação em processos pode incluir a automação de operações, a implementação de metodologias ágeis e a otimização de cadeias de fornecimento. Essas melhorias aumentam a eficiência e reduzem custos operacionais. Inovações em produtos resultam em novas ofertas ou melhorias significativas em produtos

existentes, atendendo melhor às necessidades dos consumidores e criando diferenciação no mercado. A inovação na comunicação, por sua vez, envolve o uso de novas plataformas e tecnologias para melhorar a interação com clientes e partes interessadas, fortalecendo a marca e aumentando a fidelidade do cliente.

Empresas que investem em pesquisa e desenvolvimento (P&D) ganham uma vantagem competitiva significativa no

mercado. A capacidade de inovar e trazer novos produtos e soluções ao mercado permite que as empresas se destaquem da concorrência, atraindo mais clientes e aumentando sua participação de mercado. Esse crescimento empresarial contribui diretamente para o desenvolvimento econômico, gerando empregos e estimulando investimentos em diversas áreas.

A inovação desempenha um papel crucial na abordagem de desafios globais, como as mudanças climáticas. Tecnologias inovadoras, como energias renováveis, sistemas de reciclagem avançados e soluções de eficiência energética, são importantes para mitigar os impactos ambientais e promover a sustentabilidade. Investir em P&D permite o desenvolvimento de tecnologias que reduzem a pegada de carbono e promovem um uso mais sustentável dos recursos naturais.

A capacidade de inovação permite que as empresas se adaptem melhor às mudanças do mercado e antecipem tendências emergentes. Isso incentiva a criatividade e a flexibilidade, permitindo que as empresas respondam rapidamente às novas demandas e

oportunidades. Além disso, a inovação contínua ajuda a prever e preparar para desafios futuros, garantindo que as empresas permaneçam resilientes em um ambiente de negócios dinâmico e em constante evolução.

A inovação, juntamente com a pesquisa e desenvolvimento, são fundamentais para o progresso econômico e social. Ao impulsionar a eficiência, criar oportunidades de

#### CONEXÃO COM ODS



O **ODS 9** e o tema de inovação, pesquisa e desenvolvimento estão diretamente relacionados com as atividades e negócios do setor imobiliário, pois envolvem soluções mais eficientes e resilientes. A inovação é essencial para melhorar os processos construtivos, reduzir custos, aumentar a eficiência e minimizar o impacto ambiental. Também é fundamental para a criação e adoção de novas tecnologias que possam melhorar a qualidade, segurança, eficiência e sustentabilidade das construções.

#### NA PRÁTICA!

A empresa pode conectar os desafios de inovação com os temas socioambientais, considerando:

- Análise da estratégia ESG da empresa e identificação de quais temas devem direcionar a criação de soluções inovadoras
- Parcerias com fornecedores e startups para desenvolvimento dos projetos de inovação
- Implementação de soluções e avaliação dos resultados das inovações
- Compartilhamento das soluções com o mercado

negócios e enfrentar desafios globais, essas práticas constroem um futuro sustentável e próspero para todos. Investir em inovação é, portanto, essencial para qualquer organização que busca se manter competitiva e relevante em um mercado global em constante transformação.

### Comunicação e satisfação dos clientes

A comunicação eficaz e a satisfação dos clientes são temas materialmente importantes para as organizações, não só do setor, pois são essenciais para a retenção de clientes, reputação da marca, diferenciação competitiva e melhoria contínua do sistema de gestão. Clientes satisfeitos contribuem para a estabilidade e previsibilidade das receitas, enquanto uma reputação positiva fortalece a confiança do cliente e atrai novos negócios. Além disso, a qualidade da comunicação possibilita o feedback, que é valioso para a melhoria contínua, a resolução eficiente de problemas e a antecipação de necessidades. A satisfação do cliente influencia a fidelização e gera uma imagem

positiva, sendo essencial para o sucesso da organização a longo prazo.

Quando as atividades realizadas pela empresa são documentadas de forma transparente e divulgadas de maneira efetiva, os clientes podem acompanhar os processos de gestão dos projetos e obras. É imprescindível relatar as ações internas e externas à empresa, tais como atividades realizadas com os colaboradores, eventos, parcerias, mudanças na estrutura da organização, programas internos e externos, entre outros. Existem diversos canais de comunicação que podem ser utilizados para transmiti-las, como publicações em website e nas redes sociais oficiais da organização, geralmente no formato de relatórios, tais como os relatórios de

sustentabilidade, códigos de conduta, termos e compromissos.

A comunicação e satisfação dos clientes depende também da disponibilização de canais de comunicação eficientes entre os clientes e a empresa, como e-mail, telefone para contato, plataformas, ouvidoria e canais de denúncia anônimos. Formulários podem ser utilizados para coletar informações sobre a satisfação com os serviços prestados, possibilitando a identificação e análise de temas relevantes para a empresa.

