

O Selo Casa Azul como política urbana de incentivo à habitação sustentável e sua relação com o direito à cidade

*The "Selo Casa Azul" as urban politics to incentive sustainable housing and its relation
with the right to the city*

*El "Selo Casa Azul" como política urbana de incentivar la vivienda sostenible y su
relación con el derecho a la ciudad*

Daniele da Conceição Matos Alves

Advogada, mestranda Direitos Fundamentais, UNAMA, Brasil
conceicaoalvesadvocacia@gmail.com

Gustavo Carvalho de Freitas

Advogado, Esp. Direito Imobiliário e Direito Constitucional
gustavocarvadogado@bol.com.br

Jorge Luiz Oliveira dos Santos

Dr. Ciências Sociais (Antropologia), Prof. Pós-Stricto Senso I, UNAMA, Brasil
jorgeluiz_dossantos@hotmail.com

RESUMO

Esse artigo se propõe a avaliar como o Selo Casa Azul da Caixa Econômica Federal (CEF) poderia ser entendido como uma política pública urbana de fomento à habitação sustentável, a partir das diretrizes técnicas dadas aos empreendedores, assim como os incentivos financeiros. Considerando que o incorporador almeje obter esta certificação ambiental, ele necessitaria cumprir requisitos de sustentabilidade enumerados no Programa criado pela Instituição Pública Federal para que, com isso, tenha acesso à linha de financiamento mais favorável. Além de se tratar de um enfoque jurídico, observar-se-á também o cunho social, antropológico, urbanístico e financeiro que o tema requer, dada a sua interdisciplinaridade, tudo com objetivo de identificar se esse Selo de sustentabilidade pode oferecer positiva contribuição no atual desenvolvimento social urbano.

Palavras-chave: Políticas Urbanas. Selo Casa Azul. Sustentabilidade.

ABSTRACT

This article proposes to evaluate how the "Selo Casa Azul" of Caixa Econômica Federal (CEF) could be understood as an urban public politics to encourage sustainable housing, based on the technical guidelines given to the entrepreneurs, as well as financial incentives. Considering that the developer intends to obtain this environmental certification, it would need to comply with sustainability requirements listed in the Program created by the Federal Public Institution so that it has access to the most favorable financing line. In addition to being a juridical approach, the social, anthropological, urban and financial aspects that the theme requires, given its interdisciplinarity, are all aimed at identifying whether this certification can offer a positive contribution to the current social development urban.

Keywords: Urban Policies. Selo Casa Azul. Sustainability.

RESUMEN

Este artículo se propone evaluar cómo el "Selo Casa Azul" de la Caixa Econômica Federal (CEF) podría ser entendido como una política pública urbana de fomento a la vivienda sostenible, a partir de las directrices técnicas dadas a los emprendedores, así como los incentivos financieros. Considerando que el incorporador desea obtener esta certificación ambiental, él necesitaría cumplir requisitos de sostenibilidad enumerados en el Programa creado por la Institución Pública Federal para que, con ello, tenga acceso a la línea de financiamiento más favorable. Además de tratarse de un enfoque jurídico, se observará también el carácter social, antropológico, urbanístico y financiero que el tema requiere, dada su interdisciplinaridad, todo con el objetivo de identificar si ese Sello de sustentabilidad puede ofrecer positiva contribución en el actual desarrollo social urbano.

Palabras clave: Políticas Urbanas. Selo Casa Azul. Sostenibilidad.

1. INTRODUÇÃO

Em se tratando da análise do desenvolvimento urbano, muitos são os problemas e as facetas de prejuízos sociais, devastação ambiental, exploração do capital sobre comunidades mais fragilizadas economicamente, havendo a necessidade de saídas viáveis para se conter o avanço dessa degradação.

O escopo desse artigo será de estudar um véis específico dentro deste contexto que é a financeirização do processo habitacional, influente na implantação e aquisição de novas unidades imobiliárias. Dentro de um intrincado modelo capitalista, em que a aquisição de habitações perpassa por veículos bancários, o presente estudo incorpora a realidade fática, ambientada na contemporaneidade de soluções governamentais, empresariais e cidadinas para identificar instrumento de mitigação das adversidades.

Considerando a sustentabilidade como elemento indispensável a um saudável crescimento urbano, o estudo verificará a forma como o Governo Brasileiro, através de seu agente financeiro Caixa Econômica Federal, seria capaz de fomentar no mercado boas práticas construtivas, às quais os agentes executores se submeteriam, em cunho opcional, voluntário.

Tal proposta seria de pleitear o Selo Casa Azul¹, um atributo de qualidade que pode ser obtido pelos empreendedores² a partir do cumprimento de requisitos e metas estabelecidos no Programa. O Selo exige que o construtor observe determinadas regras para poder obter a certificação. O incentivo à adesão encontra-se na redução do custo da obra, diminuição dos impactos de implantação e, inclusive, obtenção de taxa de juros mais atraente para o financiamento da obra, além de ganhos de ordem publicitária.

