



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
Centro de Ciências Biológicas e da Saúde
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS AMBIENTAIS – DCAM
CURSO DE BACHARELADO EM GESTÃO E ANÁLISE
AMBIENTAL
Rod. Washington Luís, Km. 235 – Cx. Postal. 676
CEP: 13565-905 – São Carlos – SP – Fone: (016) 3351-9776



Relatório Final de Estágio Supervisionado II

GESTÃO SUSTENTÁVEL DE PORTIFÓLIOS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO BRASILEIRO: OS DESAFIOS PARA SE ADEQUAR AO CENÁRIO ESG

Aluno: João Rodrigues Netto

Orientador: Marcel Okamoto Tanaka

**SÃO CARLOS - SP
2022**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS AMBIENTAIS
CURSO DE BACHARELADO EM GESTÃO E ANÁLISE AMBIENTAL

**GESTÃO SUSTENTÁVEL DE PORTIFÓLIOS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO
BRASILEIRO: OS DESAFIOS PARA SE ADEQUAR AO NOVO CENÁRIO ESG**

Nome do Aluno: João Rodrigues Netto

Relatório Final de Estágio Supervisionado II
apresentado ao Departamento de Ciências Ambientais
da Universidade Federal de São Carlos como parte dos
requisitos para obtenção do título de Bacharel em
Gestão e Análise Ambiental.

Orientador: Marcel Okamoto Tanaka

SÃO CARLOS - SP
2022

GESTÃO SUSTENTÁVEL DE PORTIFÓLIOS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO BRASILEIRO: OS DESAFIOS PARA SE ADEQUAR AO NOVO CENÁRIO ESG

João Rodrigues Netto

Relatório Final de Estágio Curricular apresentado publicamente em 29 de setembro de 2022 ao Departamento de Ciências Ambientais da Universidade Federal de São Carlos como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Gestão e Análise Ambiental.

.....
Marcel Okamoto Tanaka

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer as pessoas que, direta ou indiretamente, me ajudaram, e foram importantes durante mais essa etapa na minha graduação.

Primeiramente, gostaria de agradecer à minha família, meu pai, minha mãe e meu irmão, que sempre estiveram do meu lado desde o início, sempre me apoiando e me dando as melhores condições possíveis para que eu seguisse em frente.

Gostaria de agradecer também, ao meu orientador, prof. Marcel Okamoto Tanaka, que esteve me orientando em boa parte da graduação, e aceitou novamente me orientar nesse estágio. Obrigado pelos ensinamentos e conhecimentos compartilhados, bem como todo apoio e disponibilidade durante esse período.

Também gostaria de agradecer ao Centro de Tecnologia de Edificações - CTE, pela oportunidade proporcionada de estagiar na empresa.

À toda equipe de Operação Sustentável, com quem tenho convivido diariamente nesses últimos meses, e que estão sendo fundamentais para o meu desenvolvimento profissional e pessoal. Tem sido um privilégio poder dividir essa experiência com vocês.

Por fim, gostaria de agradecer à minha supervisora de estágio, Cristina Umetsu, que confiou em mim me proporcionando essa oportunidade de estágio, e com quem muito aprendi, e continuo aprendendo em tão pouco tempo. Obrigado por me guiar nessa primeira experiência profissional.

Sumário

1. INTRODUÇÃO	6
2. OBJETIVOS	7
3. REFERENCIAL TEÓRICO	7
4. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS	12
5. ANÁLISE DOS RESULTADOS OBTIDOS.....	13
6. CONCLUSÕES	13
7. REFLEXÃO CRÍTICA SOBRE OS DESAFIOS DO GESTOR AMBIENTAL.....	14
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	15

1. INTRODUÇÃO

O estágio ocorreu no período de 03 de janeiro de 2022 a 31 de julho de 2022. Foi desenvolvido no Centro de Tecnologia de Edificações – CTE, empresa de consultoria e gerenciamento, sediada em São Paulo/SP, e especializada em qualidade, tecnologia, gestão, sustentabilidade e inovação para o setor da construção e *Real Estate*. Com o propósito de inspirar mudanças positivas na construção e na sociedade, atua no mercado desde 1990, desenvolvendo metodologias, tecnologias e soluções para a melhoria da gestão de empresas, empreendimentos e obras, estimulando e promovendo a inovação e o sustentabilidade da cadeia produtiva da construção.