### **NA PRÁTICA!**

Para uma comunicação efetiva com o público, a empresa pode:

- Definir canais de comunicação
- Treinamento e capacitação da equipe para garantir um atendimento adequado
- Aplicação de regras de conduta ética nas ações de comunicação
- Indicadores para avaliar o grau de satisfação a cada etapa da jornada

## Responsabilidade e ações sociais

Empresas engajadas em responsabilidade social constroem uma reputação positiva, conquistam a lealdade dos stakeholders e se destacam competitivamente no mercado. Além disso, têm melhor acesso a capital, atraem talentos qualificados e gerenciam riscos reputacionais de forma eficaz.

Atender às expectativas dos stakeholders, contribuir para o desenvolvimento sustentável e envolver-

se na comunidade são aspectos fundamentais.

A responsabilidade social não apenas beneficia a sociedade, mas também impulsiona inovações sociais e ambientais, consolidando uma cultura empresarial ética e socialmente consciente, essencial para o sucesso duradouro da organização.

A responsabilidade social é o reflexo do cuidado com as pessoas e com o meio ambiente. Parcerias ou adesão a projetos sociais, como por exemplo campanhas voluntárias para melhoria da qualidade de vida de pessoas vulnerabilizadas; beneficiamento de escolas por meio de doações de livros, projetos de melhorias na infraestrutura dos ambientes; patrocínio de campeonatos esportivos inclusivos; desenvolvimento de projetos de qualificação profissional para pessoas com menores níveis de instrução, bem como a integração dessas pessoas na própria empresa; organização de eventos culturais de livre acesso; fomentação de ONGs; são exemplos de ações realizadas por empresas socialmente responsáveis no setor

A geração de benefícios para a sociedade pode impulsionar a obtenção de certificações. No setor da construção, essas práticas estreitam relações e proporcionam credibilidade às atividades exercidas, tornando essas ações em boas estratégias de negócio ao mesmo tempo que contribuem positivamente na sociedade

### NA PRÁTICA!

A empresa pode:

- Identificar o impacto social que sua empresa quer causar;
- Definir os investimentos, projetos, ações e iniciativas a serem desenvolvidas;
- Definir a estrutura da empresa que será responsável pelo tema e desenvolvimento das ações e projetos;
- Estabelecer e monitorar indicadores de impacto das ações realizadas.

