



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro Tecnológico
Departamento de Arquitetura e Urbanismo
Curso de Arquitetura e Urbanismo

Beatriz De Costa Pereira

**A certificação do bem-estar como motor da valorização:
WELL Building Standard e seus modos de operação no espaço urbano
brasileiro**

Florianópolis

Agosto de 2024

Beatriz De Costa Pereira

**A certificação do bem-estar como motor da valorização:
WELL Building Standard e seus modos de operação no espaço urbano
brasileiro**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Tecnológico da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharela em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Raphael Grazziano

Florianópolis

Agosto de 2024

Agradecimentos

Tal trabalho não teria sido possível sem o auxílio da minha musa, que também é minha mãe, Arlete De Costa Pereira. Agradeço também à minha irmã Paula e a meu pai Nelson que sempre me apoiaram, incentivaram e aguentaram nos momentos difíceis da vida e da graduação.

Agradeço ao Raphael, meu orientador, não só por ter aceitado me orientar nas condições mais adversas, mas por todo apoio, críticas e dilemas ao longo do processo. Agradeço também aos professores da graduação, que me ajudaram imensamente a voar e crescer, em especial ao Rodrigo, pela reverência ao antigo na arte e arquitetura brasileira ao longo das aulas, e à Marina e ao Renato, membros da pré-banca, pelas excelentes contribuições que auxiliaram a conduzir este trabalho.

Agradeço à UFSC, pelos mais de 20 anos de história, responsável pelo ensino crítico e de qualidade ao longo de toda minha formação acadêmica.

Não poderia deixar de agradecer também às minhas queridas amigas Bruna, Marilu, Sabrina, Isa, Carol, Giulia, Gabi, Elisa e Laura, ao Plau, ao Matheus, ao João, ao Gabriel, ao Lucas pelas correções e cantorias, e à Bruna, Su e Nora, amigas que me fizeram transformar Berlim em casa.

E, por fim, agradeço ao Sasha, pelo conforto e pelo silêncio, me ensinando a não andar com os pés no chão, pelo carinho, pela fábrica de sonhos.

Resumo

A presente monografia tem como objeto o WELL Building Standard e seus modos de operação no espaço urbano brasileiro. O WELL Building Standard é um padrão de certificação de saúde e bem-estar, que almeja a melhoria da saúde das pessoas por meio da qualidade dos ambientes que elas habitam. A partir da pesquisa sobre o WELL, buscou-se compreender o que é e como surgiu esse padrão de certificação, suas relações com o capital financeiro (em especial no espaço urbano brasileiro), onde estão localizados os espaços certificados no Brasil e de que forma se inserem na malha urbana no país. A metodologia consistiu em levantamento bibliográfico (artigos científicos e livros), *clipping de notícias* em jornais e revistas nacionais e internacionais, dados levantados no site do certificado WELL e entrevistas com pessoas relacionadas ao certificado no Brasil e no exterior. Foram esboçados paralelos entre os processos urbanos característicos de áreas financeirizadas e a localização dos ambientes com certificação WELL no Brasil. Por fim, responde-se à pergunta de pesquisa: de que forma a certificação WELL opera vinculada ao mercado imobiliário no espaço urbano brasileiro? A certificação WELL no Brasil acaba por inserir-se em um contexto de revalorização urbana, gentrificação e por consequência valorização imobiliária, funcionando como motor para tais processos.

Palavras-chave: certificado de bem-estar; certificação; operação urbana.

Sumário

Introdução.....	6
Justificativa	6
Objetivos	7
Metodologia.....	7
1. WELL Building Standard	9
1.1 Prólogo: de Wall Street ao padrão de certificação WELL.....	9
1.2 Discursos de relevância do padrão WELL	14
1.3 Frentes de atuação da Delos e estratégias de marketing	17
1.4 Entrada e inserção no Brasil.....	22
2. Dos conceitos à discussão dos espaços.....	31
Objetivos do capítulo.....	31
2.1 Bem-estar.....	31
2.2 Ciência e conhecimento científico.....	34
2.3 Financeirização	36
2.4 Cidade global	40
2.5 Renda da forma ou renda da norma?.....	43
3. WELL no contexto brasileiro: reflexos no espaço urbano.....	45
Considerações finais	58
Referências	60

Introdução

A presente monografia tem como objeto o WELL Building Standard e seus modos de operação no espaço urbano brasileiro. O WELL Building Standard é um padrão de certificação de saúde e bem-estar, que almeja a melhoria da saúde das pessoas por meio da qualidade dos ambientes que elas habitam.

A partir da pesquisa sobre o WELL, buscou-se compreender o que é e como surgiu esse padrão de certificação, quais são suas relações com o capital financeiro (em especial no espaço urbano brasileiro), onde estão localizados os espaços certificados no Brasil e de que forma se inserem na malha urbana no país. Por fim, buscou-se traçar paralelos entre os processos urbanos característicos de áreas financeirizadas e a localização dos ambientes com certificação WELL no Brasil.

A abordagem da pesquisa teve como foco o espaço urbano e não a arquitetura dos edifícios devido à transparência dos dados. O WELL Building Standard não faz divulgação da pontuação dos projetos, ou de quais critérios foram ou não atingidos. Nos projetos cujas informações são públicas, é feita a divulgação apenas do resultado, diferindo entre certificação *Silver*, *Gold* e *Platinum*. Tal limitação tornaria a abordagem via projeto arquitetônico e análise dos critérios um tanto vaga.

Justificativa

Com o avanço de novas agendas como saúde e bem-estar no campo da arquitetura e urbanismo, compreende-se a relevância de entender como a certificação WELL em específico (e como a grande tendência de padrões, normas e standardizações) transforma e interfere no espaço urbano e na esfera de atuação dos arquitetos e urbanistas nos dias atuais.

Na perspectiva pessoal, a escolha do tema de pesquisa teve relação com a atuação na área de certificação enquanto estagiária em Berlim. O contato com a certificação WELL levantou alguns questionamentos, por exemplo: se em um país como a Alemanha, cuja desigualdade social é muito menor que no Brasil e o acesso à moradia não é um fator limitante para a maioria da população, já existem padrões visíveis relacionados à certificação e seus clientes, quais seriam os padrões de distribuição espacial no Brasil? Quais seriam os fatores limitantes ou incentivadores para tal certificação? Da motivação pessoal surgiu então o objeto de pesquisa, a pergunta de pesquisa “De que forma a certificação WELL opera vinculada ao mercado imobiliário no espaço urbano brasileiro?” e a monografia em questão.

Objetivos

O objetivo geral que conduziu a pesquisa foi compreender de que forma o WELL Building Standard opera vinculado ao mercado imobiliário no espaço urbano brasileiro. Como objetivos específicos, foram elencados: (1) compreender como o WELL se desenvolveu historicamente, o que foi realizado no capítulo 1, ao se traçar um panorama sobre o surgimento do padrão de certificação WELL e compreender de que forma se dá a inserção e expansão no mercado brasileiro por meio da construção de sua rede de agentes; (2) estabelecer critérios de análise do WELL a partir da bibliografia das ciências sociais, o que foi feito no capítulo 2; a partir da discussão dos conceitos de financeirização, bem-estar e cidade global, buscando-se compreender se há um entrelaçamento entre o padrão de certificação e de que forma o WELL Building Standard dialoga com os conceitos apresentados; (3) mapear os vínculos urbanísticos observados na utilização do WELL, o que foi realizado no capítulo 3 pelo uso do instrumento urbanístico “Operação Urbana Consorciada” para trazer a discussão previamente apresentada para o contexto brasileiro, pautando as relações entre o instrumento, a valorização imobiliária nos centros urbanos, os padrões de certificação e os processos de gentrificação nos centros urbanos.

Metodologia

A metodologia consistiu em levantamento bibliográfico (artigos científicos e livros), *clipping* de notícias em jornais e revistas nacionais e internacionais (como *New York Times*, *The Hollywood Reporter*, *Forbes*, *Business Wire*, *New York Magazine*, *Revista Exame*, *Uol*, *Monet*, *Terra*), dados levantados no site do certificado WELL e entrevistas com pessoas relacionadas ao certificado no Brasil e no exterior.

As entrevistas foram realizadas por videoconferência de modo aberto semiestruturado, com perguntas gerais e específicas a respeito da certificação WELL, da entrada no mercado brasileiro, agentes vinculados à dispersão do certificado, tipo de clientes que buscam a certificação, consolidação de mercado e impasses tecnológicos. De nove pessoas contatadas, relacionadas à diferentes empresas que atuam no âmbito de certificação no Brasil e no mundo, foram realizadas duas entrevistas, uma delas com uma profissional acreditada WELL que atua na Alemanha, e outra com um empresário responsável pela inserção da certificação WELL no Brasil. A respeito dos dados de *clipping* de notícias, foi feita uma busca na internet (Google News) com as palavras-chave “WELL Building Standard”, “WELL Certification”, “*wellness real estate*”, “Scialla” e “Delos”, sendo mapeadas as reportagens em inglês disponíveis na internet entre 2013 e 2023, e as reportagens em português (referentes ao Brasil e a Portugal) disponíveis na internet

entre 2015 e 2024. A busca com as palavras-chave em português e em alemão também foi feita no repositório Pergamum UFSC e no sistema da Technische Universität Berlin, e não foram obtidos resultados.

Com base no índice de projetos WELL disponibilizado no *website* do próprio certificado foi gerada uma tabela com todos os projetos registrados mundialmente, e os dados foram tratados da seguinte forma: 1. filtragem de projetos registrados no Brasil; 2. ordenação por tipo de certificação obtida ou não (projetos certificados x projetos registrados); 3. ordenação por estado e cidade; 4. preenchimento de dados faltantes e correções¹; 5. ordenação por confidencialidade (se os projetos estavam listados como públicos ou confidenciais); e 6. tradução das informações listadas do inglês para o português.

A partir dos dados foram elaborados mapas de distribuição espacial dos projetos WELL em território brasileiro. Para os projetos registrados como públicos com título visível, foi feita busca na internet, elaboração de uma lista no Google Maps com as localizações dos espaços e posteriormente uma tabela Excel com uma lista dos endereços e coordenadas. A partir de tais dados, foi possível elaborar o mapa de distribuição espacial dos espaços registrados disponíveis no *website* a partir da ferramenta QGIS. A fim de representar também a magnitude dos projetos registrados como confidenciais (81/134 até 03/03/2024), foram elaborados gráficos de barras por estado brasileiro para evidenciar os estados com maior concentração de espaços WELL registrados. Foram também elaborados mapas de sobreposição, referentes a áreas de Operações Urbanas Consorciadas e às coordenadas dos espaços WELL em São Paulo e no Rio de Janeiro.

¹ Por exemplo, no caso de um projeto cuja cidade constava São Paulo e o estado como '*none*', ou de um projeto cuja cidade estava vazia e o estado constava como Curitiba.

1. WELL Building Standard

O presente capítulo apresenta o WELL Building Standard, e visa traçar um panorama sobre o surgimento e consolidação do certificado, por meio da construção da rede de agentes que possibilitou sua criação nos EUA e disseminação no Brasil.

Em especial, serão apresentados os fundadores da empresa Delos Living e suas relações com Wall Street, e de que forma isso desencadeou a fundação do International WELL Building Institute (IWBI), o lançamento do WELL Building Standard e a chegada do certificado no Brasil. Por fim, será tratado brevemente a respeito dos clientes que buscam a certificação WELL para seus espaços no território brasileiro.

1.1 Prólogo: de Wall Street ao padrão de certificação WELL

O WELL Building Standard busca oferecer um novo padrão para ambientes internos, direcionado para otimização da saúde e bem-estar de seus ocupantes. Atuando como um complemento a outras certificações, como o LEED (voltado para padrões ambientais e de sustentabilidade), o certificado não pode ser analisado enquanto elemento isolado, desvinculado do contexto que permitiu sua criação e seus padrões de disseminação territorial. Para introduzir o sistema de certificação, é necessário primeiramente apresentar a empresa que deu origem a ele, chamada Delos Living.

Fundada por ex-membros da grande empresa de banco de investimentos Goldman Sachs (os irmãos-gêmeos ex-sócios Paul Scialla e Peter Scialla, Mohad Fareed, ex-diretor, entre outros), a Delos Living foi a primeira empresa completamente direcionada para a indústria imobiliária do bem-estar (*wellness real estate*)². A Goldman Sachs, todavia, já era uma multinacional de referência no setor de banco de investimentos, sendo uma das maiores empresas do mundo atuando nesse setor, obtendo altíssimos lucros com a venda de títulos hipotecários e possuindo também papel especulativo relevante na quebra da bolsa e na crise do mercado de ações em 2008.

A lógica empresarial de investimentos, oriunda da trajetória de Wall Street de seus fundadores, se mostra bastante entranhada no *modus operandi* da Delos Living, uma vez que todas as frentes de atuação da empresa exploram novos padrões de acumulação capitalista e novas agendas na área da construção civil relacionadas à saúde e bem-estar.

De acordo com o site da Delos Living, a empresa está compromissada com o bem-estar não só no ambiente de trabalho, mas nos mais diversos ambientes internos, e desenvolve

² De acordo com Paul Scialla, em conversa com Kim Marshall no podcast *The Great Indoors: Why wellness Real Estate Matters*.

“soluções baseadas em evidências para promover uma vida mais saudável em ambientes fechados”³.

Ao mesmo tempo em que há uma preocupação ampliada por parte da empresa com os benefícios do bem-estar no ambiente construído para os usuários, existe uma produção intensa em pesquisa, desenvolvimento de novos produtos, testagem de produtos em circulação, de forma a não só mapear o que já está inserido no mercado, mas também de consolidar possíveis novos nichos de rendimento e investimento.

O nicho de mercado representado pela indústria do bem-estar é trazido pelos irmãos Scialla em muitas de suas falas, entrevistas, palestras e aparições públicas ao tratar do tema, destacando que a Delos é uma empresa pioneira ao unir “a maior classe de ativos do mundo - imóveis - com a indústria de crescimento mais rápido do mundo - bem-estar”⁴. Tal bordão evidencia a crença nas possibilidades imensas de crescimento resultante da união das duas grandes áreas entrelaçadas pela empresa: a saúde e o setor imobiliário.

Uma das frentes de atuação da Delos é o International WELL Building Institute (IWBI). O IWBI é uma “subsidiária de propriedade total” da Delos Living⁵ que se responsabiliza por todos os aspectos relacionados à certificação, reuniões, acreditação de profissionais e de eventos relacionados ao WELL Building Standard em âmbito mundial⁶.

Dessa forma, o WELL Building Standard é o padrão de certificação de propriedade do IWBI, instituto criado pela Delos Living, voltado para saúde e bem-estar. O certificado vem se alastrando nos últimos anos, em especial desde a pandemia COVID-19 em 2020. O objetivo do WELL é melhora da saúde das pessoas por meio da qualidade dos ambientes que elas habitam. Além das noções de bem-estar, o certificado tem relação com a performance no ambiente de trabalho. Tendo como um de seus slogans “*Healthier, happier people perform better*” (em português “pessoas mais saudáveis e felizes apresentam um desempenho melhor”), percebe-se a relação entre bem-estar e produção, performance e desempenho humano inerente ao certificado.