A partir daí, nasceria a *hipótese* de que este Selo seria capaz de interferir positivamente no Direito à Cidade, pois a transformação que traria à paisagem urbana poderia se dar com uma mitigação dos impactos sociais e ambientais. Seria então possível cogitar de uma coalizão de interesses de diferentes grupos citadinos, os quais convivem e cuja materialização de danos e ocupação excludente não podem insistir em ditar ordinariamente a vida de cidades que hão de caminhar rumo à sustentabilidade.

O *objetivo* é então avaliar o Selo, em suas exigências de qualidade urbana e práticas sociais, e almejando identificar se a conduta do Estado no fomento dessa certificação poderia ser capaz de agregar valor ao meio urbano. O método de trabalho será dedutivo e, do ponto de vista de

¹O Selo Casa Azul possui Manual Específico emitido pela instituição financeira: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Selo Azul. Boas Práticas para Habitação mais sustentável. Coordenadores Vanderley Moacyr John, Racine Tadeu Araújo Prado. São Paulo: Páginas & Letras - Editora e Gráfica, 2010.

²Como empreendedores, compreenda-se todos aqueles que podem requerer o selo, conforme o programa da Caixa Econômica: empresas construtoras, o Poder Público, empresas públicas de habitação, cooperativas, associações e entidades representantes de movimentos sociais.

sua natureza, uma pesquisa aplicada e dirigida a interesses específicos locais. Como objetivo, é pesquisa descritiva obtida através do procedimento bibliográfico.

Diante do *problema* da expansão urbana, da mais valia do capital sobre o social, da escassez de recursos naturais, da insegurança pública, pouco acesso aos serviços essenciais e dificuldade de mobilidade, a *justificativa* do estudo encontra-se na busca de soluções viáveis de soerguimento da dignidade da pessoa humana, através de construções que contribuam para cidades sustentáveis capazes de melhor atribuir o Direito à moradia, à saúde e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado para esta e futuras gerações.

2. O DIREITO À CIDADE

Para se falar de Direito à Cidade, inicie-se com o amparo constitucional ao meio ambiente. A Constituição Federal Brasileira de 1988³ apresenta registros dos direitos sociais aos quais o Estado tem por obrigação o cumprimento, inclusive por estabelecimento de meios e políticas públicas para o alcance do objetivo.

No Art. 225, a Carta Magna traça as determinações e afirma que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Até mesmo as sanções penais, cíveis e administrativas previstas por lesões ao meio ambiente cometidas por pessoa física ou jurídica (CF Art. 225, § 3º)⁴ podem ser vistas sob mais um enfoque: o da sanção premial. Diz-se isso porque os ganhos advindos da certificação ambiental podem representar estímulo como "bônus" ao invés de "fuga da punição" como se verá ao estudar o procedimento.

Ao se falar de meio ambiente, nele está incluso o espaço urbano. Na distribuição de competências, a União estabelece-se como Ente de desenvolvimento econômico e social (CF Art. 21. IX)⁵, e instituidora das diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação e transporte. (CF Art. 21, XX)⁶.

Ao tratar de política urbana, o município é colocado como agente de relevo, cujos objetivos focam na função social da cidade (CF Art. 182⁷), trata do plano diretor e do atendimento da função social da propriedade quando esta atende às exigências fundamentais da cidade.

No entanto, mesmo a Constituição tratando as cidades como um meio ambiente onde deve existir qualidade de vida e segurança das condições mínimas da dignidade humana, o objetivo não se concretiza.

³BRASIL. Constituição Federal. Publicada em 5 de outubro de 1988. Atualizada até a emenda constitucional número 96 de 6/6/17. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm >. Acesso em 18 ago. 2017.

⁴BRASIL. Constituição Federal. Op. Cit.

⁵BRASIL. Constituição Federal. Op. Cit.

⁶BRASIL. Constituição Federal. Op. Cit.

⁷BRASIL. Constituição Federal. Op. Cit.

Uma das razões para essa situação é apontada por David Harvey⁸ como sendo a hegemonia do capitalismo, com a preponderância dos conceitos individualistas em nossa sociedade, a qual está entrando, porém, em momento de soerguimento dos direitos humanos, os quais se relacionam com o Direito à Cidade, definido como um direito coletivo diretamente relacionado ao tipo de pessoas que se quer na sociedade e qual futuro se almeja construir.

O mesmo autor também define o Direito à Cidade como algo que ultrapassa a garantia individual, ele é coletivo e se reinventa continuamente. Inclusive na observância do processo histórico, é possível notar os ajustes e adaptações que, até então sempre se deram para atender ao capital.

Conforme se verá no estudo da certificação, a orientação para ocupação de áreas já estruturadas é um dos pilares de implantação do Projeto. Assim como outras ações que devem evitar que as massas urbanas estejam excluídas do Direito à Cidade.