Atualmente, a empresa está dividida em sete unidades de negócio: Gerenciamento, Sustentabilidade, Inovação e Tecnologia, Qualidade e Desempenho, *Smart Cities*, Operação Sustentável e Enredes (Figura 1).



Figura 1. Unidades de negócio do CTE.

O estágio foi desenvolvido na unidade de Operação Sustentável, cujo principal foco está na gestão sustentável de portfólios imobiliários, focando na etapa de pós construção, quando os ativos (lajes corporativas, galpões logísticos, *shopping centers* etc.) já estão em funcionamento.

As principais atividades desenvolvidas na unidade estão voltadas à identificação e implementação de soluções integradas para otimização de toda a área operacional das edificações, atendendo a aspectos fundamentais como gestão de resíduos, eficiência hídrica, eficiência energética, automações de sistemas, engajamento com os ocupantes e governança corporativa para a sustentabilidade.

Paralelo a isso, a unidade também presta consultoria especializada aos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) que pretendem se submeter ao *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), uma ferramenta global de *benchmark* que avalia e compara o desempenho devido a estratégias ambientais, sociais e de governança (ESG) da carteira de ativos imobiliários, fornecendo dados padronizados e validados para o mercado de capitais. Dessa forma, a melhora no desempenho ambiental dos ativos imobiliários, reflexo das soluções de eficiência operacional implementadas, impacta positivamente a performance desses fundos no *benchmark*.

2. OBJETIVOS

O foco das atividades desenvolvidas no estágio se concentrou na gestão sustentável de portfólios imobiliários que buscam participação no GRESB, por meio de programas completos com estratégias ambientais, sociais e de governança (ESG), que ajudam as empresas a alinharem suas metas corporativas com as metas e métricas de sustentabilidade para todo o seu portfólio, criando valor a longo prazo. O objetivo dessas atividades é maximizar o desempenho ambiental de todo o portfólio, permitindo a redução dos impactos ambientais, a redução de custos operacionais, a melhoria da qualidade de vida dos ocupantes e a valoração dos ativos do portfólio.

3. REFERENCIAL TEÓRICO

3.1. ESG

Com a crescente preocupação com as mudanças climáticas e a urgente necessidade de buscar pelo desenvolvimento sustentável, práticas de negócios ambientalmente sustentáveis e responsáveis vêm se tornando cada vez mais presentes nas atividades estratégicas e operacionais das corporações (Cajias et al, 2014).

A sustentabilidade ganha cada vez mais destaque como um fator decisivo para tomada de decisões, e, no universo corporativo, análogo ao desenvolvimento sustentável, um conceito que vem ganhando destaque é o de “investimento responsável”, que tem voltado as atenções para essas questões (Costa e Ferezin, 2021; Ungaretti, 2020). Esse investimento responsável e, ao mesmo tempo, sustentável, se apoia em três pilares: Ambiental, Social e de Governança - ASG, ou, na sigla em inglês, ESG – *Environmental, Social and Governance*. Os pilares do ESG podem ser definidos como (AMBIMA, 2020):

- Ambiental: considera a utilização de recursos naturais de uma empresa e os efeitos de suas operações no meio ambiente, tanto em operações diretas, quanto na cadeia de suprimentos (*supply chain*).
- Social: considera os atores sociais, relacionamentos e impactos com funcionários, fornecedores, clientes e as comunidades em que operam.

- Governança: refere-se aos fatores de governança e tomada de decisão, desde a formulação de políticas até a distribuição de direitos e responsabilidades entre os diferentes participantes das corporações.

