



Política Setorial Incorporação Imobiliária

ESG

Julho 2021

ol-esg@btgpactual.com



btgpactual.com

Sumário

1. Objetivo da Política	3
2. Escopo de Aplicação	3
3. Observações sobre o Setor	3
4. Aspectos Socioambientais	4
4.1. Levantamento do Histórico Ambiental.....	4
4.2. Estudos e Autorizações Ambientais e/ou Urbanísticas	5
4.3. Conexão à Rede Pública de Esgoto.....	6
4.4. Gerenciamento Socioambiental das Construtoras	6
4.5. Direitos Humanos	7
4.6. Sistema de Detecção e Combate de Incêndios	7
5. Relevância dos Aspectos Socioambientais para o Setor	7

1. Objetivo da Política

Esta Política compõe uma série de políticas setoriais elaboradas pelo BTG Pactual para identificar os riscos socioambientais e climáticos dos vários setores de suas atividades, em observância aos princípios e fundamentos previstos em sua Política de Risco Socioambiental.

Para a elaboração de cada Política Setorial foi realizada uma análise detalhada dos temas socioambientais que envolvem os vários setores de atuação do BTG Pactual em todas as etapas dos seus processos produtivos, ou seja, desde a abertura de novas áreas e obtenção de matéria prima, produção, distribuição, até o encerramento de suas atividades. Para tanto, foram consultados relatórios e documentos dos principais players do setor, referências internacionais para análise de risco socioambiental, como as *guidelines* do IFC e conhecimento técnico do time interno do BTG Pactual.

A Política de Incorporação Imobiliária (“Política”) estabelece os 6 aspectos socioambientais relevantes para o setor, e os classifica de acordo com sua relevância em termos de riscos e oportunidades para este setor econômico.

2. Escopo de Aplicação

Esta Política deve ser aplicada pelo time ESG, considerando os princípios de relevância e proporcionalidade, em todos os setores do BTG Pactual, a nível mundial, que tiverem ingressado ou pretendam ingressar em relacionamento com pessoas jurídicas e/ou físicas do setor de incorporação imobiliária, incluindo, mas não se limitando, aquelas que realizem atividades de aquisição de terrenos, elaboração de projetos e comercialização.

Esta Política não tratará de construção, tendo em vista que esse tema possui uma política setorial específica.

3. Observações sobre o Setor

Define-se como incorporação imobiliária, toda e qualquer atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjuntos de unidades autônomas¹. Ou seja, a incorporação imobiliária contempla as atividades de administração do projeto e vendas das unidades.

Como exemplos de atividades de administração de projeto, podemos citar: (i) compra do terreno; (ii) definição, desenvolvimento e obtenção da documentação do projeto junto à Prefeitura; (iii) contratação da construtora; (iv) obtenção de documentação referente à conclusão da obra (ex: Habite-se junto à Prefeitura, autorização junto ao Corpo de Bombeiros).

¹ Artigo 28 da Lei Federal 4591 disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm >.

4. Aspectos Socioambientais

Abaixo, listamos os 6 temas mais relevantes desse setor que serão analisados pelo BTG Pactual.

4.1. Levantamento do Histórico Ambiental

Durante a análise socioambiental, é necessário verificar se anteriormente à aquisição foi realizada uma avaliação para identificar passivos ambientais e eventuais interferências em áreas tombadas por patrimônio histórico, cultural e/ou arqueológico, entre outros tipos de restrições socioambientais (unidades de conservação, áreas de proteção especial, etc.). A realização destes estudos contribui para a precificação do imóvel e para a delimitação de responsabilidade entre vendedor e comprador (ex: realização dos estudos, descontaminação de eventual área contaminada, responsabilidade ambientais – especialmente reparação e indenização de eventual dano ambiental).

Alguns órgãos ambientais estaduais e municipais (exemplos: SVMA e CETESB em SP, INEA no RJ, FEAM em MG²) possuem listas de imóveis contaminados e/ou que estão em processo de descontaminação e reabilitação. A avaliação de potenciais passivos ambientais relacionados à contaminação poderá ser realizada consultando se os imóveis e/ou imóveis vizinhos constam nestas listas.

Caso existam indícios de contaminação no imóvel ou este esteja inserido em lista de área contaminada, a ausência de realização de estudos poderá representar aumento dos custos para descontaminação do imóvel não previstos anteriormente e responsabilidades ambientais por atos não gerados pela incorporadora. Ademais, a falta de um levantamento prévio pode acarretar atraso na execução do projeto (risco operacional).