O WELL Building Standard não é o único sistema de certificação voltado para saúde e bem-estar. Outros, que conseguiram relativa difusão no mercado como Fitwel e Immune

³ No original, “[...] evidence-based solutions to promote healthier living indoors” disponível em delos.com

⁴ No original “Delos is merging the largest asset class in the world – real estate – with the fastest growing industry in the world –wellness – and we believe the opportunity for growth in wellness real estate is tremendous.”, disponível em <https://delos.com/press-releases/delos-completes-financing-round/>. Tendo sido levantadas pela autora em 1) Palestra na WOBI em 22/10/2015, 2) Podcast The Great Indoors: Why wellness Real State Matters, publicado em 10/08/2022; 3) Entrevista da Sinocean (China) conduzida por Yiqian Ma em março de 2016; 4) Página inicial do website da Delos; 5) e também em palestra de Peter Scialla, CEO e irmão gêmeo de Paul Scialla, no Senior Living Innovation Forum em 2021.

⁵ No original “wholly-owned subsidiary”

⁶ De acordo com Paul Scialla, em conversa com Kim Marshall no podcast The Great Indoors: Why wellness Real State Matters, publicado em 10/08/2022 e disponível no Spotify

Building Standard, não superaram até então a hegemonia do WELL Building Standard no mercado, com mais de 45.000 projetos registrados.

O padrão Fitwel foi criado em 2016 pelo U.S. Center of Disease Control (CDC) and Prevention e pelo U.S. General Services Administrator. É fundamentado em pesquisas acadêmicas e possui certificação para novas construções e edificações pré-existentes. Sua pontuação vai de 0 a 144, e os projetos a partir de 90 pontos recebem a certificação, que pode ser de 1, 2 ou 3 estrelas. Os critérios são baseados nas sete categorias de impacto na saúde: 1. Impactar na saúde da comunidade circundante; 2. Reduzir a morbidade e as faltas; 3. Apoiar a equidade social para populações vulneráveis; 4. Instigar sentimentos de bem-estar; 5. Melhorar o acesso a alimentos saudáveis; 6. Promover a segurança dos ocupantes; e 7. Aumentar a atividade física. Os dados disponíveis no website do certificado dizem respeito apenas aos projetos registrados como não confidenciais: no mundo, são 3294 projetos registrados, e no Brasil 44, sendo 28 já certificados (os outros estão em processo)⁷.

O Immune Building Standard foi desenvolvido na Romênia em 2020, como uma resposta à pandemia de COVID-19 de forma colaborativa por experts em saúde, arquitetura, tecnologia, construções, engenharia e gestão. Idealizado pelo presidente da Federação Europeia de Propriedades, Liviu Tudor, o IMMUNE possuiu um investimento inicial de 1 milhão de euros para pesquisa, desenvolvimento e implementação de estratégias para melhora da “imunidade de edifícios de escritório contra riscos à saúde”⁸. O IMMUNE é gerido pelo Health by Design Building Institute (HDBI) tem sede na Bélgica. Ao contrário do WELL e do Fitwel, não oferece acesso a uma lista de edifícios certificados, causando dificuldade no levantamento de dados.

Publicado em outubro de 2015, o WELL Building Standard consolidou um novo “padrão para liderança em saúde”⁹ para os ambientes construídos, mediante desenvolvimento e verificação dos requisitos a específicos relacionados à saúde e bem-estar. A abordagem do sistema WELL Building Standard é baseada em evidências (no original *evidence based approach*) e desempenho. O sistema é baseado em evidências porque todos os aspectos determinados para certificação (sejam os obrigatórios ou de otimização) são comprovados por intermédio de pesquisa empírica qualitativa e quantitativa, revisão bibliográfica ou combinação de ambas. Já a denominação de sistema baseado em desempenho diz respeito às diversas verificações de desempenho que ocorrem “por meio de testes no local do edifício”¹⁰, relativos aos parâmetros de

⁷ Conforme Website do Fitwel, <https://www.fitwel.org/fitwel-solutions>

⁸ Disponível em FAQ IMMUNE Building Standard, no Website do IMMUNE.

⁹ De acordo com o a seção Why WELL do website do próprio sistema, disponível em <https://www.wellcertified.com/why-well/>

¹⁰ De acordo com o WELL Building Standard versão v2 Q4 2023, disponível em <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/overview/>

qualidade do ar, água, som e luz, além de verificações pontuais relativas a todos os conceitos abordados no WELL.

A estrutura do sistema é embasada em dez diferentes conceitos: Ar, Água, Nutrição, Luz, Movimento, Conforto Térmico, Som, Materiais, Mente e Comunidade (conforme Figura 1). Cada um dos conceitos encaminha para “características com propósitos de saúde distintos”¹¹.

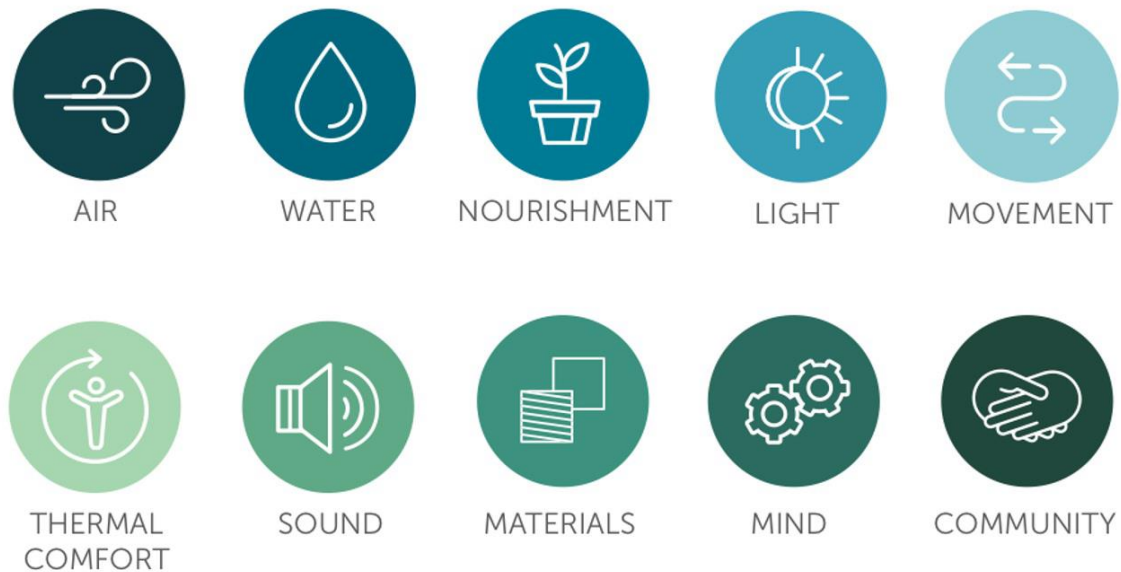


Figura 1: Conceitos que estruturam o WELL Building Standard, Fonte: WELL v2 Q4 2023

O certificado exige também pré-requisitos fundamentais, obrigatórios para todos os ambientes certificados, que são considerados “os fundamentos de um edifício saudável”. Assim como o sistema, os pré-requisitos fundamentais também são avaliados por teste de desempenho, dados de sensores ou documentação técnica. Conforme detalhado na página do certificado¹², são eles:

Ar: Qualidade do ar (fornecer um nível básico de qualidade do ar interna que contribui para saúde e bem-estar dos ocupantes do edifício, verificado através de teste de desempenho ou dados do sensor ou documento técnico); Ambiente livre de fumaça; projeto de ventilação (minimizar questões relativas à qualidade do ar por meio do fornecimento de ventilação adequada) e gestão da poluição da construção (minimizar a introdução de poluentes relacionados à construção civil no ambiente interno).

Água: Indicadores de Qualidade da Água; Qualidade da Água Potável (garantir acesso à água potável de acordo com os limites / composição química adequada para saúde); Gestão básica da Água (implementar protocolos para garantir risco de perda de qualidade da água e colonização pela bactéria *Legionella* spp.).

Alimentação: Frutas e Vegetais (promover o consumo de frutas e vegetais incentivando a disponibilidade e o acesso aos mesmos); Transparência Nutricional (garantir que os

¹¹ Idem, WELL v2 Q4 2023

¹² Disponível em <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/concepts>

indivíduos façam decisões alimentares informadas por meio do acesso a rotulagem nutricional e informações sobre alergias).

Luz: Exposição à Luz (garantir iluminação interna por meio de estratégias de iluminação natural e artificial); Projeto de iluminação (garantir melhor conforto e acuidade visual através de iluminação elétrica).

Movimento: Edifícios e Comunidades Ativos (facilitar todos os tipos de movimento, incluindo atividade física e exercício, e reduzir o comportamento sedentário por meio do projeto intencional de espaços construídos); Projeto de Estação de Trabalho Ergonômica (reduzir o risco de tensão física no corpo por meio do projeto ergonômico de estações de trabalho, que permitem alterar entre trabalhar sentado e em pé).

Conforto Térmico: Desempenho Térmico (fornecer ambiente aceitável para a maioria dos usuários do edifício).

Som: Mapeamento Sonoro (a fim de incorporar estratégias de planejamento estratégico requeridas para prevenir questões de perturbação acústica por diferentes fontes de ruído).

Materiais: Restrições de Materiais (a fim de reduzir ou eliminar a exposição humana a materiais de construção que já são conhecidos por serem perigosos); Gestão de Materiais Perigosos Internos (gerenciar os riscos de exposição humana a materiais perigosos amplamente utilizados na construção civil no passado); Gestão de CCA e Chumbo (mitigar os riscos de exposição a arseniato de cobre cromatado CCA e chumbo).

Mente: Promoção da saúde e bem-estar (oferecer programas, políticas e recursos de apoio que promovem saúde e bem-estar); Natureza e Local (apoiar o bem-estar dos ocupantes por meio da incorporação do ambiente natural no projeto, e integrando estratégias de projeto que celebrem a identidade única do projeto).

Comunidade: Promoção da saúde e bem-estar (promover uma compreensão mais profunda para os ocupantes do edifício dos recursos WELL buscados pelo projeto, e de como o projeto, operações e políticas do edifício impactam a saúde e o bem-estar); Projeto Integrativo (facilitar um processo de projeto colaborativo e apoiar a adesão à metas coletivas de bem-estar e sustentabilidade); Preparação para Emergências (capacitar organizações, famílias e indivíduos a se prepararem e responderem em situações diversas de emergência); Pesquisa de ocupantes (avaliar a experiência de saúde e bem-estar dos usuários do edifício através de pesquisas com os ocupantes).

Para a WELL Core Certification (certificação do núcleo e envelope do edifício), não é necessário um número mínimo de pontos por conceito, conforme Tabela 1. Já para a WELL Certification (certificação completa, de edifícios inteiros ou espaços específicos dentro dos edifícios), o requisito mínimo de pontos por conceito aumenta de acordo como nível de certificação almejado¹³.

¹³ Idem, WELL v2 Q4 2023

Total points achieved	WELL Certification		WELL Core Certification	
	Minimum points per concept	Level of certification	Minimum points per concept	Level of certification
40 pts	0	WELL Bronze	0	WELL Core Bronze
50 pts	1	WELL Silver	0	WELL Core Silver
60 pts	2	WELL Gold	0	WELL Core Gold
80 pts	3	WELL Platinum	0	WELL Core Platinum

Tabela 1: Pontuação para WELL Certification e WELL Core Certification, Fonte: WELL v2, Q4 2023

The image shows a screenshot of a WELL Building Standard credit page for 'Smoke-Free Environment'. The page is annotated with several labels and lines pointing to specific elements:

- Conceito, Número e Título do Crédito:** Points to the header area containing 'CONCEPTS / AIR / FEATURE A02' and 'Smoke-Free Environment'.
- Pré-requisito ou Otimização:** Points to the 'PRECONDITION' button.
- Objetivo(s) de desenvolvimento sustentável relacionado(s) ao crédito:** Points to a small green icon in the top right corner.
- Visão geral, alternativas para cumprimento dos requisitos e processo de verificação dos requisitos:** Points to the navigation tabs: 'OVERVIEW', 'ALTERNATIVES 14', 'FAQ 1', and 'VERIFICATION'.
- Descrição dos Requisitos e Referências:** Points to the 'REQUIREMENTS' section, which includes a toggle for 'WELL Core' and a 'Collapse All' button.

The 'REQUIREMENTS' section is expanded to show 'Part 1 Prohibit Indoor Smoking' and a requirement for all spaces: 'The following requirement is met: a. Smoking and the use of e-cigarettes is prohibited in interior spaces within the project boundary.¹²'

Figura 2: Estrutura típica de um crédito / pré-requisito do sistema WELL. Fonte: WELL Building Standard v2 Q4 2023. Inclui intervenções da autora

1.2 Discursos de relevância do padrão WELL

Parte propaganda de que o WELL é a estratégia de negócios ideal para o século XXI se consolida no discurso de seus próprios fundadores, e na relevância da atuação da Delos nas frentes de saúde e bem-estar. O WELL torna-se relevante não só por meio de suas verificações,

mas das palestras e disseminação de conhecimentos que acontecem simultaneamente ao que é verificado e pesquisado.

De acordo com Paul Scialla, CEO da Delos Living, a maioria da população passa cerca de 90% da vida em espaços fechados (em ambientes internos) e mesmo com o aumento da poluição no planeta, a qualidade do ar nos ambientes internos ainda é pior que ao ar livre. Para ele, antes da difusão do WELL Building Standard o que se estava produzindo no setor da construção civil eram “edificações doentes”, em especial para edifícios comerciais¹⁴. A certificação WELL surge como uma resposta a essa suposta doença inerente do setor de construção civil determinando critérios específicos que proporcionariam melhorias em saúde para os ambientes internos, sempre partindo da perspectiva “holística” de como o projeto interfere na saúde dos seus habitantes e de como as características dos ambientes internos poderiam “reverter” determinadas circunstâncias que adoecem as pessoas.

A partir dos relatos de Scialla, o WELL surge da junção entre médicos e pesquisadores a arquitetos e projetistas, como forma de impulsionar o setor imobiliário do bem-estar. Conforme afirma Grazziano (2019, p. 73) a criação do sistema de certificação WELL “[...] teve apoio de instituições como Clinton Global Initiative, USGBC, International Living Future Institute, GBCI, Mayo Clinic, CBRE e Cleveland Clinic Wellness”. O apoio de instituições como estas, cujos objetivos vão de jargões empreendedores motivacionais como “conectar e catalisar líderes [...] para se comprometer a tomar medidas”¹⁵ e “catalisar a transformação em direção a comunidades socialmente justas, culturalmente ricas e ecologicamente transformativas”¹⁶ até institutos de pesquisa de ponta em saúde, como Mayo Clinic e Cleveland Clinic Wellness, com apoio também de uma das maiores empresas de serviços imobiliários comerciais do mundo, evidencia o modo de operação altamente mercadológico e competitivo do sistema WELL desde sua fundação.