Se antes a sustentabilidade era utilizada apenas como uma forma de marketing “verde”, conhecido como efeito *greenwashing*, que consiste na falsa aparência de sustentabilidade, ao promoverem técnicas para serem vistas no mercado, mas que não são a real intenção da empresa (Costa e Ferezin, 2021), agora o termo ESG está cada vez mais sendo incorporado no dia a dia das organizações.

É o que aponta o *Global Sustainable Investment Review* de 2020. Segundo este relatório, o volume de investimentos ESG a nível global atingiu US\$ 35,5 trilhões, o que representa cerca de 35,9% do total de ativos sob gestão (Global Sustainable Investment Alliance, 2020). Exemplo disso é a Blackrock, maior gestora de ativos financeiros do mundo, que em carta aberta divulgada ao mercado financeiro e aos investidores revelou que investirá apenas em ativos e empreendimentos que possuam portfólios sustentáveis, resilientes e transparentes, ou seja, que possuam programas de ações voltadas para as práticas ESG (Blackrock, 2022).

Apesar de ainda existir o receio de que a principal preocupação dos gerentes de fundos imobiliários em relação à sustentabilidade seja com os resultados financeiros da empresa, e não com o meio ambiente em si (Devine *et al.*, 2016; Pivo, 2008), fato é que o ESG já é uma realidade, e cada vez mais vem influenciando e direcionando os esforços de investimentos no mercado financeiro, ao passo que as empresas começam a perceber que investir na promoção de ações ESG acaba agregando valor de mercado (Caijas *et al.*, 2014).

3.2. Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)

Os Fundos de Investimentos Imobiliário (FIIs) surgiram no Brasil em 1993, instituídos pela Lei nº 8.668/93. Segundo a bolsa de valores brasileira - B3, e a Comissão de Valores Monetários (CVM), em sua instrução 472, de 31 de outubro de 2008, que regulamenta os FIIs, eles podem ser definidos como a “comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários”, que podem estar em desenvolvimento ou já em operação, cabendo ao administrador do fundo, uma instituição financeira específica, constituí-lo e realizar o processo de captação de recursos junto aos investidores, por meio da venda de cotas.

Ainda de acordo com a CVM, os recursos captados pela venda de cotas podem ser utilizados para a aquisição de imóveis, rurais ou urbanos, construídos ou em fase de desenvolvimento e destinados para fins comerciais ou residenciais. Esses tipos de fundos são chamados de Fundos de Tijolo (originado do inglês *Real Estate* – propriedade real), justamente por se tratar de empreendimentos físicos. Também existem FIIs que investem na aquisição de títulos ligados ao setor imobiliário, como: Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letra

de Crédito do Agronegócio (LCA) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Esses FII são popularmente conhecidos como Fundo de Papel, já que não investem diretamente em imóveis físicos e sim em títulos relacionados ao mercado imobiliário (ANBIMA, 2014; MALACO, 2020).

Considerando que o investimento direto em imóveis (compra e venda de propriedades) envolve uma grande alocação de recursos financeiros, os FII têm se destacado como uma alternativa, já que, ao contrário dos investimentos padrão, onde negociações são feitas por valores altos (muitas vezes inacessível para a maior parte da população), nos fundos imobiliários é possível acessar esse mercado de forma indireta, a partir de um pequeno valor, por meio da compra de cotas (Scolese *et al.*, 2015).

Além disso, é possível destacar outras vantagens dos fundos imobiliários como a diversificação de carteira (existem diversas categorias de FII, como edifícios corporativos, galpões logísticos, shoppings, condomínios residenciais etc.), liquidação (a compra e venda de cotas de fundos imobiliários é muito mais ágil e menos burocrática que a compra e venda de ativos reais), além dos custos e do retorno financeiro do investimento, já que esse tipo de investimento compensa mensalmente seus cotistas por meio do recebimento de “aluguéis”, que varia de acordo com a quantidade de cotas adquiridas e o valor do fundo (CVM, 2010; Scolese *et al.*, 2015; Kucko, 2007).

