



# Setin

## Construção Civil Visando à Sustentabilidade do Planeta

Preparado pela Prof<sup>a</sup>. Denise Von Poser, da ESPM-SP<sup>1</sup>. Colaboração: Daniel Setin, Ana Lúcia Moura Novais e Rosilene M. A. Marcelino.

### RESUMO

Este estudo de caso apresenta uma discussão sobre os impactos da construção civil no meio ambiente e a necessidade de rever procedimentos para evitar maiores danos aos recursos naturais.

A SETIN adota práticas de gestão ambiental em suas obras, trabalho que começa com a compra do terreno, analisando-se o passivo ambiental – resíduos industriais enterrados; execução da obra com economia de água, energia elétrica; preocupação com espaços para recipientes de coleta seletiva do lixo e outros projetos que contemplem aproveitamento da energia solar para o aquecimento da água e cálculos realistas para armazenamento e sua reutilização.

### PALAVRAS-CHAVE

Construção civil; meio ambiente; sustentabilidade, responsabilidade social.

### ABSTRACT

This case study carries out a discussion based on the assembling construction companies in environment and the need of reviewing certain procedures so as to avoid huge damages to natural sources.

SETIN adopts in its works environmental management practices, i.e., an action that starts when the land is purchased. The environmental passive is then analyzed (industrial garbage possibly buried in such land), procedures to save water while construction is being emerged, determination the way to collect selective garbage as well as other projects aiming at solar energy use to heat water and other ways to store and reuse water.

### KEYWORDS

Assembling construction company; life quality; environment preservation.

Outubro 2007

---

1 Este caso foi escrito inteiramente a partir de informações cedidas pela empresa e outras fontes mencionadas no tópico “Referências”. Não é intenção dos autores avaliar ou julgar o movimento estratégico da empresa em questão. Este texto é destinado exclusivamente ao estudo e à discussão acadêmica, sendo vedada a sua utilização ou reprodução em qualquer outra forma. A violação aos direitos autorais sujeitará o infrator às penalidades da Lei. Direitos Reservados ESPM.

## INTRODUÇÃO

Atualmente, analisar a construção civil implica refletir sobre os impactos ambientais gerados por esse tipo de atividade. Apenas como parâmetros de tais impactos, vale ressaltar que 40% dos recursos naturais extraídos destinam-se à indústria da construção civil, assim como 50% dos resíduos sólidos urbanos provêm de construções ou de demolições e, acrescentando-se a isso, utiliza-se cerca de 50% da energia elétrica gerada para operação de edificações.

Diante das proporções dos impactos causados pela construção civil, é necessário criar procedimentos para reverter os constantes danos à natureza e a recursos naturais não renováveis.

A seguir, conheça a atitude da SETIN, empresa com 28 anos no de atuação em incorporação e construção de empreendimentos, frente a este cenário.

## SETIN: UM BREVE HISTÓRICO

A SETIN Empreendimentos Imobiliários começou com uma estrutura pequena no ano de 1979, com um escritório localizado na zona norte da cidade de São Paulo. Seu desenvolvimento se manifestou por meio de um trabalho profissional e competente na incorporação e construção de projetos de alta qualidade: obras que a tornaram uma companhia de expressão nacional, mesmo atuando somente no território paulista.

Quando São Paulo começava a se modernizar, Antonio Setin, o fundador, encabeçava uma empresa de princípios firmes, pronta para crescer com a cidade e contribuir para a sua história. Além das casas de perfil popular que executava pelos anos da sua fundação, a SETIN experimentou um crescimento vertiginoso ao inaugurar o seu primeiro edifício de alto padrão no bairro de Moema, em 1985. Desde então, a empresa não para de crescer e aperfeiçoar técnicas construtivas, o que certamente fortalece uma imagem de qualidade para um público cada vez mais exigente.

Dentro dessa trajetória de empreendedorismo da SETIN, outro potencial de desenvolvimento e superação profissional se descortinou para a empresa. Em 1998, o mercado de turismo e viagens de negócio no País tornou-se o principal foco de seus investimentos. Ao utilizar recursos próprios, a empresa especializou-se em identificar os mais promissores nichos e em desenvolver projetos diferenciados para cada setor de mercado.

Em 1999, a SETIN participou da inauguração do primeiro hotel com a bandeira Mercure implantada no Brasil, o Grand Hotel Mercure São Paulo Ibirapuera, um dos mais importantes empreendimentos da rede Accor no mundo, considerado um estudo de caso internacional, em virtude das altas taxas de ocupação, além de um lançamento com recursos inovadores. Nesse mesmo setor, também em 1999, teve início a operação do Ibis Expo SP Casa Verde, o primeiro hotel de rede internacional Accor na categoria econômica em São Paulo.

Desenvolver grandes empreendimentos de engenharia aliados a verdadeiros projetos de vida é uma das características principais que regem a filosofia de atuação da SETIN. Com valores tão sólidos quanto seus empreendimentos, a empresa projeta da mesma forma como constrói seus relacionamentos, com a integridade de cumprir o que promete, com a ousadia de inovar na busca de soluções arquitetônicas e com transparência em todos os processos.