Também tratando dos problemas urbanos, Henri Lefebvre os relaciona como o processo de industrialização, afirmando que a cidade é um "objeto espacial"⁹ a ser estudado sob diferentes enfoques como o econômico e o político. Além disso, afirma ainda que o Direito à Cidade não é algo simplesmente instituído, mas modelado e apropriado, e tudo ocorrendo de forma simultânea.

Contemporaneamente, falar em Direito à Cidade, propõe, conjuntamente, a busca de soluções sustentáveis. Uma delas, conforme Jaqueline Rego¹⁰, é o incentivo a cidades mais densas e compactas, pois esse modelo ofereceria uma otimização da infraestrutura urbana e maior qualidade de vida, o que é explicado principalmente pelo princípio da interação.

Com as premissas constitucionais, somadas às discussões trazidas doutrinariamente sobre a complexidade que envolve o Direito à Cidade, cite-se um instrumento legislativo relevante, o Estatuto da Cidade¹¹, o qual oferece princípios que clarificam conflitos ligados à ausência ou inadequação do planejamento do uso do solo.

Por isso, o instrumento de certificação ambiental Selo Casa Azul da Caixa Econômica Federal é estudado neste trabalho a fim de identificar se as premissas por ele traçadas podem influir na implantação de habitações sustentáveis e conseqüentemente maior qualidade urbana.

⁸ HARVEY, David. Capítulo 1: Direito à cidade. In *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014. pp. 27-66.

⁹ LEFEBVRE, Henri. *Espaço e Política* [1972]. Belo Horizonte: UFMG, 2008. p. 82.

¹⁰ REGO, Jaqueline Azevedo de Amorim et al. *Cidades Sustentáveis: Lidando com a urbanização de forma ambiental, social e economicamente sustentável*. In: *Simulação das Nações Unidas para Secundaristas 2013*. Disponível em: <<http://www.sinus.org.br/2013/wp-content/uploads/2013/03/17.-PNUMA-Artigo.pdf>>. Acesso em 03 jul. 2016. p. 55.

¹¹ BRASIL. Lei 10.257 de 10 de julho de 2011. Estatuto da Cidade. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 17 ago. 2017.

3. POLÍTICA PÚBLICA DE INCENTIVO À HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL

A política pública brasileira no sentido das habitações sustentáveis poderiam estar em grande concretude, de acordo com os princípios constitucionais e com a legislação deles decorrentes. Pelo contexto cronológico, além da Constituição em 1988 ter tratado de matéria urbanística no Brasil em 2001 há o marco importante da promulgação do Estatuto da Cidade.

Porém, mesmo antes desse período, pode-se observar que a forma como o Estado "cria" a cidade é nutrindo-a de elementos financeiros e não por planejamento de políticas de moradia que levem em conta os aspectos sociais.

Este modelo não conseguiu dotar a maior parte da população de condições adequadas de moradia, afinal o mercado formal de urbanização providencia privadamente a "cidade". Atendeu-se as classes médias e altas, e, para os não contemplados restou uma inserção precária no território, longe das oportunidades, mobilidade excludente.

Falando de políticas públicas, cite-se Jaqueline Rego¹² no entendimento de que o papel da governança na implementação do ambiente sustentável é algo imprescindível.

Por governança compreenda-se a relação de interdependência entre Governo e outros atores não estatais.

José Godinho de Oliveira¹³ indica que, quando da implantação de novos projetos, estes devem ter planos que ao menos possam viabilizar a absorção dos impactos negativos. As precauções não de visualizar o interesse público. Para ele, não há, efetivamente, políticas territoriais capazes de gerar um ordenamento do território que regule as ações predadoras do capital corporativo e proponha novas responsabilidades que delineiem possibilidades desenvolvimento social.

Diante deste quadro, é que se passa ao estudo da certificação ambiental em foco neste trabalho a fim de notar, mesmo diante dos obstáculos na execução de políticas públicas para uma implantação de moradias mais sustentáveis e cidades mais acessíveis.

Mesmo que fora dos parâmetros políticos mais tradicionais, esperar-se-ia que incentivo do Governo Federal, através de um produto de Instituição que funciona como seu braço de fomento, a CEF, poderia ser uma forma de interferência positiva nas cidades.

Uma inicial preocupação advinda com os estudos do Selo é que, embora a certificação tenha sido criada em 2010, até o ano de 2017 existem poucas certificações já registradas no país¹⁴ como a própria CEF informa em seu *site*.

¹² REGO, Jaqueline Azevedo de Amorim et al. Op. Cit.

¹³ DE OLIVEIRA, Floriano José Godinho. Território, Estado e Políticas Territoriais: análise das políticas de gestão do território e da recente expansão/reconcentração econômica nos espaços metropolitanos. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, v. 18, 2014. p. 16.