O WELL não é um elemento isolado (ou um certificado isolado). Ele se insere em um contexto de padronização e normatização. O certificado usa, por exemplo, dos critérios para ambientes internos do LEED, padrão de certificação ambiental voltado para sustentabilidade e meio ambiente, expandindo-os e aprofundando-os com base em pesquisas. Em 6 de julho de 2016 Rick Fedrizzi (fundador e *Chairman* do United States Green Building Council e um dos responsáveis pelo lançamento do LEED) foi nomeado Chairman e CEO do International WELL Building Institute, e em 21 de abril de 2017 foram anunciados alinhamentos entre o WELL e o

¹⁴ De acordo com Palestra com Paul Scialla na WOBI em 22/10/2015

¹⁵ Nos originais, “GI convenes, connects, and catalyzes leaders in government, business, philanthropy, grassroots organizations, media, and academia to commit to take action”, disponível em <https://www.clintonfoundation.org/programs/leadership-public-service/clinton-global-initiative/>

¹⁶ No original, “environmental NGO committed to catalyzing the transformation toward communities that are socially just, culturally rich and ecologically restorative” disponível em <https://living-future.org/>

LEED, de forma a simplificar o processo de certificação de espaços que almejam ambos os selos, uma vez que a documentação já era para ambos analisada pela terceirizada GBCI (Green Building Certification Inc). Os alinhamentos ocorreram no sentido de submeter a documentação uma só vez para critérios compatíveis, reduzindo a carga de trabalho para as equipes de projeto e custos de documentação¹⁷.

Não é coincidência que WELL e LEED sejam frequentemente mencionados na mesma frase. Rick Fedrizzi, ex-presidente e CEO do Conselho de Construção Sustentável dos EUA, agora é CEO da IWBI. E o Green Building Certification Institute é o certificador independente tanto para LEED quanto para WELL. O GBCI entrou em uma colaboração formal com a IWBI em abril para ajudar a simplificar como os dois padrões¹⁸.

Conforme descrito por Rick Fedrizzi em seu livro “*Greenthink: how profit can save the planet?*” (2015) o WELL, além de ser o primeiro protocolo de seu tipo a tratar especificamente no bem-estar humano dentro do ambiente construído, foi o primeiro certificado além do LEED a utilizar do GBCI para certificação. Alguns dos critérios são os mesmos explorados no LEED, porém de forma mais aprofundada. Como afirma Fedrizzi:

Se o LEED pavimentou o caminho para uma transformação sustentável em nosso ambiente construído, pensei, o WELL poderia iniciar uma transformação na saúde humana em uma escala semelhante. Então me aproximei de Paul e seu irmão gêmeo, Pete, e fiquei impressionado com a visão, paixão e habilidades comerciais deles. Não apenas isso, mas vi como poderíamos trabalhar juntos para avançar nossa visão compartilhada de melhores edifícios. Pouco depois, o WELL se tornou o primeiro cliente do GBCI, além do LEED, e juntos já estamos fazendo uma grande diferença (Fedrizzi, 2015, p. 34)¹⁹

Para Paul Scialla, a associação com o GBCI auxiliou intensamente ao elevar o WELL Building Standard a um patamar global, já pensando na possibilidade da certificação por parte de terceiros como mais um nicho de negócios.²⁰ Todavia, um possível entrave seria o de que medições de saúde e bem-estar dos empregados são muito mais abstratas do que para consumo de energia, por serem, por exemplo, em parte somente percepções, como afirma Megan Leslie, profissional acreditada WELL²¹.

¹⁷ De acordo com o artigo IWBI™ announces alignments between the WELL Building Standard™ and LEED®, disponível em <https://resources.wellcertified.com/articles/iwbitm-announces-alignments-between-the-well-building-standardtm-and-lead/>.

¹⁸ De acordo com o artigo Wellness by design, 12 de Setembro de 2016, disponível em <https://www.bdcnetwork.com/wellness-design>, acesso em 29 de novembro de 2023

¹⁹ . No original “If LEED paved the way for a sustainable transformation in our build environment, I thought, WELL could spark a human health transformation on a similar scale. So I approached Paul and his twin brother, Pete, and I was beyond impressed with their vision, their passion, and their business smarts. Not only that, but I saw how we could work together to advance our shared vision for better buildings. Not long after, WELL became GBCI’s first client besides LEED, and together we’re already making a world of difference.”.

²⁰ De acordo com artigo “Wellness by Design”, de 12/09/2016

²¹ Entrevistada no artigo “Wellness by Design”, de 12/09/2016

O argumento de que os certificados se complementam é construído enquanto discurso dos irmãos Scialla e membros da Delos, mas também enquanto estratégia de negócios. Falas como “WELL Building Standard está para as pessoas, assim como o LEED está para o meio ambiente”²², assim como as de Fedrizzi citadas anteriormente, partem do pressuposto que um edifício verde e sustentável é o padrão vigente no mundo corporativo, e um edifício WELL Certified seria o próximo nível a ser atingido, difundindo a ideia de que o selo seria o produto ou estratégia perfeita e ideal para o século XXI. Uma vez que a indústria dos edifícios verdes gera receita na escala de trilhões de dólares, uma “indústria que foca no maior custo de qualquer empresa, as pessoas”, tenderia a gerar ainda mais²³.

1.3 Frentes de atuação da Delos e estratégias de marketing

Outras das frentes de atuação da Delos, além do IWBI, são voltadas para soluções em produtos, tecnologias e intervenções, sendo as com maior relação com o WELL Building Standard 1) desenvolvimento de tecnologias para filtragem de ar; 2) desenvolvimento de tecnologias para filtragem de água; 3) desenvolvimento de pesquisas relacionadas à iluminação circadiana; 4) desenvolvimento de paredes verdes ativas; 5) desenvolvimento de plataforma de smart-home para ambientes certificados WELL, que controla e otimiza os aspectos considerados no certificado, como iluminação, concentração de impurezas no ar, temperatura. Nas palavras de Paul Scialla (2022)²⁴:

Por exemplo: se você tiver esse sistema em sua casa e estiver andando com partículas específicas em seus sapatos ou cozinhando em sua cozinha com óleo desagradável ou alguém acabou de pulverizar aerossol no banheiro. Os sensores estão detectando isso e, quando o ar fica comprometido, o sistema entra em ação e aumenta a ventilação e a filtragem através do mecanismo de purificação, e em tempo real você tem mecanismos reativos prontos para substituir suas fontes de poluição interna, [...] luzes que podem simular o pôr do sol e o nascer do sol e um sistema de simulação para o quarto. O sistema aumentará a temperatura em 4 graus 30 minutos antes de acordar, pois o corpo dorme melhor em temperaturas mais frescas do que mais quentes. Então basicamente está levando esse conceito básico da relação entre você e o que o cerca, que é o cerne do que a Delos faz, e colocando-o em uma plataforma automatizada de otimização para o lar.

²² De acordo com o Palestra na WOBI em 22/10/2015 e 30 minute interview: Paul Scialla

²³ De acordo com o Palestra na WOBI em 22/10/2015.

²⁴ De acordo com Paul Scialla, em conversa com Kim Marshall no podcast The Great Indoors: Why Wellness Real State Matters, publicado em 10/08/2022 e disponível no Spotify. No original, “So, for instance: if you have this system in your house, and you are walking around in your house with particular particles in your shoes, or cooking in your kitchen with nasty oil, or someone just sprayed air freshener in the bathroom... The sensors are reading that, and when the air becomes compromised, the algorithm will kick in and ramp up the fan and filtration to treat the air through the purification mechanism. In real-time, you've got reactive mechanisms in place to combat indoor pollutants [...] lights that can simulate sunset and sunrise, and a simulation system for the bedroom. The system will raise the temperature by 4 degrees 30 minutes prior to wake up, as the body sleeps better in cooler temperatures versus warmer ones. So, it's basically taking that basic concept of the relationship between you and what surrounds you, which is the core of what Delos does, and putting it in an automated optimizing platform for the home”.

Dessa forma, os critérios são baseados em pesquisa, muitas delas desenvolvidas pela Delos Living, e verificação baseada pelo desempenho in loco, por profissionais acreditados WELL. Tais constatações configuram um entrelaçamento excessivo entre os agentes, os produtos pesquisados e as verificações efetuadas no contexto do IWBI e do WELL Building Standard. Paul Scialla, quando questionado a respeito de financiar a organização que passou a ser responsável pela certificação do WELL Building Standard, contestou que o fato de edifícios pagarem por serviços de auditoria e certificação não os impede de agir de forma independente²⁵. Todavia, no Brasil, tal entrelaçamento entre os agentes se dá de forma mais desfalcada se comparado aos EUA, onde todas as camadas (como por exemplo, o desenvolvimento dos produtos por parte das empresas, as verificações in loco, a formação dos profissionais acreditados WELL) de fato agem de forma cíclica.

As estratégias de marketing utilizadas para difusão do WELL Building Standard foram bastante diversificadas, indo da ampla divulgação dos resultados das pesquisas de desempenho e melhoria nos ambientes internos em sites na internet, jornais e revistas (como *New York Times*, *Forbes*, *The Hollywood Reporter*) à utilização de celebridades com grande influência na mídia e cultura *pop* como garotos propaganda e porta-vozes para difusão dos benefícios e melhorias que seriam obtidos com a certificação.

Leonardo DiCaprio, por exemplo, foi um dos primeiros investidores da Delos e atualmente faz parte do conselho de consultoria da empresa²⁶. Ele possui um apartamento no 66 NY, um dos primeiros edifícios a obter a certificação em Nova York, e suas relações com a Delos são tão estreitas que além disso, o ator adquiriu uma ilha no Caribe a fim de restaurar sua vegetação nativa e construir um *eco-resort* de luxo, que seria construído por uma das frentes da Delos, a Restorative Islands L.L.C., e operado por outra, chamada Restorative Hospitality²⁷, além de contar com certificação WELL. Seria a salvação por intermédio do luxo também uma das soluções pregadas pelo WELL?

Com a COVID-19, o discurso do WELL Building Standard ganhou mais uma potência. Lançada em 2021, a campanha WELL Health Safety Seal foi uma tentativa de conscientização generalizada para promoção de espaços internos mais seguros, para a volta ao normal pós-pandemia. Dirigida por Spike Lee, a campanha contou com participação de celebridades globais como Lady Gaga, Robert DeNiro, Jennifer Lopez, Venus Williams, e do cirurgião referência para os EUA, Richard Carmona.

²⁵ De acordo com NYT 30 minute interview: Paul Scialla, publicada em 19/08/2014

²⁶ De acordo com notícia publicada no New York Times em 3/04/2015 intitulada Leonardo diCaprio builds an Eco-Resort, de autoria de Julie Satow. Disponível em <https://www.nytimes.com/2015/04/05/realestate/an-idea-hits-the-beach.html?smid=url-share>, acesso em 13.11.2023

²⁷ Idem. Até então, o projeto não havia realizado por pressão da comunidade local. Fonte: Monet, 2021

Os estabelecimentos que conquistaram o WELL Health Safety Seal receberam uma pontuação mínima no WELL Health-Safety Rating (Classificação de segurança em saúde do WELL, em tradução livre) baseada nas evidências determinadas pelo WELL Building Standard de que o ambiente tomou as medidas necessárias de segurança em prol da saúde e segurança de seus ocupantes, considerando possíveis contaminações. Na campanha, a repetição é utilizada como recurso, e é enfatizada a importância de que os consumidores, trabalhadores e interessados busquem o selo WELL Health Safety Seal nas paredes e fachadas externas dos estabelecimentos antes de adentrarem os estabelecimentos²⁸.

De acordo com Paul Scialla, a classificação residencial de segurança WELL (House Safety Rating) surgiu a partir da pandemia da COVID-19 como uma frente do WELL Building Standard focada em protocolos de segurança. O principal objetivo da campanha WELL Health Safety Seal foi o despertar a conscientização do consumidor sobre o significado do selo, e o padrão de excelência representado por ele. Conforme desenvolvido por ele no podcast “*Why Wellness real-estate matters*”²⁹ a campanha do WELL Health Safety Seal surgiu como “[...] o momento certo para apresentar e se esforçar para unir pessoas ricas e influentes com pessoas de credibilidade na ciência [...] para levá-la à consciência pública”. Como afirma Scialla, a campanha foi veiculada mais de 4 milhões de vezes nos canais de televisão dos Estados Unidos, sendo improvável encontrar espectadores que não tenham tido contato com tal campanha. Além de elevar a conscientização da população sobre os graus de segurança de um determinado espaço, a campanha também fez com que o interesse em relação ao WELL Building Standard expandisse para além da parcela da população interessada em sustentabilidade ou investimentos imobiliários, como coloca:

Isso elevou a conscientização sobre o que esse símbolo de consciência representa, e levou a marca WELL para fora do âmbito da comunidade de sustentabilidade ou arquitetura verde profunda, ou comunidade imobiliária, mas para a consciência pública, que era o nosso compromisso, e até agora está indo bem nisso.³⁰

A fala de Guido Petinelli, em entrevista a autora, vai ao encontro do afirmado por Paul Scialla nas diversas entrevistas sobre o selo: “O WELL Health Safety Seal só tem uma premissa, educar o mercado sobre esse conceito”, usando a pandemia COVID-19 para tornar o conceito de saúde e bem-estar mais acessível. Para ele, apesar de não ser uma certificação, apenas uma campanha sobre um selo, ele teve um propósito e fez com que as pessoas elevassem sua consciência a respeito do assunto.

²⁸ De acordo com WELL Website, Terra Notícias palestra com Paul Scialla em WOBI.

²⁹ Conforme Podcast Great Indoors: Why WELLness Real Estate Matters with Paul Scialla

³⁰ Idem.

Em escala mundial, o aumento da difusão do WELL após 2020 foi significativo. Em 2019 foram 136 projetos registrados³¹, dos quais 21 obtiveram a pré-certificação e 115 a certificação (entre *Silver*, *Gold* e *Platinum*). No ano de 2020, foram 168 projetos registrados, sendo 57 pré-certificados e 111 certificados (entre *Silver*, *Gold* e *Platinum*). Já no ano de 2021, foram 251 projetos registrados, dos quais 87 obtiveram a certificação e os outros 164 a certificação, entre os níveis *Silver*, *Gold* e *Platinum*. No ano de 2022, o número de projetos registrados foi de 422, sendo 98 pré-certificados e 324 certificados entre *Silver*, *Gold* e *Platinum*. No ano de 2023, o aumento, que já era visível, se tornou estratosférico, totalizando 2798 projetos registrados, dos quais 199 obtiveram a pré-certificação, 369 a certificação entre *Silver*, *Gold* e *Platinum* e 2230 obtiveram o selo *Health-safety Rated*. Até dia 06 de março de 2024, eram 532 os projetos registrados no ano, dos quais 35 obtiveram a pré-certificação, 89 a certificação entre os diferentes níveis e 408 o selo *Health-Safety Rated*, vide Gráfico 1 e Gráfico 2³².