Das primeiras casas, construídas no final dos anos 1970, aos grandes e arrojados edifícios que pontuam a paisagem paulistana atual, a SETIN encontrou uma forma de entrar definitivamente para a vida das pessoas, através da realização do insubstituível sonho de morar bem.

Em 2007, a SETIN comemorou 28 anos de atuação nas áreas de incorporação e construção de empreendimentos residenciais, comerciais e hoteleiros e acredita que este é um tempo de transformação, de sustentabilidade.

## A SETIN E A SUSTENTABILIDADE

A obtenção das certificações ISO 9001:2000 – de qualidade – e da PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) nível A, não foram suficientes para os padrões e exigências de qualidade da SETIN Empreendimentos.

Em 2003, a empresa, juntamente com todos os seus funcionários, se lançou ao desafio de no prazo de dez meses obter a certificação máxima de qualidade ambiental, a certificação para meio ambiente ISO 14001.

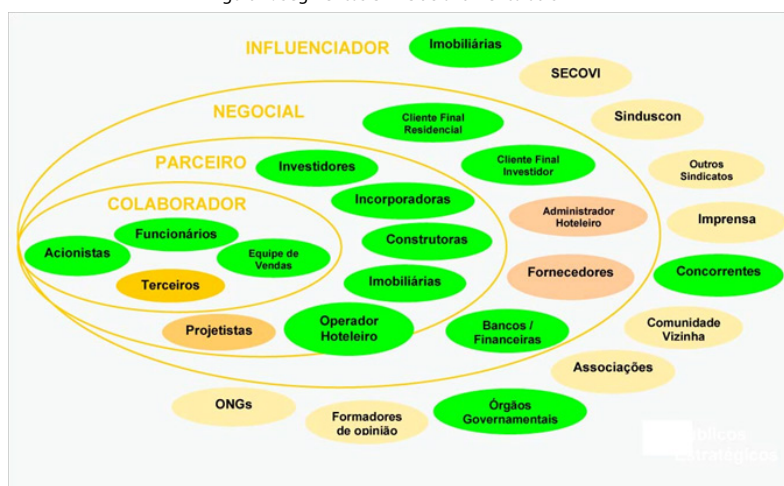
Desafio lançado, desafio conquistado. O trabalho, que passou pelas fases de levantamento dos aspectos e impactos ambientais, definição da política, dos controles operacionais, dos métodos de monitoramento e do treinamento e conscientização de todos os funcionários para a implementação do Sistema de Gestão, assegurou o cumprimento de toda a legislação ambiental aplicável ao setor da construção civil e dos requisitos da NBR ISO 14001. Hoje, a SETIN é a primeira incorporadora e construtora da América Latina com essa certificação ambiental.

O prazo aparentemente exíguo de dez meses não foi problema, pois, já há algum tempo, a SETIN adotava práticas de gestão ambiental em suas obras, trabalho que começa com a compra do terreno, onde se analisa o passivo ambiental – resíduos industriais enterrados; execução da obra com economia de água, de energia elétrica e menos entulho; preocupação com espaços para recipientes de coleta seletiva do lixo dos futuros moradores; projetos que contemplam aproveitamento da energia solar para o aquecimento da água e cálculos realistas para armazenamento e sua reutilização; escolha de fornecedores credenciados pelos órgãos competentes da Prefeitura, entre outros. Todos esses projetos visam a realizar na prática o que a SETIN estabelece como visão, missão e valores para suas atividades:

- Visão: O espaço não é o limite. O benefício que ele proporciona ao ser humano é a nossa realização.
- Missão: Acompanhar a evolução do homem, buscando materializar o espaço criado em seus sonhos.
- Valores: Integridade, inovação, pontualidade, valorização de todos os nossos stakeholders, transparência em relacionamento e atuação no mercado com preocupação e cuidado com o meio ambiente.

A ilustração seguinte apresenta os segmentos em relacionamento da SETIN, por meio dos quais se incentiva constantemente a necessidade do crescimento sustentável, no ambiente de atuação da empresa:

Figura 1: Segmentos em relacionamento da SETIN



Fonte: SETIN Empreendimentos Imobiliários

Dentro da importância conferida a todo ambiente de relacionamento e meio ambiente, a SETIN busca a sustentabilidade através de atitudes e ações transparentes, embasadas nos indicadores de qualidade ambiental, que por sua vez se encontram em constante evolução (melhorias sucessivas), expressa pelo emprego de tecnologia e engajamento dos colaboradores e parceiros em questões ambientais, econômicas e sociais. Assim, o desenvolvimento acontece com pilares sustentáveis, ou seja, na construção de empreendimentos planejados com responsabilidade socioambiental, com a conscientização e colaboração de todos os stakeholders envolvidos. Esta é a base do estudo de caso do Projeto Mundo APTO, em seis empreendimentos na cidade de São Paulo.