¹⁴ ARTHE AZUL: programa: PEC SBPE. Quant. Unidades: 24. Proponente: the. Eng empreendimentos. Local: Teresina/PI. Nível obtido: ouro. BC BELA CINTRA. Programa: PEC SBPE. Quant. Unidades: 112. Proponente: Even Construtora e Incorporadora s/a. Local: São Paulo/SP. Nível obtido: ouro. RESIDENCIAL PEROLA DA PEDRA. Programa: Financiamento Apoio à

A atuação governamental há de estar relacionada ao direito à moradia e habitação, à mobilidade urbana, proteção ao meio ambiente (sonoro, água, solo, ar, fauna e flora), educação, à propriedade, à saúde e ainda outros.

O Estado precisa atuar na reestruturação do Direito à Cidade através de políticas públicas que levem em conta todas essas variáveis, que considere esse espaço como sendo para as pessoas e não apenas como um campo de interesses de capital privado.

E, além dos meios de investimentos diretos imprescindíveis, neste momento há de se refletir sobre o instrumento Selo Casa Azul do agente financeiro ligado ao Governo, a Caixa Econômica Federal.

A financeirização da atividade de expansão imobiliária urbana é praxe inclusive devido a disponibilidade de investimentos ser restrita frente à demanda existente. Tanto para construtores como para compradores é item relevante.

De um lado, o interesse capitalista que assume uma responsabilidade que deveria ser do Estado, qual seja a redução do déficit habitacional, e o faz de acordo com o interesse de lucro. Assim, acessar fundos de menor custo, como os fornecidos para quem consegue o Selo Casa Azul, seria um fator atraente. Já o comprador é desprovido da chance de aquisição de bem imóvel se não for por meio de financiamento.

Essa última circunstância se dá em razão de o direito fundamental à moradia encontrar-se distante de sua efetividade, com a concretização formal se dando apenas para classes econômicas mais abonadas, sendo os mais desfavorecidos relegados à favelização, à precariedade, e à informalidade. Vanilza Andrade¹⁵ aponta que as unidades do Minha Casa

Produção– recursos SBPE. Quant. Unidades: 80. Proponente: Vita Construtora. Local: bairro Pedra Branca - Palhoça/SC. Nível obtido: ouro. VILLE BARCELONA Programa: Minha Casa Minha Vida - FGTS. Quant. unidades: 32. Proponente: Construtora PRECON. Local: Betim/MG. Nível obtido: Prata. CONDOMÍNIO E /CONDOMINIO G - Paraisópolis. Programa: PAC Urbanização de Favelas. Quant. unidades: 117. Proponente: Prefeitura de São Paulo. Local: São Paulo/SP. Nível obtido: Ouro. EDIFÍCIO HAB2 – CHAPÉU MANGUEIRA/BABILÔNIA. Programa: Pró-Moradia Urbanização de Favelas. Quant. unidades: 16. Proponente: Prefeitura do Rio de Janeiro. Local: Rio de Janeiro/RJ. Ouro. GUARATINGUETÁ. Programa: Minha Casa Minha Vida - FAR. Quant. unidades: 880 Proponente: Construtora Bairro Novo. Local: Santo André/SP. Nível obtido: Ouro. RESIDENCIAL BONELLI. Programa: Imóvel na Planta - SBPE. Quant. unidades: 45. Proponente: Construtora Rogga. Local: Joinville/SC. Nível obtido: Ouro. RESIDENCIAL BRAHMA. Programa: Alocação de Recursos. Quant. unidades: 131. Proponente: Vieira e Moura. Local: Garanhuns/PE. Nível obtido: ouro. RESIDENCIAL PARQUE JEQUITIBÁ. Programa: Financiamento à Produção – MPE – recursos SBPE. Quant. unidades: 62. Proponente: Construtora Mazzini. Gomes Local: Vitória/ES. Nível obtido: Ouro. Disponível em <<http://www.caixa.gov.br/sustentabilidade/produtos-servicos/selo-casa-azul/Paginas/default.aspx>>. Acesso em 20 ago. 2017

¹⁵ANDRADE, Vanilza da Costa. Programa Minha Casa, Minha Vida no contexto da mundialização do capital. Disponível em: <http://www.cbgt2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404136927_ARQUIVO_C>

Minha Vida (dados de 2009) só estariam suprindo patamar de 6% da necessidade da população de zero a três salários mínimos, justo a maior demanda habitacional do Brasil.

O foco de deste nosso artigo trata de realidade contemporânea efetiva, o modelo de empreendimento formal, usado extensivamente no país, com recursos financeiros obtidos junto à CEF.

A utilização de instrumentos econômicos para chegar a um meio ambiente ecologicamente equilibrado é abordado por Lizze Tupiaçu¹⁶ quando menciona a obrigação estatal positiva de empregar políticas que garantam a sua concretização, atuando sobre o bem ambiental e preservando o véis ecológico e social. A autora também toca no tema das externalidades ambientais, ou seja, os benefícios ou implicações que as atividades de um determinado ente propõe a outrem ou a coletividade sem que sejam incorporados às suas próprias unidades.