Após a aquisição, dependendo da localização dos imóveis e da atividade desenvolvida no passado, os órgãos ambientais podem exigir a elaboração de investigações ambientais para identificar potencial passivo ambiental³. Caso haja alteração no uso do solo (ex.: aquisição de um terreno industrial para construção de prédio residencial) e o imóvel esteja contaminado, a autorização da Prefeitura para início das obras poderá depender de manifestação prévia do órgão ambiental⁴, que poderá vir acompanhada de ações de remediação e/ou contenção de eventual contaminação para reabilitação da área.

É possível que o Ministério Público acompanhe o andamento do processo de descontaminação e/ou gerenciamento de áreas contaminadas. Este acompanhamento é muitas vezes provocado pelo órgão

² Listas públicas estão disponíveis no site destes órgãos e/ou na tabela de Fontes de Consultas disponível no diretório ESG.

³ No estado de SP, CETESB exige a realização de estudos ambientais em (i) áreas com potencial de contaminação localizadas em regiões onde ocorreu e está ocorrendo mudança do solo (artigo 27 do Decreto Estadual 59263/2013) (ii) áreas com potencial de contaminação localizadas em regiões com evidências de contaminação regional (artigo 27 do Decreto Estadual 59263/2013) (iii) áreas com potencial de contaminação cuja atividade for considerada como prioritária para licenciamento da CETESB (artigo 27 do Decreto Estadual 59263/2013) (iv) desativação de empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental e potenciais geradores de contaminação (artigos 56 e seguintes do Decreto Estadual 59263/2013).

Decreto Estadual 59263/2013 disponível em: < <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2013/decreto-59263-05.06.2013.html> >.

⁴ Por exemplo, no estado de SP, o Decreto Estadual 59263/2013 que trata de áreas contaminadas menciona que "Os órgãos públicos responsáveis pelo uso e ocupação do solo ou pela expedição de alvarás de construção, uma vez notificados da existência de uma Área Contaminada sob Investigação (ACI) só poderão autorizar uma alteração de uso do solo após manifestação da CETESB.". Decreto Estadual 59263/2013 disponível em: < <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2013/decreto-59263-05.06.2013.html> >.

ambiental⁵ e pode gerar riscos adicionais ao empreendimento. A título de exemplo, no Estado de São Paulo, o Ministério Público defende a eliminação completa de contaminantes residuais no imóvel, ao invés da reabilitação para uso declarado, a qual é adotada pela CETESB – órgão ambiental desse mesmo estado⁶. Por conta dessa diferença de interpretação, o Ministério Público pode solicitar medidas de gerenciamento de área contaminada além daquelas solicitadas pelo órgão ambiental, o que pode representar um aumento de custos não previstos anteriormente (advindos de decisões judiciais ou recomendações administrativas do Ministério Público) e demora na obtenção de autorizações dos órgãos competentes.

Ademais, mesmo após o terreno ter sido reabilitado para uso, o órgão ambiental poderá exigir medidas de controle e monitoramento (ex.: tamponamento de poços utilizados para captura de água para consumo humano, pavimentação total do solo etc.).

4.2. Estudos e Autorizações Ambientais e/ou Urbanísticas

Apresenta-se como uma boa prática durante a fase de planejamento dos empreendimentos imobiliários o levantamento de restrições socioambientais do imóvel. Existência de tombamentos (níveis federal, estadual, municipal), unidades de conservação (suas respectivas zonas de amortecimento, a níveis federal, estadual, municipal), áreas verdes ou outro tipo de vegetação especialmente protegida (por exemplo: Mata Atlântica) no perímetro do imóvel pode causar a necessidade de obtenção de autorizações ambientais específicas destes órgãos gestores, assim como acarretar em atrasos (caso as autorizações demorem para serem solicitadas e/ou emitidas) e em custos para cumprimento.

Durante a avaliação socioambiental, recomenda-se a solicitação de: (i) estudos ambientais e de impacto de vizinhança⁷ realizados, seja para fins de levantamento interno, seja via solicitação do órgão ambiental; e (ii) autorizações emitidas pelos órgãos competentes, caso aplicáveis. Para projetos acima de 100 hectares, a legislação federal (Resolução CONAMA 001/19868) exige a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental. As autorizações podem ser necessárias para supressão de vegetação, áreas de preservação permanente, exemplares arbóreos, áreas verdes, além de interferências em patrimônio histórico/arqueológico/cultural (ex: alteração de fachada). Para imóveis localizados no bioma Mata Atlântica⁹, devem ser observados os dispositivos da legislação específica, inclusive com relação à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental para supressão de vegetação primária em estágio secundário de regeneração.