3.3. GRESB

O *Global Real State Sustainability Benchmark* (GRESB) foi lançado em 2009 como uma forma de avaliar o comportamento dos fundos de investimentos imobiliários em relação à gestão de seus ativos frente às questões ESG (De Rooy, 2018), mensurando, avaliando e comparando o desempenho ESG da carteira de ativos e fornecendo dados padronizados e validados para o mercado de capitais.

Considerando todo o contexto já apresentado acima, da necessidade de buscar por medidas e estratégias realmente eficientes, as gestoras e administradoras de ativos imobiliários do mundo todo começam a enxergar no GRESB uma ferramenta essencial para balizar o quão maduro seus fundos estão em termos de ESG, com participação regular das maiores gestoras de ativos imobiliários do mundo (Fuerst, 2015). Exemplo disso é que em 2021 o número de ativos que participaram do GRESB subiu 24%, saltando para 1521, sendo a maior porcentagem de aumento desde 2012 (GRESB, 2021).

Em relação ao Brasil, o número de fundos imobiliários que são submetidos à avaliação do GRESB ainda é tímido, assim como a questão ESG no geral. Na maioria dos casos, os fundos brasileiros que são submetidos à ferramenta compõem o portfólio de gestoras internacionais, que, aos poucos, vêm trazendo essa prática para o país.

O GRESB é uma avaliação (*assessment*) que ocorre anualmente (Fig. 2), que valida, pontua e ranqueia as informações fornecidas pelas empresa, e, em contrapartida, fornece um

relatório detalhado com todos os aspectos ESG da empresa considerados na avaliação. Além disso, a avaliação resulta em uma nota, que permite que o fundo possua um referencial comparativo para se posicionar no mercado, quando comparada com a nota de fundos semelhantes (*peers*).

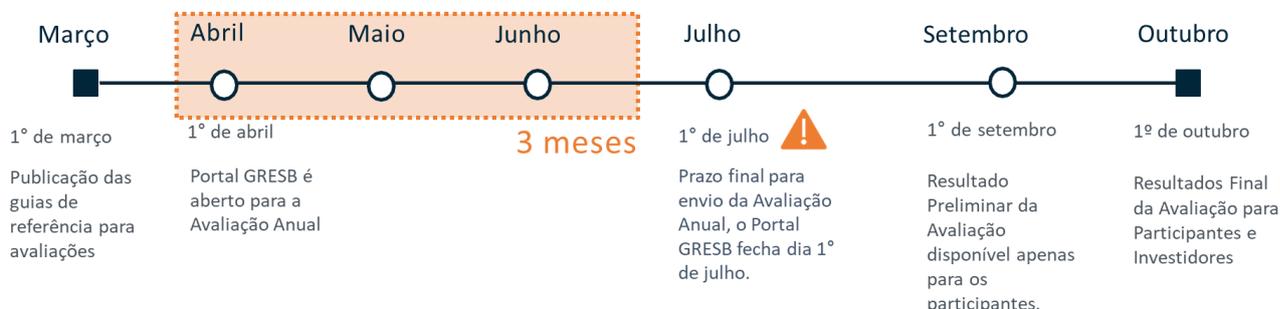


Figura 2. Calendário anual do GRESB *Real Estate Assessment*.

Todo o processo de avaliação está estruturado em três componentes: Gestão, Desempenho e Desenvolvimento.

- **Gestão:** mede a estratégia da empresa (gestora do fundo) com relação à liderança, política, gestão de risco e engajamento dos *stakeholders*.
- **Desempenho:** analisa o desempenho ambiental do portfólio de ativos da instituição, compreendendo informações coletadas no nível de ativo e portfólio. Contempla indicadores como consumo de água e energia, gestão de resíduos sólidos, emissões de gases do efeito estufa (GEEs), e certificações verdes dos ativos (*Green Building Certifications*).
- **Desenvolvimento:** mede os esforços realizados com relação ao ESG na parte de projeto, construção e renovação dos edifícios. Esse componente é voltado principalmente para entidades envolvidas em novas construções ou em grandes processos de renovação.