A relevância de incorporarmos o tema das externalidades no contexto de estudo do selo ambiental e pelo fato de uma obra de construção possuir influência no meio urbano e pelo interesse de observar se as consequências por ela trazidas estão imputando maiores problemas à cidade, ou representou ganhos, mesmo que não seja possível precificar uma ou outra circunstância. E, quando sequer há mensuração, menos ainda se observa a responsabilidade, recaindo esta diretamente para o Estado e sociedade.

Eis um dos maiores desafios de a proposta do Governo, através da Caixa Econômica Federal, conseguir obter resultados positivos no Direito à Cidade com a propositura do selo ambiental: que existam proponentes.

De toda forma, a proposta é de incentivar a introdução de projetos mais sustentáveis, que levem em consideração problemas como o apresentado por Ermínia Maricato¹⁷ sobre a retenção de terras ociosas com expansão da área horizontal das periferias, elevando o grau de insustentabilidade com o que ela chama de “cidade dispersa” e sujeita à dependência de carros. O grande ganho, do ponto de vista do capitalista investidor, seria realmente a convalidação, por uma instituição certificadora, de que aquele empreendimento foi construído e pretende ter um ciclo de vida sustentável. Ganha-se em imagem de mercado, na negociação dos produtos e, ao fim, estes atores deveriam se juntar aos interesses da sociedade como um todo, no emprego de meios que fomentam a qualidade de vida, aproximam o cidadão do direito à cidade e contribuem para uma coexistência mais harmônica no meio social.

4. O SELO CASA AZUL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

BG-VANILZAANDRADE.pdf>. Acesso em: 05 jul. 2016. S/p.

¹⁶TUPIAÇU, Lizzie Vieira da Costa. Tributação ambiental a utilização de instrumentos econômicos e fiscais na implementação do direito ao meio ambiente saudável. Coleção Biblioteca de Textos. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 57.

¹⁷MARICATO, Ermínia. O Estatuto da cidade periférica. In: O Estatuto da Cidade: Comentado. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010. p. 15.

O enfoque deste estudo é apreciar em que patamar a certificação ambiental oferecida pela Caixa Econômica Federal poderia influir em implantação de habitações sustentáveis e no Direito à Cidade.

Para conquistar o Selo, o interessado submete-se facultativamente ao cumprimento de regras preestabelecidas de qualidade frente à certificadora para que esta indique o parecer de atendimento ou não dos parâmetros. Trata-se do reconhecimento de um trabalho desenvolvido, o qual, mesmo sem cumprir estritamente as orientações, poderá ser de grande contribuição ambiental, dentro de suas características regionais e culturais. Relevante é a existência de um norte a ser seguido, uma agenda de soluções que confere ganhos de variadas formas.

Dentro do tema de Direito à cidade, urbanismo e construção civil sustentável existem vários Selos. Suely Brasileiro¹⁸ cita alguns exemplos como a certificação BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) criada em 1990, antecipando discussões da Agenda 21 e principal forma de avaliação ambiental de edifícios no Reino Unido. Outro exemplo é o feito pelos EUA, o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) certificação internacional de empreendimentos sustentáveis desenvolvida pelo United States Green Building Council (USGBC). Como certificação internacional cite-se também a AQUA (Alta Qualidade Ambiental), derivada da HQE (*Haute Qualité Environnementale*).

Tratando agora especificamente do Selo Casa Azul, este envolve desde questões técnicas arquitetônicas à qualidade de vida da comunidade do entorno. Tem como escopo a contribuição do proponente a cidades mais igualitárias, sustentáveis para hoje e para o futuro.

Uma contribuição para as pesquisas foi o chamado "Disco Egan", um estudo realizado na Inglaterra para identificar o que seria necessário fazer para implementar comunidades sustentáveis, a partir de onde se pode mencionar uma orientação dentre as muitas existentes no documento:

Nós recomendamos que o Governo trabalhe com parceiros para fazer uma revisão do plano de metas, com o objetivo de produzir um sistema que reflita o compromisso deste com alta qualidade e pronta tomada de decisão para todos os tipos de aplicações. Propomos ainda que o Governo examine o escopo a fim de atender a soma de interesses nacionais e locais. Quaisquer novos alvos devem refletir os resultados da reengenharia do processo de planejamento.¹⁹

¹⁸ BRASILEIRO, Suely Benevides de Carvalho. Adequação ao Selo Casa Azul da Caixa Econômica Federal de Edificações do Programa Minha Casa Minha Vida. 2013. Dissertação em Engenharia Urbana e Ambiental. Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013. Disponível em <<http://tede.biblioteca.ufpb.br/handle/tede/5513>>. Acesso em 14 ago. 2017.