A ausência destes estudos ou autorizações poderá representar multas e/ou instaurações de ações judiciais exigindo reparação de danos causados (risco legal) e paralisação da construção (risco operacional).

⁵ De acordo com o já mencionado Decreto do Estado de São Paulo 59263/2013 (Art. 84), caso a CETESB identifique que o responsável pela contaminação deixe de (i) comunicar de imediato a ocorrência de contaminação (ii) adotar medidas emergenciais para cessar a situação de perigo, esta deverá encaminhar cópia integral do processo administrativo ao Ministério Público para fins de apuração de eventual prática de crime ambiental.

⁶ A interpretação do Ministério Público é baseada nos princípios do poluidor pagador e da reparação integral dos danos ambientais.

⁷ De acordo com Estatuto da Cidade, municípios definirão os empreendimentos e atividades sujeitos à elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obtenção das licenças e autorizações de construção, ampliação e funcionamento.

Objetivo deste estudo é contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo análise sobre adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária.

Para mais informações, consultar: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm >.

⁸ Resolução CONAMA 01/1986 disponível em: < <http://www2.mma.gov.br/port/conama/res/res86/res0186.html> >.

⁹ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Atos2004-2006/2006/Lei/L11428.htm

Abaixo, lista de áreas especialmente protegidas e seus órgãos responsáveis para fins de autorização prévia e aprovação do licenciamento ambiental do empreendimento, caso aplicável.

Área Especialmente Protegida	Órgão Competente
Patrimônio Histórico e Cultural	- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)
Comunidade Quilombola	- Fundação Cultural Palmares (FCP)
Território Indígena	- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) - Fundação Nacional do Índio (FUNAI)
Unidade de Conservação Federal	- Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio)
Unidade de Conservação Estadual	- Órgão Ambiental Estadual Responsável
Unidade de Conservação Municipal	- Órgão Ambiental Municipal Responsável

4.3. Conexão à Rede Pública de Esgoto

A auditoria socioambiental deverá verificar se foi realizada consulta (prévia à construção) junto à concessionária de água e esgoto para verificar se os sistemas municipais de esgoto e água têm capacidade de atender a nova demanda do empreendimento imobiliário (durante seu funcionamento).

É possível que a concessionária, ao autorizar o uso da rede pública, exija o tratamento (ex: através de construções de Estação de Tratamento de Esgoto) e/ou monitoramento dos efluentes anteriormente ao seu lançamento na rede pública de esgoto. Nestes casos, também devem ser solicitadas as licenças/autorizações ambientais para estrutura de tratamento (se aplicável) e resultados dos últimos monitoramentos (se foram satisfatórios com os padrões previstos na legislação).

Ausência dessas consultas e/ou autorizações podem representar risco legal e até mesmo de reputação (caso novo empreendimento imobiliário prejudique o sistema de esgoto de um bairro residencial).

4.4. Gerenciamento Socioambiental das Construtoras

Nos casos em que a construção dos edifícios seja feita por terceiros, apresenta-se como boas práticas a elaboração de políticas para construtoras e acompanhamento periódico (inclusive com estabelecimento de indicadores) dos aspectos socioambientais da obra, que tratem de temas como: (i) controle de emissões; (ii) uso racional de água e energia; (iii) responsabilidade social e comunidade no entorno; (iv) controle de ruído; e (v) armazenamento e destinação final de produtos contaminantes e/ou resíduos.

Durante as avaliações socioambientais, além de serem verificados os aspectos acima, especial atenção deve ser dada ao acompanhamento dos temas como saúde e segurança do e a não utilização de trabalho escravo e/ou infantil trabalho (dado a sensibilidade do setor de construção civil ao tema de trabalho escravo¹⁰). Boas práticas incluem auditorias e treinamentos periódicos com elaboração e acompanhamento de planos de ação caso sejam identificadas falhas.

¹⁰ De acordo com publicação organizada pelo Ministério Público do Trabalho, das 2192 pessoas liberadas (por trabalho escravo) em 2013, 53% trabalhavam na cidade e a maior parte deste percentual, na construção civil.