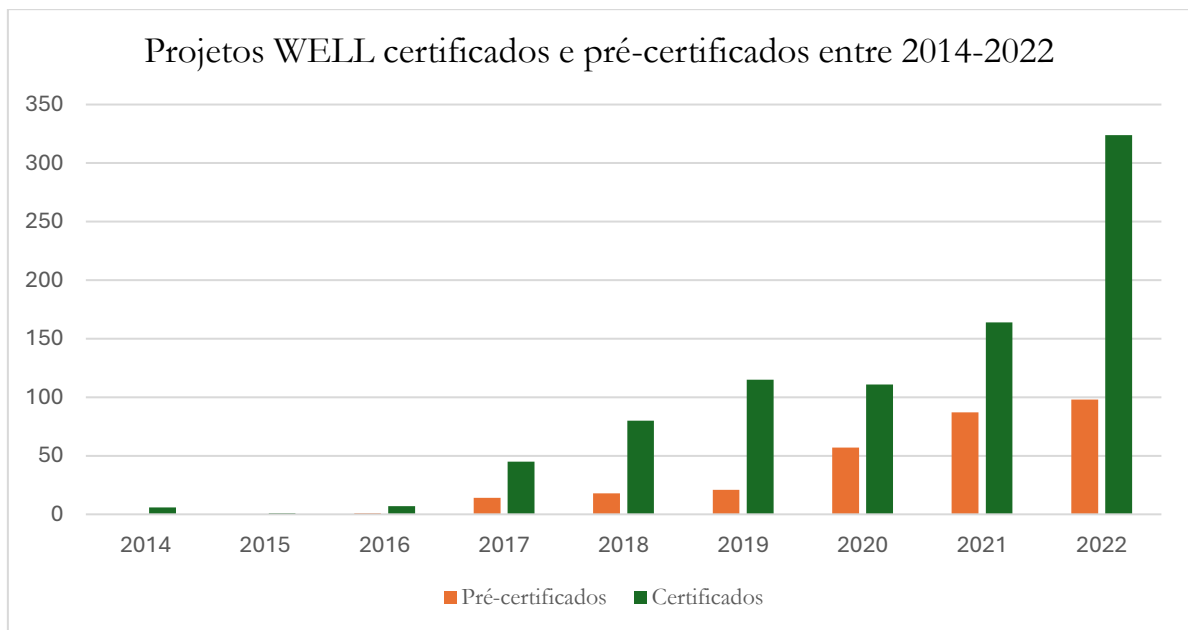


Gráfico 1: Projetos WELL pré-certificados e certificados entre 2014 e 2022. Fonte: Elaboração da autora com base nos dados disponíveis no site do WELL Building Standard.

³¹ Que obtiveram a certificação, pois os projetos apenas registrados não apresentam a data do registro.

³² De acordo com o Project Index, disponível no site do WELL.

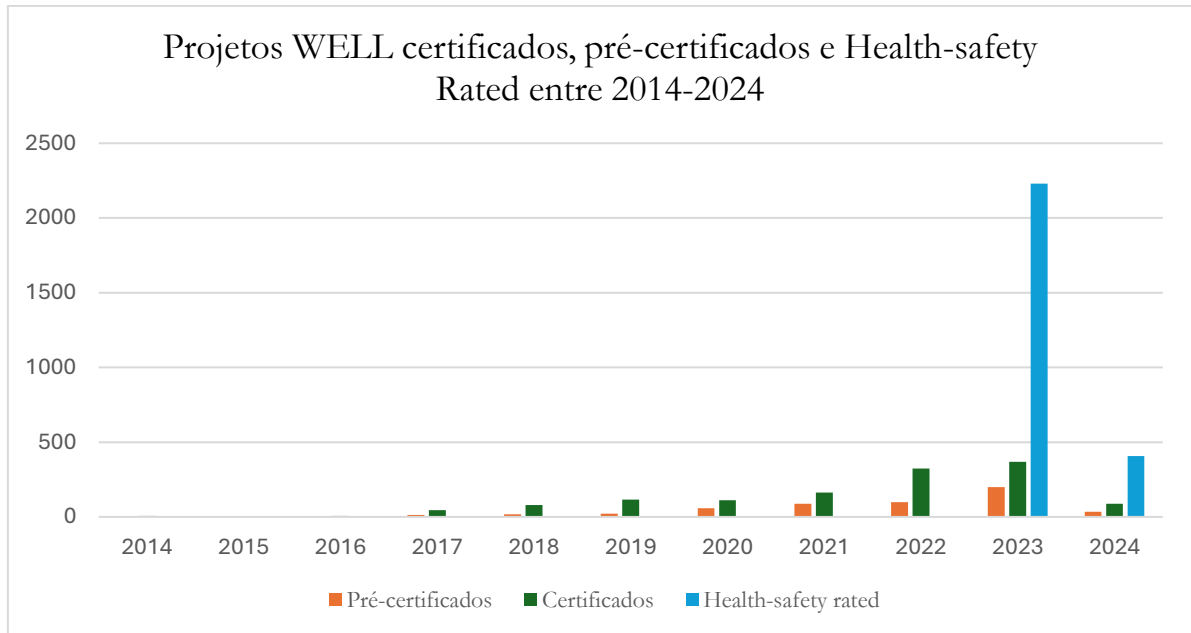


Gráfico 2: Projetos WELL pré-certificados, certificados e Health-Safety Rated entre 2014 e 2024. Fonte: Elaboração da autora com base nos dados disponíveis no site do WELL Building Standard

De acordo com a reportagem “*Why building design matters in response to coronavirus*”³³ (Por que o projeto de edifícios importa na resposta ao coronavírus, em tradução livre), os edifícios corporativos poderiam e deveriam ser interpretados como estratégia de solução de riscos, uma vez que o sucesso das empresas, a longo termo, estaria diretamente relacionado à capacidade de crescer em um mundo cada vez mais instável. Como afirma Whitney Grey, autora da reportagem, “Hoje, a adaptabilidade é alcançada por meio da participação em processos comprovados de gestão de riscos, com foco especial nos ativos mais importantes das organizações — suas pessoas”, de forma que estratégias de projeto arquitetônico e políticas nos ambientes de trabalho auxiliariam na redução do risco em tempos de desordem e perturbação, como foi o caso da pandemia de coronavírus. Para a autora, ansiar, planejar-se e preparar-se para o caos seria uma eficiente estratégia corporativa, adotada ainda mais arduamente pelo WELL desde a explosão da pandemia de COVID-19. As grandes perturbações globais, incêndios, apagões, novas epidemias, escancaram problemas organizacionais latentes, que poderiam também revelar soluções fora da curva para os negócios. Dando continuidade ao raciocínio, a autora defende que

³³ De autoria de Whitney Grey, disponível em <https://resources.wellcertified.com/articles/why-building-design-matters-in-response-to-coronavirus/>, publicado em 27/05/2020.

Esses tipos de problemas evidentes são os que os humanos costumam responder. Claro, essa pandemia passará, mas os efeitos no medo, ansiedade e saúde mental geral dos funcionários provavelmente se estenderão por muito mais tempo. A questão chave, portanto, é: o que as organizações vão fazer para lidar com as consequências e por que priorizar essas ações é uma jogada estratégica para os negócios? ³⁴

No momento em que a saúde mental e física dos empregados é interpretada como estratégia de negócio, há maior preocupação com o bem-estar, por mais que a preocupação não se esgote no bem-estar em prol de melhor qualidade de vida. Empresas bem-sucedidas, na percepção do corpo de funcionários da Delos, dependem mais de “pessoas de alto desempenho” do que de “maquinário de alto desempenho”³⁵:

Nesta era distintiva de conhecimento, serviço e trabalho experiencial, as pessoas devem ser reconhecidas como o ativo mais valioso de uma organização. E quando esses 'ativos' se sentem fisicamente seguros, psicologicamente seguros, socialmente conectados, reconhecidos e com propósito, eles são capazes de se apresentar melhor mesmo nas circunstâncias mais desafiadoras — tanto pessoal quanto profissionalmente. Apoiar a saúde mental e física dos funcionários não é apenas a coisa certa a se fazer, mas também faz sentido comercial para qualquer empregador.

1.4 Entrada e inserção no Brasil

A primeira notícia encontrada que foi publicada na mídia brasileira a respeito do WELL³⁶ foi veiculada no site UOL em 23 de outubro de 2015. Intitulada “Esse é o seu escritório, se os gêmeos ex-Goldman Sachs tiverem sucesso”, é uma tradução de matéria “*This is your office, if ex-Goldman Sachs twins get their way*”, publicada pela revista de negócios americana Bloomberg. Todavia, há uma lacuna de informações a respeito do certificado na mídia brasileira, de forma que as próximas notícias veiculadas após esta datam de 2019 tratando dos primeiros empreendimentos a buscar a certificação no país. O primeiro espaço certificado no Brasil foi o SETRI Headquarter Brazil, escritório em São Paulo, que obteve a certificação *Gold* em 2016. Depois dele, em 2018 o BR Proprieties em São Paulo, um edifício de escritórios, obteve a certificação *Silver*. Em 2021, o Edifício Vista Mauá, no Rio de Janeiro, obteve a certificação *Gold*, e em 2022 houve significativo aumento nos espaços que obtiveram a certificação WELL no Brasil, totalizando 6: com destaque para o edifício AQWA e o IBM RJ, no Rio de Janeiro, que obtiveram a certificação *Platinum* e a sede da ENEL em São Paulo, que obteve também a certificação *Platinum*, vide Figura 3, Figura 4 e Figura 5.

³⁴ Idem.

³⁵ Ibidem. No original, “highly functioning people” e “highly functioning machinery”

³⁶ De acordo com levantamento feito pela autora, única reportagem antes de 2020.



Figura 3: Edifício Vista Mauá no Rio de Janeiro, fachada rua São Bento, Fonte: Vista Mauá (Divulgação)

Figura 4: Edifício Vista Mauá no Rio de Janeiro, fachada rua Dom Geraldo, Fonte: Vista Mauá (Divulgação)



Figura 5: Ao centro o Edifício Ventura (torres espelbadas no centro da imagem), sede do IBM RJ que obteve a certificação Platinum em 2022, Fonte: Prêmio Master Imobiliário

Por conta da escassa veiculação de informações a respeito da certificação nas mídias, pouca ou nenhuma bibliografia científica relativa ao assunto em território brasileiro, a principal

fonte de informações que embasa os tópicos a seguir é de entrevistas com funcionários do setor de certificação.

Um dos responsáveis pela inserção da certificação WELL no mercado brasileiro foi Guido Petinelli, sócio da Petinelli Inc., empresa pioneira em certificação WELL *no Brasil*, ex-membro do World GBC e fundador do GBC Brasil³⁷. Em entrevista à autora, Petinelli relatou que os primeiros clientes de sua empresa que optaram pela certificação WELL tomaram a decisão pouco antes da pandemia de COVID-19, no final de 2019.

Indo ao encontro do argumento do artigo “*Why Building design matter?*”, Petinelli reitera o fato de que a pandemia de COVID-19 validou o investimento e os argumentos referentes aos benefícios oriundos do WELL Building Standard.

A gente tomou uma decisão importante em novembro de 2019, a pandemia veio em fevereiro, março de 2020, a gente estava já preparado, a gente teve o benefício, é horrível falar que a gente teve o benefício, da pandemia, mas nós estávamos preparados. O inovador, ele tá sempre arriscando. Quando veio a pandemia, aquele investimento foi validado muito rápido, acelerou a curva de adoção desse conceito de uma forma, sem a pandemia provavelmente isso não teria acontecido tão rápido.

Para ele, a busca por conforto e bem-estar já era uma tendência na empresa, já havia sido pautada como a direção a ser trilhada, situação que foi acentuada e acelerada “devido a condições que ninguém poderia ter previsto.”

Ao longo da entrevista, Petinelli se aproxima dos depoimentos dos irmãos Scialla em muitas de suas entrevistas, com inúmeras similaridades, como por exemplo ao trazer a hipótese de que o WELL é o produto perfeito para os negócios no século XXI, evolução natural do mundo da construção civil. “O WELL ele não é uma novidade, ele é uma evolução daquilo que a gente já falava, que a gente sempre falou sobre *green building*.”

Os primeiros clientes a buscarem a certificação WELL no Brasil, de acordo com Petinelli, foram aqueles em que saúde e bem-estar estavam entre os pilares de sustentação / aspectos críticos dos empreendimentos, como hospitais, clínicas pediátricas, escolas e até clientes corporativos, em busca de maneiras de atrair os funcionários de volta para o escritório, sempre evidenciando que a busca pela certificação veio após a busca pela melhoria em saúde e bem-estar.

Considerando o mercado imobiliário, a Axia Vectra (construtora de Joinville), assim como a Construtora Laguna (de Curitiba) foram pioneiras na busca pela certificação WELL no Brasil, de acordo com Petinelli.

As primeiras notícias relativas à certificação aqui referida dizem respeito a nova sede da ENEL, Edifício AQWA, cuja consultoria de certificação foi feita pela CTE, e do Edifício PINAH, em Curitiba, executado pela construtora Laguna, e cuja consultoria para certificação foi

³⁷ World GBC: World Green Building Council; GCB Brasil: Green Building Council Brasil

feita pela Petinelli (Figura 6). A Galeria Laguna (Figura 7), também executada pela Construtora Laguna e com consultoria da Petinelli, foi divulgada na internet como “Edifício mais sustentável do mundo”, apesar de possuir até então apenas pré-certificação WELL. Outros clientes, mesmo que busquem a certificação, optam por ser mais discretos quanto a divulgação e veiculação em mídias, de acordo com Petinelli.



Figura 6: Edifício PINAH, em Curitiba (novembro de 2023). Fonte: Construtora Laguna

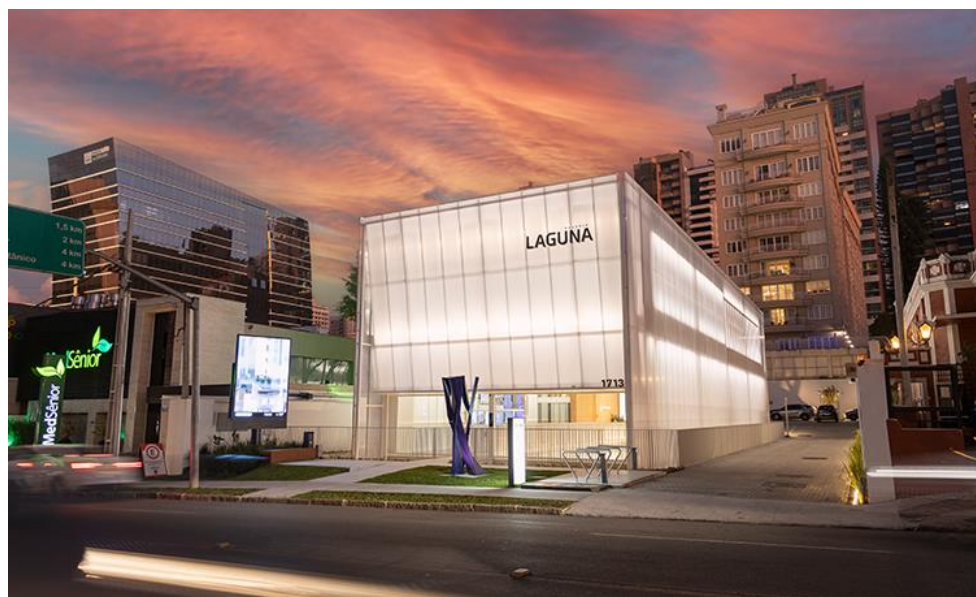


Figura 7: Galeria Laguna, que possui pré-certificação WELL. Fonte: Construtora Laguna

Pelo que foi dito ao longo da entrevista, muitos dos clientes que buscaram a certificação WELL já buscavam melhorias nas áreas de conforto e bem-estar. Para a Axia e Laguna, a opção

pelo WELL veio antes da pandemia de COVID-19, para as empresas de Porto Belo, Phacz e Zah, a decisão foi tomada durante a pandemia, mas Petinelli reitera, que o entendimento de que conforto e bem-estar eram diferenciais, e que eram almejadas melhorias na área.