¹⁹ OFFICE OF THE DEPUTY PRIME MINISTER ELAND HOUSE. The Egan Review Skills for Sustainable Communities.. ISBN 1 85946 142 5. London, 2014. Disponível em <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20070402150321/http://www.communities.gov.uk/pub/264/TheEganReviewSkillsforSustainableCommunities_id1502264.pdf> Acesso em 15 ago. 2017. P. 13. Tradução nossa (*We recommend the Government works with partners to undertake*

De plano, portanto, é possível ver duas premissas tidas como importantes na concretização do Direito à Cidade sustentável, qual seja, a atuação do Governo em conjunto com outros parceiros (coerente com o orçamento participativo e também com orientações de boas práticas construtivas para o setor privado); assim como atenção não só aos interesses nacionais como também os locais.

O efetivo desenvolvimento do Selo, foi feito por uma equipe técnica da CEF da área habitacional e grupo multidisciplinar de professores da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Universidade Federal de Santa Catarina e Universidade Estadual de Campinas, os quais integravam uma rede de pesquisa financiada pelo Finep/Habitare1 e pela CEF.

O escopo da elaboração dessa certificação é mitigar impactos socioambientais que se dão na cadeia de produção da construção e no seu posterior ciclo de vida, como o próprio Manual indica:

O desafio é, na verdade, a busca de um equilíbrio entre proteção ambiental, justiça social e viabilidade econômica. Aplicar o conceito de desenvolvimento sustentável é buscar em cada atividade formas de diminuir o impacto ambiental e aumentar a justiça social dentro do orçamento disponível. As políticas de desenvolvimento sustentável já criaram um novo vocabulário – responsabilidade social empresarial, análise do ciclo de vida, mudanças climáticas - e têm implicações práticas em toda e qualquer atividade, inclusive na construção brasileira.²⁰

São necessárias medidas capazes de conferir à cidade um efeito de território digno, com justiça social. O Selo Casa Azul pretende-se colocar como ferramenta para tal objetivo, aplicando-se para construção, uso, manutenção de edificações. Aplica-se a todos os tipos de projetos de empreendimentos habitacionais apresentados à CEF para financiamento ou nos programas de repasse. Podem ser proponentes: empresas construtoras, o Poder Público, cooperativas, associações e entidades representantes de movimentos sociais. O método usado é de verificar se os procedimentos foram feitos.

Como dito, são amplos os aspectos que a CEF coloca para análise, o econômico, o técnico, o social. Enumerando as categorias gerais, tem-se: Qualidade Urbana (categoria 1); Projeto e

a review of existing planning targets, with the aim of producing a system that reflects the Government's commitment to high quality and timely decision making for all types of applications. We propose that the Government should examine the scope for using a combination of national and local targets. Any new targets should reflect the outcomes of planning process re-engineering).

²⁰CAIXA. Selo Azul. **Boas Práticas para Habitação mais sustentável**. Op Cit. p. 11.

conforto (categoria 2); Eficiência energética (categoria 3); Conservação de Recursos Materiais (Categoria 4); Gestão da Água (Categoria 5); Práticas Sociais (Categoria 6).

O proponente terá a possibilidade alcançar o selo na categoria bronze, prata ou ouro. Para isso, dependerá de quais critérios foi possível atender, posto que existem alguns de cunho obrigatório e outros que são de atendimento facultativo. Conseguir-se o bronze quando todos os requisitos obrigatórios são atendidos. Para o Prata são todos os obrigatórios e mais seis facultativas e, para o Ouro, são os obrigatórios mais doze critérios de livre escolha.

De acordo com a proposta de entender o Selo no contexto do Direito à Cidade e habitações sustentáveis, foram eleitas para estudo nesse trabalho as categorias mais vinculadas a este contexto: a de Qualidade Urbana e a de Práticas Sociais, ambas obrigatórias, as quais seguem logo abaixo.

4.1. Requisitos de qualidade urbana do entorno

Dentro do interesse de proporcionar à cidade uma melhoria com a implantação do empreendimento ou, ao menos, mitigar os efeitos negativos por ele trazidos, o primeiro deles inicia antes mesmo de se dar início à construção. Começa nos projetos e, em muito, na escolha do terreno de implantação.

O objetivo é que a comunidade tenha suprida as necessidades de qualidade de vida de seus moradores dos dias atuais e os do futuro. Para isso, é designada uma agenda do empreendimento que necessita observar ações sustentáveis como o uso eficiente de recursos, dentre os quais a busca de maior eficiência energética, o uso planejado do solo, preservação dos recursos hídricos minimização de resíduos e outros.

Além de buscar reduzir os problemas que a implantação daquela nova edificação possa trazer, a conduta de instalação de amenidades no entorno, também podem configurar um amortecimento do impacto, como a facilitação dos meios de reciclagem, o respeito aos pedestres e ciclistas, proteção de recursos naturais e biodiversidade.

Ao verificar que estes requisitos encontram-se presentes na obtenção do selo, há uma coadunação da obra com o Direito à Cidade. Ainda seguindo o mesmo plano, identifica-se a imposição de projeto e construção de qualidade, com uma preocupação de prover o ambiente natural e construído com a consideração da comunidade que ali se encontra, e que tenha tamanho, escala e densidade suficiente para atender o caráter local, com a minimização de uso do solo, atribuindo àquelas pessoas um senso de lugar.