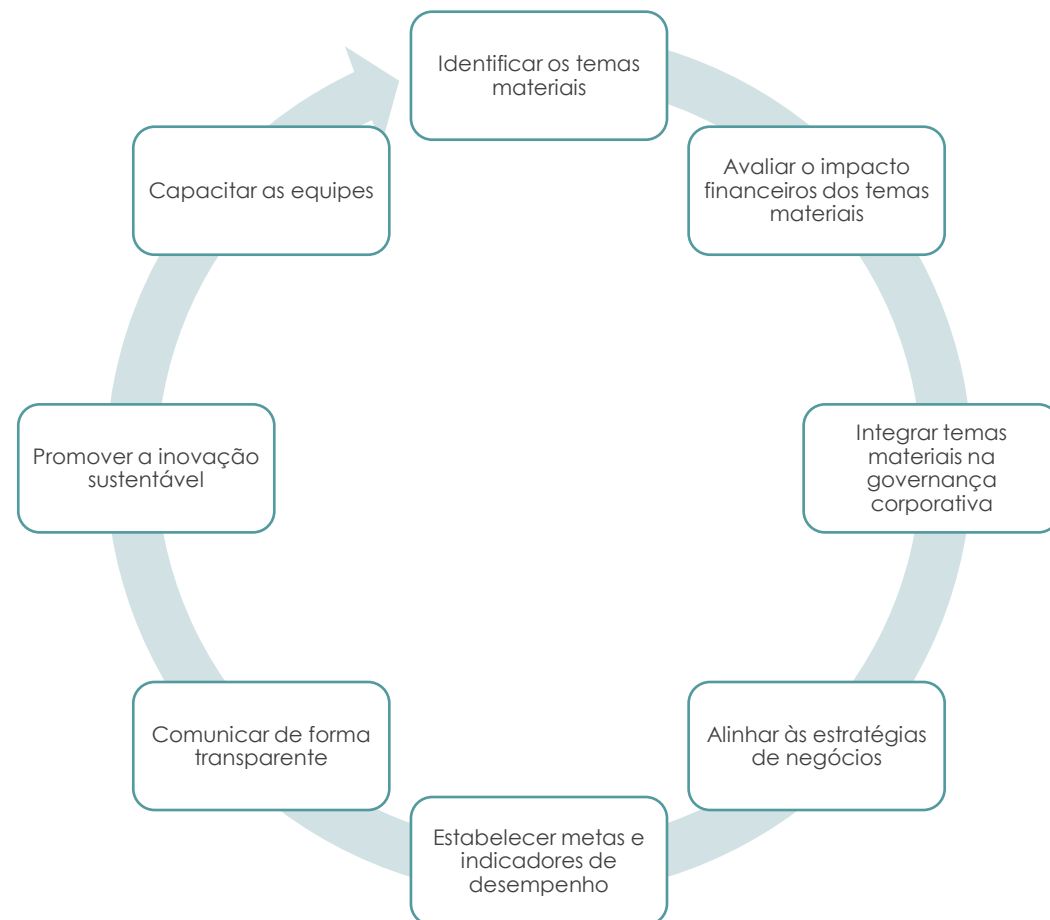
#### CONEXÃO COM ODS



As ações sociais muitas vezes visam a reduzir desigualdades, combater pobreza e promover o bem-estar social, inclusive com parcerias, garantindo que os recursos e oportunidades sejam acessíveis a todos, inclusive aos mais vulneráveis.

## COMO INCORPORAR OS TEMAS MATERIAIS NA ESTRATÉGIA DA EMPRESA?

A incorporação de temas materiais na estratégia de uma empresa é um processo fundamental para garantir que seus planos estejam alinhados com as principais questões que afetam seu desempenho a curto e longo prazo. A figura representa alguns passos para incluir os temas materiais setoriais na estratégia da sua empresa.



### **1. Identificar os temas materiais:**

Identificar quais os temas materiais específicos são aplicáveis para sua empresa e/ou seus negócios, considerando fatores como demandas do mercado, riscos e oportunidades, preocupações ambientais e sociais, regulamentações relevantes, entre outros. Para isso, deve-se considerar os impactos relacionados aos seus principais *stakeholders*, assim, como a relevância para os negócios.

### **2. Avaliar o impacto financeiro dos temas materiais:**

Após identificar quais temas são aplicáveis, avaliar como esses temas também podem afetar a performance financeira da empresa.

A materialidade financeira está intrinsecamente ligada às questões socioambientais. As empresas que incorporam práticas sustentáveis podem tanto mitigar riscos financeiros quanto explorar oportunidades de crescimento e valorização.

Deve ser feita uma análise de como os riscos ESG podem se transformar em

riscos financeiros, e como a adoção de práticas sustentáveis gera oportunidades para maximizar o valor da empresa. Para cada risco ou oportunidade socioambiental, avalie o impacto potencial nos resultados financeiros.

### **3. Integrar temas materiais na governança corporativa:**

Estabelecer mecanismos para garantir que os temas materiais estejam integrados nas práticas de governança corporativa. Incorporar os temas identificados no planejamento estratégico, incluindo o desdobramento em objetivos, metas e ações.

Criar comitês que permitam o monitoramento contínuo dos temas materiais à medida que evoluem ao longo do tempo.

### **4. Alinhar às estratégias de negócios:**

Adotar estratégias de negócios para abordar diretamente os temas materiais identificados.

Integrar práticas sustentáveis e responsáveis nas operações e desenvolvimento de projetos imobiliários, considerando a eficiência hídrica, energética, uso sustentável de recursos, e impacto do empreendimento na cidade.

### **5. Estabelecer metas e indicadores de desempenho:**

Desenvolver indicadores de desempenho relacionados aos temas materiais relevantes para sua empresa e/ou seus negócios, promovendo o monitoramento e prestação de contas em relação ao progresso.

### **6. Comunicar de forma transparente:**

Comunicar aos públicos internos e externos, de maneira transparente, as ações da empresa relacionadas aos temas materiais.

Disponibilizar relatórios ou outros documentos para informar sobre o desempenho da empresa, destacando os esforços na abordagem de questões materiais.

**7. Promover a inovação sustentável:**

Incentivar a inovação sustentável, buscando soluções e práticas que possam melhorar o desempenho da empresa em relação aos temas materiais.

Atentar para as tendências do setor e evolução das expectativas dos stakeholders para garantir que a empresa permaneça na vanguarda.

**7. Capacitar as equipes:**

Capacitar as equipes para entender e integrar os temas materiais em suas atividades diárias.

Promover uma cultura organizacional que valorize a responsabilidade socioambiental.

## **DESENVOLVIMENTO**

ABRAINCC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

## **ELABORAÇÃO**

CTE – Centro de Tecnologia de Edificações

## **EMPRESAS PARTICIPANTES DO PROCESSO**

Cyrela

Embraed

Even

ix. Incorporadora

Mitre

Moura Dubeux

MRV

Rôgga

Tegra

Yuny

**ABRINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

 **cte**  
centro de tecnologia  
de edificações