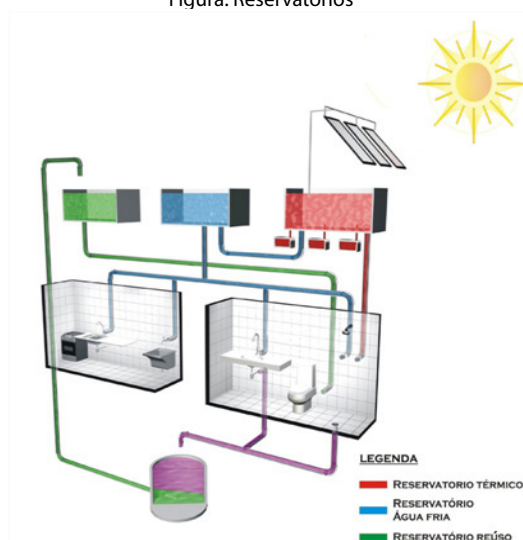
Figura 2



Fonte: SETIN Empreendimentos Imobiliários

O Projeto Mundo APTO começa com um planejamento para um otimizado desempenho ambiental e isso acontece desde a concepção do produto, na execução da obra, em todos os momentos da pós-ocupação, com todas as operações e fases monitoradas, controle de possíveis impactos significativos ao meio ambiente, sempre atendendo aos requisitos normativos do Sistema de Gestão Ambiental ISO 14.001. Todo esse processo envolve o uso racional e reaproveitamento de materiais, aproveitamento dos recursos naturais, reciclagem e reúso de águas.

Figura: Reservatórios



Fonte: SETIN Empreendimentos Imobiliários

Com a instalação de dispositivos economizadores, proporciona-se uma diminuição na vazão de torneiras de lavatórios e nas pias de cozinha, bem como nas bacias sanitárias com redução de volume por descarga de 6 litros.

O Desenvolvimento Sustentável no Projeto Mundo APTO apresenta os seguintes dados por empreendimento construído para 533 famílias:

Tabela 1: Comparação de consumo de água em geral e com economizadores

ITEM	Consumo normal (litros/dia)	Consumo com economizadores (litros/dia)	Redução de consumo (%)
Lavatório	10.054	6.700	33
Chuveiro	85.120	34.049	60
Torneira	35.032	20.018	43
Outros Usos	13.846	8.393	40
TOTAL	144.052	69.160	52

Fonte: SETIN Empreendimentos Imobiliários

Tabela 2: Consumo per capita de água e economia

Consumo geral per capita (litros/dia)	Economia Total	Reúso de águas servidas (litros/dia)	Dispositivos Economizadores (litros/dia)	Redução de Consumo de água (litros/dia)
270	130	17.460	+74.89	92.352

Fonte: SETIN Empreendimentos Imobiliários

Tabela 3: Perspectivas anuais de consumo e receita

Redução de consumo de água (m <sup>3</sup> /ano)	TARIFA SABESP (m <sup>3</sup> /ano)	TRATAMENTO OU REÚSO (m <sup>3</sup> /ano)	SALDO/RECEITA
33.706	R\$ 6,00	R\$ 0,50 (R\$16.352,00)	R\$185.396,00

Fonte: SETIN Empreendimentos Imobiliários

Tabela 4: Comparação de custos nos sistemas elétrico e ambiental<sup>7</sup>

CUSTO OPERACIONAL DO SISTEMA ELÉTRICO (EM 12 MESES)	CUSTO DO SISTEMA AMBIENTAL (SOLAR+GÁS EM DOZE MESES)
R\$ 666.624,24	R\$11.760,00

Fonte: SETIN Empreendimentos Imobiliários

O sistema ambiental funciona com 60% de aquecimento solar e 40% de aquecimento a gás com considerável economia no valor do condomínio.

Os benefícios acima são apenas alguns poucos exemplos dentro de um enorme universo de possibilidades em impactos para uma vida melhor e mais consciente.

A certificação ISO 14.001 e projetos como o Mundo Apto corroboram a preocupação e o esforço da SETIN para reverter os impactos ambientais gerados pela construção civil.

## Questões para discussão

1. O que você faria para contribuir com este projeto de sustentabilidade para o meio ambiente na construção civil?
2. Como planejar a evolução dos projetos de sustentabilidade na construtora para uma crescente competitividade?
3. Quem seriam os concorrentes imediatos e potenciais da SETIN? Demonstre os argumentos que comprovem por que essas empresas se constituem como concorrentes.
4. Como elaboraria a comunicação de marketing para esta construtora?

## Referências

OTTOMAN, Jacquelyn A. Marketing Verde. São Paulo: Makron Books, 2005.

<http://br.geocities.com/revistacriacao2001/renascimento.htm>

<http://www.akatu.org.br>

<http://www.maisprojetos.com.br>

<http://www.mestresdaobra.com.br/mestres/obra/index.htm>

<http://www.setin.com.br>