Conforme visto em tópico anterior, o espalhamento urbano provoca uma série de danos ecológicos, desde a dependência de automóvel para acesso às áreas suburbanas, aos desertos alimentares pelo afastamento dos serviços e comércios.

Por isso, a seleção da área pode estimular ou refrear impactos ambientais. Indispensável haver sinergia com entorno para haver qualidade de vida e uma contribuição para isso é fazer a renovação de construções existentes e ocupar vazios urbanos pois estas são estratégias de

adensamento que otimizam o uso do solo e de estrutura já inserida no tecido urbano e dotado de serviços e equipamentos comunitários acessíveis.

O Selo Casa Azul almeja um crescimento urbano inteligente com uso de solo misto, projeto compacto, variedade de habitação, estimulando o senso de lugar e a colaboração entre os atores sociais e na tomada de decisão.

Ainda sobre a busca de melhor alocação do projeto, considere-se que, além de se almejar proximidade com boa infraestrutura, também se busca afastamento de entorno de impactos negativos para que efeitos poluentes não causem diretamente danos aos atuais e futuros moradores.

4.2. Requisitos de práticas sociais

Outro ponto a ser abordado com destaque é o de práticas sociais. Esta categoria busca promover a sustentabilidade do empreendimento por meio de ações que abranjam os diversos agentes envolvidos na elaboração do projeto, construção e ocupação das edificações. Desse modo, poder-se-ia contribuir para redução de algumas desigualdades sociais.

Alguns dos principais atores envolvidos no processo seriam os empreendedores, as construtoras, os trabalhadores, moradores do entorno e moradores do empreendimento.

Os critérios definidos nessa categoria são relacionados a aspectos de responsabilidade sócio ambiental, com a realização de ações pró-ativas que ultrapassem inclusive as obrigações estritamente legais.

A preservação de recursos ambientais e culturais, respeito à diversidade, promoção da redução das desigualdades sociais, as intervenções das práticas sociais, devem considerar, conforme o manual do Selo Azul²¹ os seguintes pressupostos: respeito à realidade local, seus valores e cultura, inclusão social, questões de gênero, valorização do potencial produtivo, respeito ao meio ambiente, uso de métodos participativos, busca de parcerias, interdisciplinaridade, integração das equipes técnicas.

Dentro da Categoria de Práticas Sociais, as ações voltadas para sustentabilidade envolvem onze requisitos, sendo que apenas três deles são obrigatórios: gestão de resíduos da construção; educação ambiental dos empregados; Orientação aos moradores.

Como benefícios sócio ambientais, vê-se que os impactos da construção e utilização de um empreendimento habitacional são bastante significativos e, pretende-se, com essas iniciativas, orientar os futuros moradores quanto à manutenção da edificação assim como sobre os benefícios sócio ambientais de cada item previsto no projeto.

Além disso, proporciona espaço de discussão, informação, favorece a reflexão, e a mudança de comportamento baseada no conhecimento das alternativas sustentáveis adotadas e demais conteúdos relacionados ao empreendimento.

²¹ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Selo Azul. Op. Cit.

5. CONCLUSÃO: percorrendo trilhas ao encontro da cidade sustentável

O Selo Casa Azul é um incentivo às construções sustentáveis, considerando desde o projeto técnico e escolha do terreno; passando pelos meios de eficiência energética e otimização de materiais; e chegando à valorização do entorno, escuta da comunidade e à responsabilidade social.

A partir deste diálogo teórico, a hipótese que se construiu foi de que esse instrumento, oferecendo vantagens financeiras, orientação técnica na agenda do empreendimento e valorizando o pós venda das unidades, fosse capaz de atrair os empreendedores a ele se submeter. E, com isso, haveria amortecimento dos impactos negativos de implantação, incremento de soluções sustentáveis, melhoria de qualidade de vida e, portanto, promoção do Direito à Cidade.

A partir do aprofundamento dos estudos, já com o escopo específico de saber se o Selo poderia ser efetivamente um instrumento financeiro capaz de influir em habitações sustentáveis e ao acesso da sociedade ao Direito à Cidade, a conclusão obtida é de que eficácia tem se demonstrado restrita e limitada.

A forma de atuação dos agentes empreendedores de construções urbanas possui a visão do lucro e isso já houvera sido considerado quando do início das pesquisas. O que se percebeu, porém, é que o *modus operandi* de obtenção desse retorno de capital permanece em sistema predatório, insustentável inclusive para o próprio interesse de continuidade dos negócios.

Mesmo que as orientações do Selo Casa Azul, com todo o cabedal técnico de soluções oferecidas, seja capaz de baratear o empreendimento, isso não parece ser o suficiente para atrair interessados. Tanto o é, que inclusive as taxas de juros mais atraentes para os proponentes e até para os compradores finais, gerando ciclo virtuoso para as vendas, também é desconsiderado. No Brasil, sequer a cultura de investigação prévia do ambiente urbano existe para se começar o planejamento da obra, mas prepondera o contrário: adaptação do terreno ao projeto já feito.