Já eram empresas que entendiam que isso era importante, que isso era diferencial, que queriam melhorar o produto, que queriam construir prédios melhores, que sabiam que os clientes vêm valor em construir prédios melhores, **que isso era a estratégia empresarial suficiente para eles** (grifo nosso)

Para esse tipo de cliente acima descrito, de acordo com Petinelli, foi frisado repetidas vezes de como o WELL seria uma consequência natural, uma evolução esperada, sendo os maiores empecilhos até então o aumento relativo de custos a educação dos clientes sobre o assunto. Na Alemanha, o percentual relativo de adoção da certificação é maior que no Brasil, e consequentemente, a barreira do custo é mais facilmente superada. Todavia, apesar de maior adoção, o WELL ainda é utilizado como diferencial, vide Petinelli. De acordo com uma profissional acreditada WELL na Alemanha, em entrevista à autora, “muitos dos clientes não possuem total compreensão a respeito dos benefícios trazidos pela certificação WELL”. Todavia, o aumento de custos que é facilmente revertido em aumento nos preços de aluguel dos empreendimentos já compensa para boa parte dos clientes. Tal estratégia não é característica do Brasil, dos Estados Unidos ou da Alemanha, mas sim um fenômeno mundial.

O sul do Brasil pode ser visto como referência mundial em conforto e bem-estar, e consequentemente, na certificação WELL, de acordo com Petinelli:

O WELL está começando. Hoje, o sul do Brasil é para o Brasil, que a Califórnia é para os Estados Unidos. Hoje, nós já somos uma referência não só a nível de Brasil, a nível de mundo.” Para ele, a grande diferença do sul do Brasil em relação ao resto do mundo está no mercado, um mercado relativamente pequeno mas com empreendedores que compreenderam o valor da certificação WELL, “criando um círculo virtuoso, nós não estamos falando do tamanho do mercado, mas sim do deleite de construir o melhor prédio e a certificação ser uma consequência disso. **Aonde é que vão se concentrar os prédios WELL no Brasil? Sul. Por quê? Porque quem já está construindo o melhor prédio, faz LEED, faz WELL, faz qualquer certificação que quiser.** (grifo nosso)

Todavia, muitos dos projetos registrados WELL no índice de projetos certificados no site da empresa são dados como confidenciais, de forma a não ser possível saber a localização, o tipo de empreendimento, o uso do empreendimento e o nível de certificação obtido. Mesmo para os projetos não confidenciais não é possível saber a pontuação obtida. Para Petinelli, são dois os motivos que levam à confidencialidade dos projetos no website do WELL. Um deles seria o “uso desproporcional do WELL por grandes corporações multinacionais, que possuem políticas que regem as questões de privacidade e confidencialidade”. A linha de atuação global de tais empresas passa a estar amparada em um espaço certificado WELL, e as políticas de divulgação de informações também são globais, de forma que ao chegarem ao Brasil, são registrados de forma

confidencial. O outro seria de que a lista de projetos exibida no website do WELL é de projetos registrados e não certificados, de forma que alguns clientes almejam a certificação, registram o projeto, mas não a conquistam. Conforme reitera Petinelli: “temos que reconhecer e celebrar quem tenta, mesmo quando não consegue. Mas a maior parte das pessoas prefere fazer isso em privado e você celebra a partir do momento que você teve sucesso.”

Assim como a certificação WELL faz parte da linha de atuação de algumas empresas multinacionais, ela também é utilizada pelo mercado imobiliário. De acordo com Guido Petinelli, em entrevista à autora, “o mercado imobiliário vai fazer o WELL Core, porque ele não interfere no interior dos prédios”. Todavia, para clientes que de fato se preocupam com a ocupação do prédio, “igual a Dupont, igual os Adventistas, igual o Hospital Erastínio, é óbvio que não vai ser o WELL Core”. Para o empresário, a WELL Certification e a WELL Core Certification são certificações que buscam responder às necessidades de grupos completamente distintos: do mercado imobiliário e os clientes que buscam melhorias em saúde e bem-estar.

Uma das empresas atuais em território brasileiro que traz o WELL como padrão para seus ambientes é a ENEL. Desde que deixou sua antiga sede em Niterói e mudou para o edifício AQWA, no Porto Maravilha no Rio de Janeiro, já almejava obter a certificação WELL para seus ambientes. A certificação WELL enquanto estratégia global foi confirmada e relatada no artigo “Enel Brasil deixa Niterói e muda sede para o Porto Maravilha, no Rio”³⁸: “Além disso, a companhia está seguindo uma estratégia global de se instalar em edifícios com condições para obter a certificação WELL, que busca melhorar o espaço de trabalho e bem-estar dos colaboradores”, ilustrado na Figura 8.

A ENEL foi uma das primeiras empresas do Brasil a ter escritórios seguindo o novo conceito de *wellness*, e suas outras empresas e frentes de atuação Enel Green Power (de energias renováveis) e Enel X (de soluções) também passaram a adotar o conceito para seus escritórios. Como afirma o artigo:

O AQWA Corporate é um dos poucos edifícios no País a oferecer a infraestrutura exigida por dois certificadores WELL. Essa característica foi fundamental para a escolha da Enel pelo empreendimento, que já conta com a certificação LEED *Gold* de sustentabilidade e é o primeiro do Brasil a ser projetado pelo escritório Foster+Partners, pelo arquiteto Norman Foster.³⁹

³⁸ Publicada no jornal O São Gonçalo em de 24/10/2019

³⁹ De acordo com o Relatório de Sustentabilidade ENEL Brasil 2022, publicado em 22 de maio de 2023



Figura 8: *AQWA Corporate, sede da ENEL Rio de Janeiro. Fonte ArchDaily (divulgação)*

De acordo com o Relatório Anual de Sustentabilidade Enel Brasil 2022, elaborado pela ENEL Brasil (maior empresa do setor elétrico no Brasil, parte do grupo italiano ENEL que adquiriu a Eletropaulo em 2018), a empresa foi a primeira no mundo a receber a certificação WELL *Platinum*, e o edifício AQWA Corporate, sede da empresa no Rio de Janeiro, possui a maior pontuação WELL na América Latina. Todavia, como o índice de projetos disponível no website do WELL não disponibiliza a informação da pontuação obtida por cada espaço certificado, não é possível verificar a informação. Sabe-se, porém, que o AQWA foi o segundo edifício a conquistar a certificação WELL nível *Platinum* no Brasil (vide Tabela 2).

Conforme descrito no relatório, uma das preocupações da empresa para o ano de 2022 era de manter um ambiente de trabalho saudável, com políticas votadas a saúde dos colaboradores, como: apoio médico, psicológico, serviços de atividade física, academias, aulas ao vivo, 60 dias a mais de tempo de licença maternidade e seguro de vida. Uma das ações da empresa, inclusive, foi o desenvolvimento do Manifesto de Bem-Estar, com base nos parâmetros do WELL Building Standard⁴⁰.

⁴⁰ De acordo com o Relatório de Sustentabilidade ENEL Brasil 2022, publicado em 22 de maio de 2023

Nº	Nome do Projeto	Área (pé quadrado)	Cidade	Estado / Província	Tipo de Espaço	Status de Certificação	Sector
1	SETRI Headquarters Brazil	538	São Paulo	São Paulo	Escritórios	Certificado Gold em 2016-10-07	-
2	Edifício Vira Mana	318,956	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Escritórios	Certificado Gold em 2021-11-16	Imobiliário
3	Hospital Oncopediátrico Erasto Gaertner - E	44,395	Curitiba	Paraná	Clínico / Hospitalar	Certificado Gold em 2023-12-01	Assistência Médica
4	IBM RJ	52,743	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Escritórios	Certificado Platinum em 2022-06-17	Pesquisa e Tecnologia
5	AQWA	110,933	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Escritórios	Certificado Platinum em 2022-10-27	Energético
6	ENEL - PORTFOLIO - AROEIRA	152,568	São Paulo	São Paulo	Escritórios	Certificado Platinum em 2023-03-13	Estilo de Vida & Entretenimento
7	Projeto Confidencial	60,881	Barras	Paraná	Escritórios	Certificado Platinum em 2023-12-18	Assistência Médica
8	Centro de Cuidados Palatros - Hospice	13,283	Curitiba	Paraná	Clínico / Hospitalar	Certificado Silver em 2022-05-16	Estilo de Vida & Entretenimento
9	BR Properties - Recertification	12,411	São Paulo	São Paulo	Escritórios	Certificado Silver em 2022-05-16	Imobiliário
10	BR Properties - Recertification	12,411	São Paulo	São Paulo	Escritórios	Certificado Silver em 2022-05-16	Imobiliário
11	Impge - Instituto de Ensino e Pesquisa - Pré	161,459	São Paulo	São Paulo	Salas de aula	Health-Safety Rated em 2023-03-14	Educação
12	Impge - Instituto de Ensino e Pesquisa - Pré	169,531	São Paulo	São Paulo	Salas de aula	Health-Safety Rated em 2023-03-14	Educação
13	Faria Lima Financial Center	403,463	São Paulo	São Paulo	Escritórios	Health-Safety Rated em 2023-07-26	Imobiliário
14	Faria Lima Square	284,727	São Paulo	São Paulo	Escritórios	Health-Safety Rated em 2023-07-26	Imobiliário
15	JK 1455	354,660	São Paulo	São Paulo	Escritórios	Health-Safety Rated em 2023-07-26	Imobiliário
16	Mira Spha Moxozom	250,745	São Paulo	São Paulo	Escritórios	Health-Safety Rated em 2023-07-26	Imobiliário
17	Sao Paulo	27,717	Bianura	São Paulo	Escritórios	Health-Safety Rated em 2023-08-21	Serviços Financeiros e Seguros
18	LSP3 (2/28/23)	65,035	Sao Paulo	Sao Paulo	Escritórios	Health-Safety Rated em 2023-11-08	Pesquisa e Tecnologia
19	Galea Laguna	9,646	Curitiba	Paraná	Outros	Pré-Certificado	Imobiliário
20	Projeto Confidencial	140,195	-	-	Residencial	Pré-Certificado em 2022-03-16	Projeto Arquitetônico & Construção
21	Engordien	147	Maragá	Paraná	Buro	Pré-Certificado em 2022-06-28	Projeto Arquitetônico & Construção
22	Projeto Confidencial	15,392	Maragá	Paraná	Escritórios	Pré-Certificado em 2023-01-27	Projeto Arquitetônico & Construção

Tabela 2: Edifícios Certificados WELL no Brasil, Fonte: Elaborado pelos autores com base em tabela disponível no Website do WELL Building Standard

Para Petinelli, questões como a discrepância técnica entre o Brasil e os países do norte global não são impeditivos para utilização dos padrões de certificação, tal qual faz a ENEL em suas filiais espalhadas mundialmente. Por serem ferramentas, elas teriam o dever de acrescentar na qualidade das edificações a partir da utilização de determinados parâmetros, e não cabe aos consultores pautarem as incompatibilidades do parâmetro em relação à realidade e as condições locais. Todavia, o ideal pautado por Petinelli (e por sua empresa) é que a ferramenta da certificação não deve anteceder o desejo de construir melhor, de “construir o melhor prédio”, de “saber que o melhor prédio é o próximo”. Para ele, construir melhor é um ato local, que se adapta às especificidades, ao clima, aos fornecedores disponíveis e aos métodos de construção já dominados.

Então, é óbvio que esses conceitos precisam ser traduzidos para as condições locais. Mas muita gente olha para isso e fala, não, o WELL foi criado nos Estados Unidos, o DGNB foi criado na Alemanha, pra usar ele no Brasil, eu tenho que pegar uma versão. Geralmente são pessoas que querem ganhar dinheiro com essa versão.

Para concluir a respeito do WELL Building Standard, a fala de Petinelli de que “o WELL ainda é utilizado como diferencial, e que continuará assim por algum tempo” é esclarecedora. A presença de espaços que conquistaram a certificação WELL no Brasil ainda é bastante limitada, totalizando 22, apesar do número de espaços registrados estar aumentando de forma significativa. Pensando em escala mundial, o aumento de espaços certificados disparou, em especial ao considerarmos o ano de 2023: o total de projetos que obtiveram a certificação no ano (mais de 2000) é superior a soma de todos que obtiveram a certificação entre 2014 e 2022. No caso brasileiro, 9 dos 22 empreendimentos que possuem algum tipo de certificação WELL (entre certificação, pré-certificação e selo de segurança em saúde) datam do ano de 2023. A utilização dos meios de comunicação, tanto para divulgação dos empreendimentos certificados (muitos dos quais, todavia não obtiveram certificação), quanto para divulgação da relevância dos avanços em saúde e bem-estar decorrentes da certificação auxiliam a consolidar um discurso de relevância do WELL Building Standard para a população e para o mercado imobiliário, utilizando de argumentos em prol da saúde, produtividade, bem-estar e diferencial.

2. Dos conceitos à discussão dos espaços

Objetivos do capítulo

O presente capítulo tem como objetivo desenvolver os conceitos de financeirização, bem-estar e cidade global. A partir deles, busca-se compreender de que forma o WELL Building Standard dialoga com eles. Parte-se da hipótese que a certificação WELL, com o crescimento do bem-estar como agenda na arquitetura, é mais uma das estratégias implementadas para aumento dos lucros em empreendimentos imobiliários no Brasil, seguindo práticas globais há tempos estabelecidas.

2.1 Bem-estar

A William Davies, em seu livro “*The Happiness Industry How the Government and Big Business Sold Us Well-Being*”⁴¹ traz uma análise detalhada de como o bem-estar e a psicologia positiva foram adotadas pelo mundo corporativo de forma gradativa até atingirem a magnitude vigente hoje em dia.

Para Davies (2015), um ponto decisivo para a adoção corporativa generalizada da pauta do bem-estar foi a edição de 2014 do Fórum Econômico Mundial. O evento realizado anualmente em Davos, na Suíça, é referido pelo autor como um bom termômetro das tendências econômicas mundiais, ou como traz o autor, do *Zeitgeist* das tendências econômicas mundiais, desde seu surgimento em 1971. O evento costuma reunir trabalhadores executivos, políticos, representantes de ONGs e celebridades. De acordo com Davies (2015), as pautas debatidas no evento foram adaptando-se aos tópicos relevantes em seu momento, sendo que a principal preocupação no momento de sua fundação, nos anos 1970, foi a queda do crescimento econômico na Europa; nos anos 1990 as inovações tecnológicas e a função da internet; e a partir dos anos 2000 as pautas ‘sociais’ em suas discussões. O inusitado indicado pelo autor para a edição de 2014, foi que entre os participantes habituais esteve presente um monge budista, que promovia todas as manhãs, antes das discussões econômicas, uma sessão de meditação e técnicas de relaxamento com os participantes do evento. Esse monge, Matthieu Ricard, não era um monge qualquer, mas sim o tradutor para o francês de Dalai Lama, e reconhecido como o homem mais feliz do mundo de acordo com um estudo neurocientífico sobre o tema da Universidade de Wisconsin, além de ser famoso por ministrar TED Talks sobre o grande tema da felicidade (2015).

⁴¹ Em tradução livre: A indústria da felicidade: como o governo e as grandes empresas nos venderam o bem-estar.