Considerando que a avaliação de ativos que já estão em operação é diferente quando comparada àqueles que ainda estão em etapa de desenvolvimento/construção, o GRESB fornece dois relatórios distintos:

- *GRESB Standing Investments Benchmark Report:* focado nos ativos que estão em operação. Inclui os componentes de Gestão e Performance.
- *GRESB Development Benchmark Report:* focado em ativos que estão em desenvolvimento. Inclui os componentes de Gestão e Desenvolvimento.

Como o componente de Gestão diz respeito às estratégias adotadas pela empresa responsável pela gestão do fundo imobiliário, ele é avaliado igualmente nos dois benchmarks.

A nota do benchmark varia de 0 até 100 pontos, sendo 30% devido ao componente de gestão e 70% aos componentes de Performance ou Desenvolvimento. Caso uma gestora possua um FII com ativos tanto em operação quanto em desenvolvimento em seu portfólio, ela recebe dois relatórios distintos e, conseqüentemente, duas notas e dois rankings (Fig. 3).



Figura 3. Componentes e pontuação do GRESB

Conforme indicado anteriormente, o GRESB é dividido em três grandes áreas (componentes). Cada componente é dividido em subtemas, chamados de aspectos, e cada aspecto possui uma pontuação.

Gestão:

- Liderança: avalia como a empresa integra ESG em sua estratégia geral de negócios.
- Política: verifica a existência e o alcance das políticas da empresa que tratam de questões ambientais, sociais e de governança.
- Relatórios: considera como é feita a divulgação das práticas de gestão ESG e seus resultados.
- Gestão de riscos: avalia os processos usados para apoiar a implementação ESG e investiga as etapas tomadas para reconhecer e prevenir riscos materiais relacionados a ESG.
- Engajamento com stakeholders: identifica as ações tomadas para engajar os colaboradores e fornecedores nas políticas ESG da entidade.

Performance:

- Avaliação de risco: identifica os riscos que podem afetar negativamente os ativos imobiliários.
- Metas de melhoria de portfólio: confirma a existência e o alcance das metas de melhoria de desempenho do portfólio (ambientais, sociais, governança).
- Engajamento da comunidade: identifica as ações de engajamento com locatários e comunidade, bem como a natureza do engajamento.

- Energia, água, GEEs e resíduos sólidos: avalia a disponibilidade de informações e a redução do impacto ambiental na comparação com o ano anterior.
- Monitoramento e revisão dos dados: reconhece a existência de revisão por terceira parte dos dados reportados sobre energia, emissões de GEE, água e dados de resíduos.
- Certificação: avalia a existência de certificações de *green building* e avaliações energéticas nos ativos.

Desenvolvimento:

- Requisitos ESG: avalia os esforços para abordar questões ESG durante o projeto, construção e desenvolvimento do local de novos edifícios.
- Materiais: avalia critérios de seleção de materiais relacionados a atributos ambientais e de saúde e avaliações sobre emissões carbono.
- Certificações: avalia o alinhamento com os padrões de *green building* e a sua existência no portfólio.
- Energia e água: avalia as estratégias utilizadas para integrar medidas de eficiência energética e hídrica nas atividades de projeto e construção.
- Gestão de resíduos: descreve a estratégia utilizada para a gestão de resíduos sólidos durante a fase de construção.
- Empreiteiros e comunidade: identifica as ações de engajamento com construtora/empreiteiros e comunidade, bem como a natureza do engajamento.

Mais informações sobre o *benchmark*, a forma de avaliação, participação dos países etc. podem ser consultadas no site oficial do GRESB: <https://gresb.com/nl-en/>.

4. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Conforme citado acima, o GRESB é uma ferramenta de *benchmark* que avalia, valida e ranqueia as informações fornecidas pelas empresas. Dentro do escopo de Consultoria ESG do CTE, as principais atividades realizadas estão voltadas a auxiliar as empresas a obterem e organizarem essas informações necessárias para a avaliação.

As principais atividades do estágio ocorreram em torno do monitoramento e gerenciamento dos ativos imobiliários dos FIIs que se submeteram ao GRESB *Real State Assessment 2022*:

- Desenvolvimento e monitoramento de Sistemas de Gestão (ESG);
- Auxílio no desenvolvimento de políticas internas e diretrizes de sustentabilidade para as gestoras de fundos;

- Desenvolvimento e monitoramento de metas e indicadores de desempenho operacional dos ativos: eficiência hídrica e energética dos ativos e gestão de resíduos sólidos;
- Elaboração de Relatórios Anuais de Sustentabilidade;
- Estratégias ESG em nível de portfólio e propriedade;
- Programas de engajamento de *stakeholders*;

A avaliação do GRESB é realizada anualmente, com abertura do portal para submissão dos documentos entre abril e junho. A avaliação é retroativa, ou seja, no *assessment* desse ano (2022) foram consideradas apenas as ações realizadas no ano de 2021, enquanto as ações e informações que foram e ainda serão levantadas em 2022 serão utilizadas para o *assessment* de 2023.

Nos primeiros meses de estágio, as atividades se concentraram no levantamento e preparação da documentação necessária dos ativos para poder realizar a submissão, além de reuniões periódicas de consultoria com as gestoras desses fundos e a realização de outras atividades pontuais.

Posteriormente, a partir da abertura do portal em abril, foi realizada a submissão da documentação necessária de cada fundo que busca pela avaliação. No início de setembro, com a divulgação dos resultados preliminares, foi possível avaliar os resultados dos FII's nas avaliações, bem como quais pontos precisam de atenção e quais as oportunidades de melhoria para os anos subsequentes, que serão trabalhados até o início do próximo ciclo.

5. ANÁLISE DOS RESULTADOS OBTIDOS

De maneira geral, os resultados obtidos foram muito satisfatórios. Apesar de ser um tema a princípio relativamente distante dos assuntos abordados durante a graduação, aos poucos foi possível assimilar cada vez mais essas duas esferas (profissional e acadêmica) e os conhecimentos adquiridos durante a graduação se mostraram essenciais para o bom desenvolvimento das atividades no estágio.

O desenvolvimento do estágio ocorreu conforme o planejado. Foi uma grande oportunidade de desenvolvimento profissional e pessoal, bem como uma oportunidade de colocar em prática conhecimentos e habilidades adquiridas ao longo da graduação. Também foi uma grande oportunidade de preparação para o mercado profissional, podendo observar demandas e tendências, que podem se tornar oportunidades futuras e campos a serem explorados como gestor e analisa ambiental.

6. CONCLUSÕES

Apesar de a gestão de portfólios imobiliários ainda estar distante do cenário ideal, é notável a evolução que o setor da construção civil teve nos últimos anos em relação às

questões ambientais envolvidas em suas atividades. Diversas estratégias vêm sendo adotadas para que a construção civil cause menos impacto durante a etapa de desenvolvimento dos empreendimentos e a etapa de pós construção, quando os ativos começam a operar de fato.

Certificações de construções sustentáveis (*green building*) como o LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), por exemplo, tem se destacado como uma maneira de atestar que determinado edifício foi construído e/ou está operando de forma ambientalmente responsável, que está de acordo com todas as diretrizes ambientais vigentes e que possui tecnologias que auxiliam em sua eficiência operacional. Com isso, essas certificações acabam agregando valor ao ativo, tornando-o mais atrativo frente ao mercado. Já é comum a prática de grandes empresas multinacionais só se instalarem em prédios que possuem algum tipo de certificação ambiental de construção.