Mais interessante do que o uso do solo urbano de acordo com sua função social, tem sido empreender em áreas desassistidas de apoio logístico ou infraestrutura, pois os custos ficarão para outros atores: a comunidade que estará nas ilhas suburbanas ou o Estado que aplicará ali recursos públicos.

Apesar de o Selo Casa Azul atribuir a quem o conquista um reconhecimento pelas boas práticas empreendidas; proporcionar ganho de imagem; e melhor gestão do ciclo de vida do produto; vê-se que o número de empreendimentos realizados ainda é pequeno.

As políticas públicas habitacionais e urbanas no país estão ligadas aos interesses de grupos econômicos; inseridas em intricada estrutura, cuja reversão possui complexidade, e um elemento de abrangência quantitativa tão modesta como a certificação sustentável não parece ser capaz de influir com realce.

Portanto, mesmo deixando-se registrado o reconhecimento à proposta da CEF como certificadora ambiental em um projeto alinhado com o que há de mais hodierno nos estudos do urbanismo, engenharias, meio ambiente e Direito à Cidade; concluímos pela necessidade de o Poder Público incrementar medidas realmente efetivas, abrangentes e longevas nas soluções de problemas do meio ambiente urbano.

7. REFERÊNCIAS.

ANDRADE, Vanilza da Costa. **Programa Minha Casa, Minha Vida no contexto da mundialização do capital.** Disponível em: <http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404136927_ARQUIVO_CBG-VANILZAANDRADE.pdf>. Acesso em: 05 jul. 2016.

BRASIL. **Constituição Federal.** Publicada em 5 de outubro de 1988. Atualizada até a emenda constitucional número 96 de 6/6/17. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm >. Acesso em 18 ago. 2017.

_____. **Lei Nº 6.766** de 19 de dezembro de 1979. Parcelamento do Solo urbano. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm >. Acesso em 18 ago. 2017.

_____. **Lei Nº 10.257** de 10 de julho de 2011. Estatuto da Cidade. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm >. Acesso em 17 ago. 2017

BRASILEIRO, Suely Benevides de Carvalho. **Adequação ao Selo Casa Azul da Caixa Econômica Federal de Edificações do Programa Minha Casa Minha Vida.** 2013. Dissertação em Engenharia Urbana e Ambiental. Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013. Disponível em < <http://tede.biblioteca.ufpb.br/handle/tede/5513> >. Acesso em 14 ago. 2017.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Selo Azul. **Boas Práticas para Habitação mais sustentável.** Coordenadores Vanderley Moacyr John, Racine Tadeu Araújo Prado . São Paulo. Páginas & Letras - Editora e Gráfica, 2010.

_____. **Mídias Sustentáveis.** Disponível em <http://www.caixa.gov.br/Downloads/midia-sustentavel/MS_Selo_Casa_Azul_Nossa_Casa_Nosso_Planeta.pdf>. Acesso em 17 ago. 2017.

_____. **Selo Casa Azul.** Disponível em <<http://www.caixa.gov.br/sustentabilidade/produtos-servicos/selo-casa-azul/Paginas/default.aspx>>. Acesso em 20 ago. 2017.

DE OLIVEIRA, Floriano José Godinho. Território, Estado e Políticas Territoriais: análise das políticas de gestão do território e da recente expansão/reconcentração econômica nos espaços metropolitanos. Scripta Nova. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 18, 2014.

HARVEY, David. Capítulo 1: Direito à cidade. In **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 2014, pp. 27-66.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política** [1972]. Belo Horizonte: UFMG, 2008.

MARICATO, Ermínia. O Estatuto da cidade periférica. In: **O Estatuto da Cidade: Comentado.** São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010.

MICHAELIS. **Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa**. Editora Melhoramentos. 2017. Disponível em <<http://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=selo>>. Acesso em 18 ago. 2017.

OFFICE OF THE DEPUTY PRIME MINISTER ELAND HOUSE. **The Egan Review Skills for Sustainable Communities**. ISBN 1 85946 142 5. London, 2014. Disponível em <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20070402150321/http://www.communities.gov.uk/pub/264/TheEganReviewSkillsforSustainableCommunities_id1502264.pdf> Acesso em 15 ago. 2017.

REGO, Jaqueline Azevedo de Amorim et al. Cidades Sustentáveis: Lidando com a urbanização de forma ambiental, social e economicamente sustentável. In: **Simulação das Nações Unidas para Secundaristas 2013**. Disponível em: <<http://www.sinus.org.br/2013/wp-content/uploads/2013/03/17.-PNUMA-Artigo.pdf>>. Acesso em 03 jul. 2016

TUPIAÇU, Lizzie Vieira da Costa. **Tributação ambiental a utilização de instrumentos econômicos e fiscais na implementação do direito ao meio ambiente saudável**. Coleção Biblioteca de textos. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.