Como pontua Davies (2015), a presença do monge no Fórum Econômico Mundial indica uma mudança de paradigma na atuação do Fórum Econômico Mundial, uma nova ênfase. Em 2014, ‘*mindfulness*’ foi um tema muito presente, e 25 sessões da conferência tiveram alguma relação com bem-estar físico e mental (de acordo com reportagem referida pelo autor, publicada na revista *Bloomberg*). Uma dessas sessões, especialmente relacionada como tópico do trabalho aqui abordado teve como título ‘*Health is Wealth*’, e explorou as formas nas quais o bem-estar poderia converter-se em capital de maneira mais factível. Essa edição do Fórum Econômico Mundial, de acordo com o autor, foi também um momento de relativa promoção de empresas com produtos que promovem uma vida menos estressante e mais ‘plena’ (*mindful*). Conforme explica:

Isso é o que agora preocupa nossas elites globais. A felicidade, em suas várias formas, não é mais um complemento agradável para a atividade mais importante de ganhar dinheiro, ou uma preocupação da nova era para aqueles que têm tempo suficiente para ficarem sentados assando seu próprio pão. Como uma entidade mensurável, visível e melhorável, ela agora penetrou na cidadela da gestão econômica global. (Davies, 2015, p.4)⁴²

Conforme esclarece Davies (2015), se o Fórum Econômico Mundial servir de guia para as tendências econômicas mundiais, o futuro bem-sucedido do capitalismo estaria relacionado com a sua capacidade de combater o stress, a miséria e a doença, trazendo relaxamento, felicidade e bem-estar como substitutivos.

O avanço das técnicas e tecnologias que permitem medir e avaliar os aspectos de felicidade e bem-estar fez com que tais discussões passassem a permear os ambientes de trabalho, lares, corpo humano e economia, fazendo com que a agenda do bem-estar se expandisse para além dos participantes do Fórum Econômico Mundial, criando seu mercado e seduzindo os envolvidos em seu sucesso de forma gradativa. Conforme explica o Davies (2015) a respeito das consequências do avanço das pautas de bem-estar e felicidade no ambiente corporativo, diversas empresas passaram a adotar “diretores de felicidade” para cuidarem de seus funcionários, disseminando práticas como atenção plena e empatia dentro das empresas; consultores especializados passaram a aconselhar os empregadores sobre formas eficientes de animarem seus funcionários.

Outro aspecto levantado por Davies (2015) é que o avanço da ciência acaba por dar suporte a essa nova agenda do bem-estar, em especial por meio de pesquisas neurocientíficas, que

⁴² No original: This is what now preoccupies our global elites. Happiness, in its various guises, is no longer some pleasant add-on to the more important business of making money, or some new age concern for those with enough time to sit around baking their own bread. As a measurable, visible improvable entity, it has now penetrated the citadel of global economic management. If the World Economic Forum is any guide, and it has always tended to be in the past, the future of successful capitalism depends on our ability to combat stress, misery and illness, and put relaxation, happiness and wellness in their place. Techniques, measures and technologies are now available to achieve this, and they are permeating the workplace, the high street, the home and the human body.

buscam explicações neurais para o bem-estar mental e físico, como a felicidade e a infelicidade se manifestam no cérebro. Um exemplo é o estudo da Universidade de Wisconsin que taxou o monge Ricard, que esteve presente no Fórum Econômico Mundial, como o “homem mais feliz do mundo”. Ao relacionar tais constatações científicas com os aspectos econômicos, Davies evidencia o crescimento (ou nascimento) de uma ‘economia da felicidade’, dedicada a beneficiar-se do acúmulo de dados, constatações e estilos de vida que causariam uma melhoria no bem-estar mental e físico:

À medida que as evidências estatísticas nessa área se acumulam, o campo da “economia da felicidade” cresce para tirar proveito de todos esses novos dados, construindo um quadro cuidadoso de quais regiões, estilos de vida, formas de emprego ou tipos de consumo geram o maior bem-estar mental (Davies, 2015, p.5)⁴³

A mudança de paradigma trazida também por essa medição do bem-estar e da felicidade fez com que perguntas outrora subjetivas se tornassem extremamente objetivas, tendo dados como constatações para suas respostas e indicando que a tal felicidade e o bem-estar podem estar sendo produzidos por aqueles que possuem as tecnologias para levantar tais dados. Como afirma o autor “[...] aqueles que possuem as tecnologias para produzir os fatos da felicidade estão em posições de considerável influência, e que os poderosos [corporativos] estão sendo seduzidos ainda mais pelas promessas dessas tecnologias” (Davies, 2015, p. 6).

A grande questão apontada por Davies (2015) a respeito do avanço da pauta do bem-estar e da felicidade é a forma que vem sendo adotada por gerentes e formuladores de políticas em grandes corporações, podendo causar uma culpa ‘cientificamente constatada’ nos indivíduos por sua infelicidade, ignorando o contexto político, econômico e social que também contribui para tal estado psíquico.

Para o autor, a agenda da felicidade e do bem-estar surgiu durante o Iluminismo, mas se expandiu permeando a cultura política e econômica a partir dos anos 1990, sendo explorada principalmente por aqueles interessados em controle social, originando lucros para fins privados. A crítica à indústria da felicidade abordada no livro se faz então, não pela felicidade em si, mas pelo seu entrelaçamento com alegria e as infraestruturas de medida, vigilância e governança que eclodem em lucros para fins e atores privados.

Conforme desenvolve Davies (2015), o repentino interesse político e econômico no bem-estar e felicidade tem duas grandes razões. A primeira delas, desenvolvida pelo autor, tem relação com a rotina de trabalho 24/7, 24h em 7 dias por semana, guiada por dispositivos eletrônicos que nunca desligam, e jornadas de trabalho que nunca encerram. Tais condições de

⁴³ No original: As the statistical evidence in this area accumulates, so the field of 'happiness economics' grows to take advantage of all this new data, building up a careful picture of which regions, lifestyles, forms of employment or types of consumption generate the greatest mental well-being.

trabalho estimularam o *stress* no ambiente corporativo, fazendo com que “eles precisassem então meditar para lidar com as consequências” (Davies, 2015, p.8). Conforme esclarece: “[...] os governos e as empresas criaram os problemas que agora estão tentando resolver” (Davies, 2015, p.9)⁴⁴, sendo a ciência da felicidade tão influente e cobiçada por prometer as tão desejadas soluções, de aumento da produtividade, engajamento e competitividade positiva dentro do ambiente corporativo.

Isso permite que nossas emoções e bem-estar sejam incluídos em cálculos mais amplos de eficiência econômica. A psicologia positiva e as técnicas associadas desempenham, então, um papel fundamental para ajudar a restaurar a energia e a motivação das pessoas. (Davies, 2015, p.9)

O segundo motivo, conforme Davies, para explosão das pautas nos últimos tempos tem relação com o avanço da tecnologia, e as possibilidades de manipulação envolvidas em como as pessoas se sentem. Ao serem monitorados, sentimentos, *mood* e desejos viram preços.

A relação de tal agenda com o sistema de certificação WELL pode ser vista em um de seus slogans, mencionado anteriormente, que afirma exatamente que pessoas mais saudáveis e felizes apresentam melhor desempenho⁴⁵. O entrelaçamento entre bem-estar e felicidade, produção, performance e desempenho humano é essencial para a consolidação e difusão de sistemas de certificação voltados para saúde e bem-estar. No caso específico do WELL, o sistema de certificação acaba por concentrar todas as características responsáveis pela explosão da pauta nos últimos anos, o que através da medição e monitoramento das qualidades do ambiente de trabalho, oferece como resultados o aumento da produtividade e do engajamento nesse âmbito.

2.2 Ciência e conhecimento científico

A definição de ciência e de conhecimento científico no presente trabalho se faz relevante devido ao crescente aumento de dados a respeito de bem-estar, felicidade e avanço de pesquisas direcionadas para essa pauta, como já dito anteriormente, o crescente aumento da infraestrutura de medida e pesquisa gerando lucro para fins privados, e de vigilância (Davies, 2015). Além disso, o WELL se diz científico e é embasado em pesquisa, e busca-se compreender a veracidade e cientificidade de tais afirmações a respeito do certificado.

Hugh Lacey (2008) busca compreender de que maneira a ciência é livre de valores utilizando do conceito de valores cognitivos. O autor define esses valores como constitutivos da

⁴⁴ No original: “[...] governments and business 'created the problems that they are now trying to solve.’”

⁴⁵ No slogan, “Healthier, happier people perform better”.

ciência⁴⁶. Para o autor, existe um ideal constituído pela liberdade com respeito aos valores, fundamentado em três teses: de imparcialidade, autonomia e neutralidade. Define-se a imparcialidade como um conjunto de juízos científicos embasados a respeito da aceitação científica de uma teoria em determinado domínio. Tais juízos “sustentam-se unicamente em considerações sobre o grau em que a teoria manifesta os valores cognitivos” (Lacey, 2008, p.101), independentemente de a teoria estar ou não a serviço de perspectivas de valores não cognitivos.

A autonomia (Lacey, 2008, p.102) é descrita na maneira como “as agendas da pesquisa científica tendem a refletir o interesse da comunidade científica no estabelecimento de mais e melhores proposições sobre quais teorias manifestam os valores cognitivos em grau elevado”, e de que forma as agendas se relacionam com a descoberta de novos fenômenos que favoreçam ou demonstrem os interesses da comunidade científica. Já a neutralidade diz respeito às proposições científicas não sustentarem ou sobreporem qualquer perspectiva de valor, podendo ser aplicadas em qualquer uma delas, “exceto no caso de uma proposição teórica bem confirmada contradizer uma pressuposição de uma perspectiva de valor” (Lacey, 2008, p. 102).

Conforme desenvolve o autor, se a investigação científica está estruturada pelas estratégias de restrição e seleção, a autonomia não pode ser definida para todos os casos “na medida em que a pesquisa está direcionada ao estabelecimento de mais e melhores proposições acerca das estruturas, leis e processos, a autonomia mantém-se dentro dos limites toleráveis” (Lacey, 2008, p.103). A autonomia, então, evidencia os fenômenos que tornam mais complexas a ponderação de leis e processos implícitos.

A contradição estaria então no fato de que “uma grande parte da pesquisa contemporânea consiste na busca por novos fenômenos de interesse para instituições não científicas - p.ex., as forças armadas, as empresas agrícolas [*agrobusiness*], e as indústrias eletrônicas e farmacêuticas” (Lacey, 2008, p.104). Lacey (2008) evidencia que uma vez que os cientistas tratam tais fenômenos retirando-os de seu contexto social, eles deixam de guiar-se pelo objetivo principal, mas sim por objetivos específicos, que representam interesses especiais. Sendo assim, “pôr-se a serviço de interesses especiais, não tem nada a ver com ciência. Além de que (de acordo com a imparcialidade) isso não tem nada a ver com a realização de juízos bem fundamentados sobre quais são as possibilidades materiais das coisas” (Lacey, 2008, p.104), uma vez que o interesse na descoberta na maioria desses fenômenos é decorrente dos valores e interesses de instituições de poder, e não da contribuição que poderiam eventualmente proporcionar à pesquisa fundamental e à comunidade científica.

⁴⁶ São eles: adequação empírica, consistência, simplicidade, fecundidade, poder explicativo, certeza (Lacey, 2008, p.84).

Dessa forma a neutralidade se coloca como falsa, pois parte do princípio de que as proposições teóricas estabelecidas podem ser aplicadas em qualquer estrutura de valores, contanto que o controle seja um deles. Lacey (2008). A neutralidade, uma vez compreendida como paradoxal, só pode ser concebida em concordância com o controle, e favorecendo descobertas em favor de interesses especiais, que não podem ser aplicadas a todas as estruturas de valor. “As descobertas científicas de novos fenômenos tendem a fortalecer certos interesses especiais e não podem ser caracteristicamente aplicadas a todas as estruturas de valores” (Lacey, 2008, p.105). Nas palavras do autor,

Alguém poderia, então, adotar estratégias de restrição e seleção em virtude das relações que mantém com os seus valores pessoais: as possibilidades que deseja sintetizar informam os seus projetos morais e sociais. Isso não significa (sempre, ou mesmo tipicamente) que essa pessoa não leva em consideração teorias que não se ajustam àquelas estratégias porque acredita que estas sejam falsas, mas sim porque não se proveem meios para identificar as possibilidades de seu interesse. A adoção de uma estratégia particular não deve (nem pode) nos comprometer com a verdade de qualquer teoria que seja; apenas estrutura a investigação para construir e consolidar teorias de certos tipos – mas não oferece nenhuma garantia de que a busca venha a ser bem-sucedida. (Lacey, 2008, p.115)

A partir do conceito apresentado, pode-se questionar o teor das pesquisas que embasam a certificação WELL. Tais pesquisas, que além de constatarem a eficácia dos critérios do WELL desenvolvem novos produtos de a partir dos padrões, facilitando a certificação, tem relação direta com os interesses da instituição que as financia. Utilizando Lacey (2008), uma vez que tais pesquisas estão a serviço de interesses especiais, servindo a objetivos específicos como a legitimação dos padrões apresentados pelo certificado, e não a um objetivo geral de interesse da comunidade científica, não seriam científicas.

2.3 Financeirização

Para definir o conceito de financeirização, parte-se do texto “Financeirização global: o padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo”, de autoria de José Carlos Braga. Segundo o autor (1997, p. 195) a financeirização pode ser definida como o “padrão sistêmico de riqueza que se originou nos anos 60, a partir dos Estados Unidos, e se difundiu mundialmente” repercutindo não só no país de origem, mas no modelo de produção vigente mundialmente. Conforme esclarece o autor:

Trata-se de um padrão sistêmico porque a financeirização está constituída por componentes fundamentais da organização capitalista, entrelaçados de maneira a estabelecer uma dinâmica estrutural segundo princípios de uma lógica financeira geral. Neste sentido, ela não decorre apenas da práxis de segmentos ou setores – o capital bancário, os rentistas tradicionais – mas, ao contrário, tem marcado as estratégias de

todos os agentes privados relevantes, condicionando a operação das finanças e dispêndios públicos, modificando a dinâmica macroeconômica (Braga, 1997, p. 196).

O autor desenvolve o conceito de financeirização em três partes ao longo do texto: primeiro descrevendo os “desequilíbrios macroeconômicos” pelos quais passou os EUA nos anos 1960 e o que deu origem a esse padrão sistêmico de riqueza (inovações financeiras, internacionalização de bancos e empresas, ruptura do padrão ouro-dólar); em segundo lugar, analisando “os conteúdos da lógica financeira geral que as corporações capitalistas modernas introjetaram em suas estratégias de concorrência” (Braga, 1997, p. 200) e por último caracterizando uma macroestrutura financeira que compõe o padrão sistêmico da financeirização como um *locus* privado e público, como forma de apreender o modo de funcionamento da riqueza contemporânea, e aspectos de sua dinâmica sistêmica no âmbito de movimentos internacionais do capitalismo, sendo diferente, portanto, da globalização financeira ou mundialização do capital. O conceito de mundialização do capital, de acordo com Chesnais é o que melhor traduz a essência do termo “globalização”, enquanto “capacidade estratégica de todo grande grupo oligopolista [...] de adotar, por conta própria, um enfoque e condutas ‘globais’” (Chesnais, 1996, p. 16).