O GRESB também é uma ferramenta que vem ganhando cada vez mais destaque no mercado imobiliário/financeiro, alavancado pelo comprometimento cada vez maior que as grandes gestoras de fundos imobiliários do Brasil estão tendo com as pautas ambientais. Além disso, pelo fato de ser um *benchmark* e comparar fundos imobiliários entre si, essa ferramenta funciona como um atrativo aos investidores, que conseguem ter um comparativo real de como esses fundos estão se posicionando frente a essas questões.

Ainda existem muitos desafios e barreiras a serem ultrapassadas nessa relação do mercado financeiro com as pautas ambientais. Como o próprio nome sugere, em última instância, os custos e ganhos financeiros ainda acabam sendo os fatores decisivos nas tomadas de decisão. Porém, baseado na experiência que já pude desenvolver nesse ambiente, acredito que o ESG seja um cenário que tende a se tornar padrão, com as gestoras de FII's cada vez mais adequando suas diretrizes e estratégias para estarem alinhadas com esse movimento, ao mesmo tempo que se utilizam dessa posição como uma forma de se destacar no mercado de capitais.

7. REFLEXÃO CRÍTICA SOBRE OS DESAFIOS DO GESTOR AMBIENTAL

Falando especificamente da área em que o estágio foi desenvolvido, da sustentabilidade no mercado financeiro, mais especificamente em ativos de fundos imobiliários, percebe-se que os principais desafios que os gestores ambientais enfrentam (e continuarão a enfrentar) são em relação à relutância dessas organizações em aceitar mudanças, principalmente quando essas mudanças envolvem investimentos financeiros.

Por ser uma empresa que presta consultoria em sustentabilidade, é necessário a todo momento mostrar para os clientes que as propostas irão, de fato, beneficiar sua organização, seja em relação aos aspectos ambientais (redução de consumo de água, energia, gestão de resíduos, emissões de CO₂ etc.), quanto aos aspectos social e econômico. O problema é que o aspecto econômico ainda exerce maior influência sobre os demais e, muitas vezes, decisões

deixam de ser tomadas por conta de seus “custos” financeiros, que raramente são vistos como investimentos.

O cenário ESG tem se consolidado cada vez mais no mercado empresarial, principalmente no mercado financeiro imobiliário, com o surgimento de diversas certificações sustentáveis na construção civil (*Green Building Certifications*) e de *benchmarks* de sustentabilidade, como por exemplo o GRESB, que categorizam e ranqueiam essas empresas quanto às suas ações e a forma de governar nas esferas sociais, ambientais e econômica.

Entretanto, no Brasil poucas empresas estão maduras o suficiente para incorporar essas mudanças de forma estrutural em suas atividades e, de modo geral, aquelas que caminham nessa direção fazem parte de fundos internacionais. Muitas vezes, essas empresas buscam por mudanças apenas porque seu concorrente também o está fazendo, e não pensando nos reais benefícios que aquela ação trará ao seu portfólio.

Mas, ao mesmo tempo que é desafiador, esse também é um cenário de grandes oportunidades para os gestores ambientais, já que a tendência é que a sustentabilidade seja cada vez mais incorporada no mercado imobiliário brasileiro, seguindo a tendência global, chegando um momento em que o diferente será não ser “sustentável”.

O setor empresarial e o mercado financeiro estão o tempo todo em constante mudança. A todo momento surgem novas diretrizes ambientais, novos acordos e tratados, novos termos e siglas, e novos temas que ganham destaque na mídia. Portanto, é necessário estar o tempo todo atento a esse cenário, entender os movimentos e as tendências do ambiente corporativo, para que, dessa forma, seja possível o posicionamento profissional de uma forma mais assertiva.