4.5. Direitos Humanos

Durante a análise socioambiental, recomenda-se que se verifique se a companhia possui uma avaliação dos impactos de suas atividades (diretas ou por meio de seus fornecedores) em relação aos direitos humanos (incluindo aos direitos das comunidades próximas ao local).

De acordo com convenções interacionais¹¹, direitos humanos contemplam direitos ao trabalho, à livre escolha do emprego, às condições justas e favoráveis ao trabalho, assim como eliminação de todas as formas de trabalho forçado e a efetiva abolição do trabalho escravo, à propriedade.

Sobre direito à propriedade, caso o novo empreendimento imobiliário necessite realocar populações e suas residências (ainda que ocupadas irregularmente), a diligência socioambiental verificará como foi realizado o processo de realocação (ex: pagamento de indenizações, auxílio na mudança, gestão/monitoramento pós realocação) e se existe time responsável para realizar tal realocação, além de estabelecimento de mecanismos de reclamação para as pessoas deslocadas, em que seja possível resolver as controvérsias de maneira imparcial. Especial atenção deve ser dada para casos em que haja realocação de população vulnerável e de procedimentos específicos para este público.

Sobre esse tema, o Decreto Federal 9.571/2018¹² traz as seguintes medidas mitigadoras a serem adotadas pelas empresas:

- Realizar periodicamente revalidação em matéria de direitos humanos para identificar, prevenir, mitigar risco à violação aos direitos humanos.
- Desenvolver e aperfeiçoar constantemente procedimentos de controle e monitoramento de riscos.
- Prestar contas com clareza e transparência sobre riscos da operação nos direitos humano e as medidas tomadas para preveni-las.

4.6. Sistema de Detecção e Combate de Incêndios

Ao realizar a diligência socioambiental, deve ser verificado se ao final da construção o Corpo de Bombeiros emitiu sua autorização quanto ao sistema de incêndio (ex: Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, Certificados de Regularidade). Esta autorização é usualmente precedida de uma visita dos Corpos de Bombeiros para verificar atendimento às condições de segurança (ex: extintores, luminárias de emergência, sinalização de emergência) do empreendimento imobiliário. A falta destas autorizações pode causar multas (risco legal) que podem resultar em paralisações da obra e/ou utilização do empreendimento (risco operacional).

5. Relevância dos Aspectos Socioambientais para o Setor

Edna Maria Galvão Ricardo Rezende, Adonia Antunes (Autor) Discussões Contemporâneas Sobre O Trabalho Escravo: Teoria e Pesquisa. Editora: Mauad; Edição: 1ª (13 de abril de 2016).

¹¹ Direitos humanos são aqueles mencionados nas (i) Declaração Universal de Direitos Humanos da ONU – Organização das Nações Unidas; (ii) Declaração Sobre Princípios e Direitos Fundamentos no Trabalho da Organização Internacional do Trabalho; (iii) Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (iv) Pacto Internacional sobre Direitos Cívicos e Políticos da ONU.

Decreto Federal 9571 de 21.11.2018 estabelece as Diretrizes Nacionais sobre Empresas e Direitos Humanos.

¹² Decreto Federal 9.571/2018, que estabelece as Diretrizes Nacionais sobre Empresas e Direitos Humanos.

	Aspecto	Principais Riscos	Importância para o setor
1	Levantamento do Histórico Ambiental	Passivos ambientais do imóvel.	Alta
2	Estudos e Autorizações Ambientais e/ou Urbanísticas	Ausência de estudos e obtenção de autorizações ambientais e urbanísticas aplicáveis pela natureza do empreendimento ou de sua localização	Alta
3	Conexão à rede pública de esgoto	Ausência de consulta às concessionárias para verificar capacidade das concessionárias absorver as demandas de água e esgoto. Pode representar riscos legal e reputacional	Média
4	Gerenciamento Socioambiental das Construtoras	Ausência de programa de acompanhamento periódico de questões socioambientais das construtoras	Alta
5	Direitos Humanos e Comunidade	Ausência de avaliação contínua dos impactos aos direitos humanos. Caso seja necessário realocar população, além das medidas legais de indenização, acompanhar mudança e estabelecer mecanismos de reclamação imparciais	Média
6	Sistema de Detecção e Combate a Incêndios	Ausência de licenças do Corpo de Bombeiros podem representar riscos legal e operacional.	Média