Braga (1997, p. 217) destaca a importância das grandes corporações como máquinas de acumulação de capital, que são responsáveis por implementar a rede do mercado mundial em produção, tecnologia, finanças entre outros, fornecendo então a base material para “uma efetiva globalização dos negócios.” São, por consequência, também capazes de redefinir a territorialidade econômica, dissolvendo as fronteiras existentes para as atividades econômicas. Conforme esclarece o autor sobre o *modus operandi* dessas corporações, “[...] seu espaço lucrativo é o planeta, isto é, a parte dele economicamente ‘explorável’, o que pode significar apenas segmentos geográficos de um determinado país e não este como um todo” (Braga, 1997, p.218). Todavia, estas mesmas grandes corporações, submetidas à lógica financeira previamente mencionada, vêm sendo submetidas a “uma tendência de generalização e homogeneização nas formas de operação, organização, estrutura e estratégia” (Braga, 1997, p.221) por conta da concorrência financeira, decorrente da concorrência industrial e comercial já estabelecida. Para Braga, essas corporações, ao ocuparem posições determinantes na circulação monetário-financeira mundial, por exemplo ao lado de bancos e organizações, tornam-se agentes ativos da financeirização. Por consequência, acabam interferindo em parâmetros como taxas de juros, de câmbio e índices de valorização patrimonial, influenciando na também na rentabilidade de ativos.

Os poderes técnico-econômicos que detêm e a lógica financeira geral que as preside fazem com que possuam força determinante tanto para alavancar o crescimento inovador quanto para contribuir com as instabilidades financeiras, cambiais e patrimoniais que temos assistido. Diante disto, mesmo as economias avançadas, que abdicam ou são

incapazes de manter sistemas financeiros disciplinados e polícias de ajuste e reestruturação conscientes, tendem a sofrer os impactos negativos que essa financeirização pode engendrar. Suas estratégias [...] indicam que seus movimentos de capital são primordialmente direcionados aos países com sistemas monetários-financeiros e industriais mais sólidos, em que existem parceiros, mercados e condições de lucratividade geral mais adequadas. Designam, preferencialmente, aos demais – os “periféricos” - a função de mercados para seus *tradables* e de circuitos atraentes para valorização financeira e patrimonial (Braga, 1997, p. 222).

A financeirização como padrão de riqueza acaba por determinar “um movimento desequilibrador da divisão internacional do trabalho e disparidades crescentes de renda, de riqueza e de sociabilidade; compreendidas como acesso ao emprego, à expansão vital e cultural, à convivência democrática e civilizada” (Braga, 1997, p. 239).

Para Aalbers (2015, p. 215), a financeirização é definida como “o crescente domínio de atores, mercados, práticas, medições e narrativas financeiras em várias escalas, resultando em uma transformação estrutural de economias, empresas, estados e famílias”. As instituições financeiras fariam parte das empresas que passam por tal transformação estrutural. Para o autor, a utilização de uma definição abrangente permite a união de diferentes vertentes da literatura a respeito do tema, evidenciando a força do conceito. A financeirização, por abranger processos distintos que acarretam estruturas, práticas e resultados em diferentes escalas, pode ser analisada não só como fenômeno a ser explicado, mas também como fenômeno utilizado para explicar, dependendo o estudo, de acordo com o Aalbers (2015).

A financeirização, para o autor, seria um conceito que ao mesmo tempo tenta dar sentido à forma que o capitalismo contemporâneo se insere na sociedade e tenta analisar a forma que ele modifica a sociedade, estando lado a lado com a globalização e o neoliberalismo. Ao concluir, o autor destaca o potencial de entrelaçamento ou união entre processos e práticas a partir da financeirização. Para o autor, a financeirização, enquanto fenômeno essencialmente espacial, deveria ter papel central na análise geográfica econômica, podendo explicar, por exemplo, de que forma a financeirização da economia global se conecta à financeirização em outras escalas (Estado, pequenas e médias empresas e a vida cotidiana) (Aalbers, 2015).

Carruthers (2015, p. 379) pontua que “uma das principais características do capitalismo como forma de organização econômica diz respeito à sua capacidade de mudar”, sendo a financeirização uma mudança significativa, devido ao crescimento da importância do mercado e instituições financeiras, e do aumento do número de atores envolvidos nas transações financeiras.

O autor, ao tratar de financeirização, inicia sua análise conceituando os mercados que organizam o capitalismo. Para o autor, tais mercados tem como base determinados pressupostos, que são: a existência de objetos de troca; papéis claros e distintos para compradores e vendedores; regulamentos que supõem algum tipo de acordo de vínculo, e por fim, a

possibilidade de falência das empresas envolvidas. A financeirização implica então na modificação e rearticulação desses pressupostos, reunindo as mudanças relativas à propriedade, informações, regulamentos e falências no sistema capitalista. Como esclarece o autor, independente das causas da financeirização, “o crescimento dos mercados financeiros mudou a falência bancária e criou entidades financeiras de tal importância que elas escapam completamente da possibilidade de falência” (Carruthers, 2015, p. 392). Os mercados financeiros globais passaram também a ser caracterizados pela desregulamentação, e pelo aumento da regulamentação com base em instituições privadas, e a financeirização reforçou a inclinação mundial à propriedade intangível, como ações e títulos (Carruthers, 2015).

David Harvey (2008), no capítulo “A construção do consentimento”, trata do contexto de consolidação da financeirização nos Estados Unidos. As instituições financeiras, que até o ano de 1975 estavam suprindo a carência do poder público (que possuía certa disparidade entre receitas e despesas), deixaram de fazê-lo, deixando a cidade de Nova York em ruínas. Com isso, novas instituições financeiras assumiram a administração do orçamento municipal, fazendo a gestão de receitas e impostos e priorizando o pagamento de acionistas e banqueiros, deixando os serviços essenciais em segundo plano. Tal modo de gestão acarretou congelamento de salários, cortes nos empregos públicos e na manutenção de serviços sociais como saúde, educação pública, transporte. Como esclarece Harvey (2008, p. 55) “Em meio a uma crise fiscal, fez-se uma redistribuição da riqueza favorável às classes altas”, refletindo na consolidação do poder da classe dominante com base em processos de financeirização. Todavia, tal situação foi vista pelos banqueiros como uma oportunidade de investimento, em que foram criadas infraestruturas para os negócios, que se associaram a incentivos fiscais e subsídios diversos para novos empreendimentos. “O bem-estar corporativo tomou o lugar do bem-estar social” (Harvey, 2008, p. 54). Os banqueiros de investimento, por meio de atividades financeiras, assistência jurídica e meios de comunicação, reconstituíram a economia municipal ao redor de atividades financeiras, em um momento em que o capitalismo já se rendia à financialização, termo utilizado pelos tradutores para designar financeirização (Harvey, 2008).

De acordo com Fix (2007), uma situação característica da situação nas margens do Rio Pinheiros em São Paulo nos anos 1990 foi a da “lógica de rebanho”. O movimento do conjunto dos agentes envolvidos nas decisões imobiliárias e de investimentos prevalecia em relação ao cálculo das demandas futuras, havendo uma desvinculação entre produção e demanda. Consolidou-se assim um novo padrão de edifício, mais fácil de ser negociado e transacionado diante do mercado globalizado. Vários desses novos edifícios tornaram-se prédios especulativos, destinados meramente à especulação imobiliária de alguns investidores, o que pode ser

considerado um indício da financeirização, a partir do conceito de Braga (1997). Outro indício de financeirização também visível em São Paulo e apontado por Fix (2007) é o referente à padronização dos projetos arquitetônicos, seguindo cada vez mais parâmetros pré-definidos. Tais parâmetros, relativos à materialidade, tipologia, revestimentos, tornam os edifícios o “mais padronizado possível, transformando em investimento de maior liquidez” (Fix, 2007, p.154).

Dessa forma, pode-se relacionar o padrão de certificação WELL ao conceito de financeirização. Ao considerarmos as grandes corporações agentes ativos da financeirização, como pontua Braga (2013), e a tendência a adotar condutas globais, como traz Chesnais (1996), modificando a conduta econômica, podemos inserir o padrão de certificação em questão enquanto mais um aspecto que auxilia a acumulação por parte das grandes corporações, promovendo a globalização dos negócios a partir de mais um padrão a ser seguido, interferindo diretamente na rentabilidade do investimento (Fix, 2007).

2.4 Cidade global

Para tratar de cidade global, é utilizada a obra de Saskia Sassen (2005, 2008), com destaque para o texto “*The Global City: Introducing a Concept*” em que é feita a síntese do conceito. Para a autora, o termo é uma tentativa de evidenciar uma diferença: a particularidade do global tal qual se estruturou no período contemporâneo, demandada pela globalização da economia. As cidades globais, então, “se situam num contexto em que as dinâmicas e processos que se territorializam são globais” (Sassen, 2005, p.27).

O conceito é estruturado em sete hipóteses, que definem um modelo de cidade global e suas especificidades. O “modelo” de cidade global analisado possui determinadas especificidades, e para compreendê-lo, deve-se partir das hipóteses que destrincham tal modelo. Conforme desenvolve Sassen (2005), a primeira delas seria que a dispersão geográfica das atividades econômicas evidencia a importância das funções corporativas centrais: quanto mais dispersas as atividades das empresas em diversos países, mais complexa se torna a logística e as estratégias de funcionamento em seu país central. Como consequência, as funções corporativas centrais atingem um nível de complexidade tão alto que empresas terceirizadas altamente especializadas são necessárias, para prestar auxílio a elas. A presença de tais empresas altamente especializadas proporciona uma nova dinâmica de acumulação, devido, entre outros fatores, à complexidade dos serviços prestados (Sassen, 2005).

A escolha da localização da sede das empresas também estaria relacionada com a complexidade e terceirização dos serviços prestados pela sede. De acordo com a autora, quanto maior a quantidade de serviços terceirizados pela empresa, maior é a liberdade que tais empresas

possuem para escolha de sua localização. Em muitos países existe a sobreposição entre os centros de negócios e a maior concentração de sedes de empresas, mas em países com maior infraestrutura, costumam ser várias as opções de cidade para as sedes (Sassen, 2005). Tais empresas altamente especializadas acabam também fortalecendo a rede global, por realizarem transações que proporcionam certa dissolução fronteiriça (entre países e cidades). Como consequência, estabelece-se uma rede transacional de cidades, em que as fortunas econômicas tornam-se desconectadas das suas economias regionais, ou até mesmo nacional, ocasionando um sistema urbano transnacional (Sassen, 2005).

O aumento de profissionais especializados e empresas de ponta altamente lucrativas nas cidades globais proporcionaria aumento na desigualdade espacial e socioeconômica nessas cidades. O aumento da necessidade de profissionais de ponta causa também uma maior demanda por trabalhadores de serviços e setores industriais, que acabam se inserindo em ciclos de remuneração opostos. Enquanto os profissionais especializados se tornam mais valorizados, os trabalhadores de serviços se tornam mais desvalorizados, aumentando a desigualdade. Também como consequência dessa dinâmica, são demandadas atividades econômicas informais em maior número nessas cidades, que não conseguem competir com as altíssimas taxas de lucro das empresas de ponta. Como esclarece a autora: “Informalizar parte de todas as atividades de produção e distribuição é uma maneira de sobreviver nessas condições” (Sassen, 2005, p.30).

As vantagens da utilização do conceito cidade global para análise da globalização, segundo a autora, seriam a ênfase em componentes estratégicos da economia global e a ênfase no trabalho atual de gestão e financiamento da economia global. O foco nas cidades evidencia também as crescentes desigualdades entre os setores e espaços altamente providos e desprovidos de recursos nas mesmas (Sassen, 2005). A autora pauta a relevância de recuperar os lugares e processos de trabalho, pois existe uma “capacidade dessas novas tecnologias de neutralizar distância e lugar” (Sassen, 2005, p.31).

Sassen (2008) no texto “As diferentes especializações das economias globais”, contradiz o senso comum de que a globalização homogeneizaria as economias, reconhecendo o valor das diferenças de especialização das diferentes cidades inseridas na economia global. Para a autora, a globalização promove homogeneização dos padrões (de administração, de distritos empresariais, de construção), mas segue necessitando da diversidade de capacidades econômicas entre cidades. As capacidades necessárias para atuar em nível global precisariam então ser geradas, e a cidade global seria uma plataforma para produção de tais capacidades globais. Conforme esclarece, todas as cidades globais do mundo, sejam elas maiores ou menores, auxiliam a produzir tais

capacidades em seus países, “funcionando, portanto, como pontes entre a economia nacional e a economia global” (Sassen, 2008, p. 2).

A autora ressalta a maneira que cidades diferentes possuem características diferentes, e o interesse dos mercados globais em se fazerem presentes em diferentes cidades globais está no fato de cada uma dessas cidades representar uma ponte entre o global e as especificidades locais, além de expandirem suas plataformas globais de operação. A autora pontua ainda que, se houvesse algum tipo de negociação entre lideranças políticas, empresariais e sociedade civil com as empresas globais, poderiam ser obtidos benefícios para as cidades. Na perspectiva da autora, “essas funções econômicas globais poderiam se desenvolver melhor num contexto de uma classe média forte e próspera, ao invés de numa situação de desigualdade aguda e de polaridade, como existe entre grande parte das famílias” (Sassen, 2008, p. 5).

As redes mundiais e as funções de comando centrais configuram uma geografia da globalização característica das cidades globais, de acordo com Sassen (2005). Nelas, existe uma dispersão das atividades econômicas das metrópoles, em nível nacional e global, e a centralização territorial das funções de controle e gestão. O conceito de cidade global, para a autora, auxilia a compreender o processo de globalização, e evidencia as crescentes desigualdades entre os setores e espaços altamente favorecidos e desfavorecidos nas cidades contemporâneas (Sassen, 2005).

Keller Easterling (2014) faz uma análise das zonas e dos espaços padronizados e reproduzíveis internacionalmente em seu livro *Extrastatecraft*, sendo possível fazer a ponte das cidades globais com os conceitos trazidos pela autora. Conforme a definição de Easterling (2014), a “zona” é um instrumento legal e econômico repleto de incentivos e isenções legais. Tais incentivos e isenções podem se misturar à legislação civil, dando origem à leis internacionais juntamente com empresas ou serem adotados pelas nações como um todo.

A relação com as cidades globais se dá primeiramente, pois como pontua a autora, “a zona como enclave corporativo é o modelo mais popular para a cidade global contemporânea” (Easterling, 2014, p. 27), não restringindo a cidade global apenas aos centros financeiros. Enquanto os centros financeiros têm como foco a gestão de capitais e investimentos, os enclaves corporativos são mais abrangentes, incluindo não só atividades financeiras, mas uma concentração de atividades empresariais e corporativas (Easterling, 2014).

Em segundo lugar, conforme cita a autora a respeito das zonas na Malásia e na China, que passaram a se caracterizar por um *skyline* completo de edifícios, “a zona transformou-se em um modelo para a metrópole que acolhe qualquer programa residencial, comercial ou cultural concebível” (Easterling, 2014, p. 42) à medida que eliminou muitas das fricções características da vida urbana. Para a autora, a difusão das zonas de exportação durante os anos 1970 acabou

também por difundir novos ciclos de exploração no trabalho (Easterling, 2014). Tal ponto dialoga com a hipótese de Sassen (2005), de que há um aumento da desigualdade socioeconômica nas cidades globais e que os trabalhadores do setor de serviços se tornam mais desvalorizados, devido ao ciclo de valorização oposta entre os trabalhadores dos setores de ponta e dos setores industriais e por conta do aumento das atividades econômicas informais nessas cidades.