Nesse sentido, o curso de Gestão e Análise ambiental possui lacunas que podem ser exploradas. Percebo que, durante o período de graduação, as atenções são voltadas majoritariamente para o ambiente acadêmico, e, muitas vezes, o ambiente corporativo/empresarial não possui todo seu potencial explorado. Seria interessante que o curso também incorporasse em seu plano de ensino discussões que fogem do campo acadêmico tradicional, seja por meio de disciplinas (não apenas opcionais), oficinas, palestras, eventos, que direcionem o foco, direta ou indiretamente, para assuntos que são desejados no mercado, independentemente da área de atuação, como, por exemplo, gestão ambiental empresarial, governança corporativa, noções de mercado financeiro, mudanças climáticas e mercado de carbono, noções de empreendedorismo, entre outros.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (ANBIMA). Estudos especiais produtos de captação. Rio de Janeiro: ANBIMA, 2014.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (ANBIMA). Guia ASG: Incorporação dos aspectos ASG nas análises de investimento. ANBIMA, 2020.

B3. Fundos de Investimento. Disponível em: <https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm> Acesso em: março, 2022.

BLACKROCK. Sustentabilidade como o novo padrão de investimento da BlackRock. 2022. Disponível em: <<https://www.blackrock.com/br/blackrock-client-letter>>. Acesso em: março, 2022.

CAIJAS, M.; FUERST, F.; MCALLISTER, P.; NANDA, A. Do responsible real estate companies outperform their peers? **International Journal Of Strategic Property Management**, v. 18, n. 1, p. 11-27, 2014.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM). **Instrução Normativa nº 472, de 31 de outubro de 2008**. Dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM). Caderno nº 6 – Fundos de Investimento Imobiliário. 2010. Disponível em: <<https://www.investidor.gov.br/publicacao/Cadernos/CVM-Caderno-6.pdf>> . Acesso em: março, 2022.

COSTA, E .; FERREZIN, N. ESG (Environmental, Social and Governance) e a Comunicação: o tripé da sustentabilidade aplicado às Organizações globalizadas. **Revista ALTERJOR**, v. 02, n. 24, 2021.

DE ROOY, R. Investigating the relationship between ESG and REITs. 55 f. Dissertação (Mestrado em Real State Finance). Universidade de Amsterdam, Amsterdam, 2018.

DEVINE, A.; STEINER, E.; YONDER, E. Decomposing the Value Effects of Sustainable Investment: International Evidence. In: Annual European Real State Society Conference, 24. Delft, Holanda, 2017.

FUERST, F. The Financial Rewards of Sustainability: A Global Performance Study of Real Estate Investment Trusts. **SSRN Conference Papers**, 2015.

GLOBAL SUSTAINABLE INVESTMENT ALLIANCE. Global Sustainable Investment Review 2020. GSI Alliance, 2020.

GLOBAL REAL STATE SUSTAINABILITY BENCHMARK (GRESB). 2021 Real Estate Assessment Results. 2021. Disponível em: < [2021 Real Estate Assessment Results | GRESB](#)> Acesso em: março, 2022.

KUCKO, I. Investment Fund Portfolio Selection Strategy. **Business: Theory and Practice**, v. 8, n. 4, p. 214- 220, 2007.

MALACO, A. S. Uma análise da relação do desempenho de fundos imobiliários lastreados em shoppings centers com variáveis macro e microeconômicas. Dissertação (Mestrado em Administração). Centro Universitário Álvares Penteado. São Paulo, 2020.

PIVO, G. Exploring responsible property investing: A survey of American executives. **Corporate Social Responsibility and Environmental Management**, v. 15, n. 4, p. 235–248. 2008.

SCOLESE, D.; BERGMANN, D. R.; SILVA, F. L.; SAVOIA, J. R. F. Análise de estilo de fundos imobiliários no Brasil. **Revista de Contabilidade e Organizações**, v. 23, p. 25-35, 2015.

UNGARETTI, M. ESG de A a Z: Tudo o que você precisa saber sobre o tema. XP Investimentos, 2020.