No contexto brasileiro, Mariana Fix (2007) usa do conceito de cidade global para analisar uma das principais fontes de expansão do mercado imobiliário no Brasil, na cidade de São Paulo, às margens do Rio Pinheiros na década de 1990. De acordo com a autora, houve multiplicação de megaprojetos nesse período e localidade, como torres de escritório, hotéis, shoppings e complexos de uso misto, e no Brasil. Apenas em São Paulo sua multiplicação “foi capaz de desenhar um *skyline* que mimetiza os polos de negócios dos países centrais, inserindo a cidade, mesmo que de modo incompleto e truncado, no circuito global de promoção imobiliária” (Fix, 2007, p. 161). Conforme desenvolve a autora, existia um pressuposto a respeito de “um mundo globalizado no qual a única saída para as cidades seria a ‘adaptação’ ou adequação aos novos parâmetros que surgiram, o que significa, em geral, torná-las competitivas” (Fix, 2007, p. 262), além de atraentes e funcionais para o mercado.

É possível traçar a relação do conceito com o WELL. Primeiramente, o selo surge de uma cidade global, de um polo de negócios, e passa a se difundir principalmente no ambiente corporativo, em escritórios. Muitos dos trabalhadores que vão ter acesso a um espaço certificado WELL estão inseridos na lógica de supervalorização de seu trabalho, são profissionais de ponta trabalhando para grandes empresas. O WELL pode ser interpretado como mais um instrumento de padronização e adaptação das cidades globais, mais um dos novos parâmetros a serem seguidos pelas empresas e pelos empreendedores.

2.5 Renda da forma ou renda da norma?

Pedro Arantes (2010), em sua tese de doutoramento intitulada “Arquitetura na era digital financeira: desenho, canteiro e renda da forma”, investiga as condições as quais estão submetidas as formas arquitetônicas no capitalismo contemporâneo. Para o autor, o fetiche da forma seria a nova condição da arquitetura contemporânea, e os significados, assim como as implicações na esfera da produção, consumo, exploração no trabalho e distribuição de riquezas favorecidos por esse tipo de forma arquitetônica conduzem a pesquisa.

A partir do conceito de renda da forma, o autor conduz seu argumento, de como esse tipo de arquitetura que explora os limites da forma, técnica e materiais, promove um tipo de valorização diferenciada da do mercado imobiliário ordinário. Um dos principais motivos para tal

diferença, seria pelo fato de tais edifícios não estarem, na maioria das vezes, diretamente à venda, apesar de contribuírem com a venda de espaços adjacentes na cidade e com o marketing urbano ao redor das próprias cidades. Como desenvolve Arantes (2010, p. 2):

Seu valor de uso é o de representação e distinção. Elas não compõem o tecido urbano corriqueiro e, em geral, não precisam obedecer às legislações de uso do solo. São exceções que pretendem constituir-se em “fatos primários” da cidade e reconhecidos como monumentos, mesmo quando a encomenda é privada. A renda que geram é similar, porém diferente, da renda fundiária. É uma renda monopolística intrínseca à sua forma arquitetônica única e espetacular.

A arquitetura que pode ser enquadrada no conceito de renda da forma, todavia, difere-se em vários aspectos da arquitetura promovida pelo WELL, apesar de ambas proporcionarem valorização imobiliária em seu entorno, e servirem como ‘aquecimento’ para o mercado imobiliário. O tipo de valorização associada à renda da forma, de acordo o autor, acaba por aproximar essa arquitetura de uma experiência imaterial, cuja função se distancia cada vez mais do utilitarismo e há “dissolução do fato arquitetônico [...] no qual a arquitetura nasce para virar imagem de si mesma” (Arantes, 2010, p.3). São exemplos de tal dissolução edifícios que se confundem com as nuvens, efeitos de luz que jogam com a materialidade, pedreiros sendo substituídos por robôs.

Enquanto isso, a arquitetura difundida pelo WELL, em que se localizam os espaços certificados, se aproxima muito mais do ordinário do que do espetacular. Em um contexto de tamanha desigualdade como o brasileiro, em que a cidade informal e a cidade formal, com torres espelhadas de alto padrão coexistem, a arquitetura de alto padrão por si só pode ser confundida com espetacular. Todavia, é uma arquitetura do ordinário, nada que venha acompanhada de forma única e espetacular. As conclusões de Grazziano a respeito das soluções arquitetônicas difundidas pelo padrão LEED podem ser também utilizadas para compreensão das soluções presentes nos espaços de padrão WELL (2019, p. 405):

Assim, o LEED oferece distinções aos empreendimentos, mas sempre a partir de um conjunto fixo de parâmetros e “boas práticas” que inibe a inovação tipológica e formal. Os padrões são, desse modo, um aspecto de homogeneização de soluções arquitetônicas, por reduzirem o escopo de projeto ao que está neles previsto. Eles se somam a outras práticas de uniformidade espacial

Dessa forma, pode-se reafirmar que a arquitetura reproduzida pelos espaços de padrão WELL promove uma valorização relacionada ao ordinário, aos padrões e homogeneizações característicos da arquitetura corporativa de alto padrão, o que poderia caracterizar um padrão de acumulação a ser taxado de renda da “norma”, e não renda da forma.

3. WELL no contexto brasileiro: reflexos no espaço urbano

O presente capítulo tem como objetivo usar do instrumento urbanístico “Operação Urbana Consorciada” para aproximar a discussão do WELL Building Standard do contexto brasileiro. O capítulo está dividido em três partes: primeiro, será definida a Operação Urbana Consorciada, na sequência, as possíveis relações entre o instrumento e os processos de gentrificação nos centros urbanos, e por fim, de que forma isso se relaciona com o a certificação WELL, a partir da visualização em mapas. Parte-se da hipótese que as áreas de Operação Urbana Consorciada concentram os espaços com tal certificação, e busca-se compreender o motivo.

O instrumento Operação Urbana Consorciada foi regulamentado no Estatuto das Cidades (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001), e é definido como:

[...] o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (Brasil, 2001b, art. 32).

A Operação Urbana Consorciada é uma lei que se sobrepõe ao plano diretor do município, por meio de intervenções como flexibilização de parâmetros de uso e ocupação do solo e de estabelecimento de parcerias público privadas em determinada área.

De acordo com Siqueira (2014), as operações urbanas visam a promoção de transformações urbanísticas por meio de capitais públicos e privados utilizando de políticas de uso do solo e instrumentos financeiros. Originalmente, o instrumento esteve atrelado ao fornecimento de infraestrutura pública, inclusive de habitação de interesse social. Com o passar dos anos, tal caráter do instrumento foi substituído por provisão de melhoramentos, particularmente no sistema viário, muitas vezes em áreas já bastante atraentes e aquecidas para o mercado imobiliário.

Como pontua Maleronka (2010), as possibilidades para a intervenção urbana trazidas pelo instrumento são muito mais amplas que as reconhecidas pelo mercado imobiliário, e seria então responsabilidade do poder público desenvolver formas de utilizar do interesse privado de acordo com suas intenções, e não o contrário. Complementando tal raciocínio, o instrumento Operação Urbana Consorciada não teria a competência, por si só, de ser bom ou ruim para uma cidade democrática e inclusiva. O que define de fato a eficácia do instrumento (sob uma perspectiva progressista) está na maneira que seria formulado e implementado em nível municipal, como pontuam Maricato e Ferreira (2002).

Todavia, o consenso em torno das Operações Urbanas devido à ampla aceitação das parcerias entre o poder público e os múltiplos atores da sociedade civil é bastante criticado por

Maricato e Ferreira (2002). A iniciativa privada, por dispor de um altíssimo volume de capital, acaba tendo um papel de destaque na operacionalização e implantação do instrumento. E, em um país como o Brasil em que a maior parte da população das grandes cidades está à margem do mercado, políticas públicas que usam da dinamização do mercado como alavanca para revitalização urbana acabam atingindo apenas uma pequena parcela da população. Tal contradição se faz central no funcionamento das Operações Urbanas no espaço urbano brasileiro, de forma que seria preciso analisá-las, em especial as que se colocam como uma troca de contrapartidas entre o poder público e a iniciativa privada, questionando seu teor ‘democratizante’ (Maricato e Ferreira, 2002).

Siqueira (2014) utiliza das Operações Urbanas Consorciadas como forma de analisar e compreender os processos de gentrificação contemporânea. A autora define gentrificação como “o processo de redesenvolvimento urbano que acarreta a elitização socioespacial” (Siqueira, 2014, p. 392). A relevância de seguir utilizando o termo gentrificação diz respeito a seu “caráter eminentemente político, uma vez que se relaciona à produção do espaço, exclusão socioespacial e intersecção de interesses públicos e privados.” (Siqueira, 2014, p. 393).

Ao propor a utilização do conceito de gentrificação para analisar transformações socioespaciais, seria possível fazer a conexão com processos mais abrangentes de produção do espaço urbano e as diferentes formas com que se perpetuam, e de que forma a gentrificação acaba por ser legitimada pelo poder público, de acordo com a autora. Sendo assim, tal definição de gentrificação é mais abrangente que a definição “original” de Smith (2007 [1996]), de diferenciação geográfica na escala urbana (ou reestruturação urbana), que tem como objetivo delimitar e determinar áreas para expansão geográfica futura, acarretando a expulsão dos grupos mais vulneráveis e em grandes empreendimentos voltados para entretenimento e consumo.

As Operações Urbanas Consorciadas já foram pautadas pela prefeitura de São Paulo como uma técnica para valorização imobiliária de determinada área. Sendo assim, a formação do espaço ‘gentrificável’ pode ser constatada nos princípios de funcionamento do instrumento (Siqueira, 2014).

A relação da gentrificação com o instrumento Operação Urbana Consorciada se dá, então, por ambos possuírem os mesmos elementos básicos de funcionamento (Siqueira, 2014, p. 410):

Os elementos básicos de funcionamento do instrumento expõem, nesse sentido, as dimensões fundamentais da gentrificação: a delimitação de um perímetro através da identificação de uma área que necessitaria de investimentos público e privados (produção do espaço gentrificável); a definição de usos e usuários a serem incentivados e estímulo à valorização imobiliária (elitização socioeconômica e possibilidade de expulsão de grupos vulneráveis), e canalização de investimentos público e privados através da venda de Cepacs, com mudança de parâmetros urbanísticos e utilização desses recursos em obras e

projetos contidos no perímetro da operação urbana (transformação da paisagem construída).

Sendo assim, conforme confirma Siqueira (2014), o modelo de ocupação e propriedade do solo promovido pelas operações urbanas acaba por incentivar empreendimentos de grande porte. Dessa forma, faz-se necessária a atuação de grandes agentes imobiliários para compra e construção nos lotes do perímetro, ocasionando um tipo de transformação do espaço construído. Essa transformação se dá por investimento não só privado, mas também público, o que acarreta valorização imobiliária e expulsão de minorias não priorizadas no plano da operação urbana. Tal aspecto seria então uma confirmação da legitimação por parte do poder público para o processo de gentrificação relacionado às Operações Urbanas.

Os projetos de Operação Urbana geralmente acabam por incluir um grande investimento inicial do poder público, uma ‘âncora’, que chama atenção dos investidores privados, conforme pontua Fix (2004). Essa ‘âncora’, que pode ser uma avenida ou um equipamento cultural, não necessariamente traria melhorias na infraestrutura pública, mas possibilitaria a construção de torres de escritório e grandes empreendimentos imobiliários ao seu redor, proporcionando uma perspectiva de valorização. Dessa forma, através das Operações Urbanas vão se consolidando as novas áreas de expansão do capital imobiliário nos centros urbanos, como forma de conceber novos polos de negócios, ou consolidar os já previamente estabelecidos (Fix, 2004).

São os grandes agentes imobiliários que tendem a atuar no perímetro das Operações Urbanas, e a consolidação dos novos polos de negócios nestas áreas que possibilitam a ponte do instrumento com o WELL Building Standard e outros sistemas de certificação ambiental. Como afirma Fix (2004, p. 10), ao concentrar recursos públicos numa porção da cidade que passa a se adequar para implantação de megaprojetos imobiliários, com nova infraestrutura e muitas vezes desapropriação de terrenos e expulsão dos desfavorecidos, é favorecida a instalação de grandes empresas no perímetro:

A um só tempo criam-se as condições necessárias para a instalação dos escritórios das grandes empresas nacionais e multinacionais nas novas torres, dos condomínios residenciais para a classe executiva “transnacional”, dos hotéis, restaurantes e casas de espetáculo; e aumentam as oportunidades de negócios imobiliários, crescentemente financeirizados, colocando em movimento as engrenagens que fazem da cidade uma máquina de crescimento (Fix, 2004, p.10).

São essas grandes empresas, no geral, que seguem padrões globais e buscam instalar-se em edifícios de escritório propícios à certificação (como é o caso da ENEL, comentado no capítulo 1). De acordo com Fix (2007), o aumento da entrada de capital internacional no Brasil nos anos 1990 devido as privatizações das indústrias acarretou uma demanda das empresas

estrangeiras por edifícios de alto padrão. Conforme explica a autora, a fim de manter a liquidez dos investimentos, grandes empresas passaram a contratar empresas de consultoria para escolher o imóvel que passariam a ocupar. As empresas de consultoria passaram a classificar os imóveis em A, AA ou AAA e, não por acaso, são as mesmas empresas que prestam consultoria aos incorporadores, ao desenvolverem novos projetos, e aos investidores, ao se questionarem na escolha de ativos. As empresas de consultoria, então, passaram a criar “as condições para homogeneização produzida pela expansão do capital na atual lógica de acumulação” (Fix, 2007, p.154).

São esses edifícios de alto padrão, aptos as mais diversas certificações e verificações de qualidade e rentabilidade, que acabam sendo escolhidos para serem sede de grandes empresas multinacionais.

Os Espaços Certificados WELL nas cidades brasileiras (cujos dados não são confidenciais) acabam repetindo determinados padrões espaciais em sua disposição. Eles concentram-se em uma área muito pequena e bastante próximos uns dos outros. Ao observar o mapa da região metropolitana de São Paulo, por exemplo, (vide Mapa 1), é visível o agrupamento de espaços certificados em uma centralidade específica. O mesmo fenômeno acontece em Curitiba (vide Mapa 2) cujos espaços certificados se localizam em grande maioria no mesmo bairro, e de certa forma também no Rio de Janeiro (conforme Mapa 3). As cidades utilizadas de exemplo são as capitais dos estados com maior número de projetos WELL registrados no país (vide Gráfico 3), e a concentração de espaços certificados acontece em regiões bastante valorizadas das cidades. Em Curitiba, a maior parte se localiza no bairro Batel e áreas limítrofes. Essa localidade possui um dos metros quadrados mais caro da cidade⁴⁷. Em São Paulo, a maioria dos espaços certificados situa-se próxima à Avenida Faria Lima e à Marginal Pinheiros, famosas pela presença de inúmeras torres de escritório, e no Rio de Janeiro, os espaços certificados concentram-se próximos ao Porto Maravilha. Os processos característicos de valorização imobiliária descritos por Fix (2004) e Siqueira (2014) se fazem então visíveis na espacialização dos Espaços Certificados WELL na malha urbana brasileira.

⁴⁷ De acordo com Índice FipeZap (2023), Bem Paraná (2023) e Gazeta do Povo (2022).

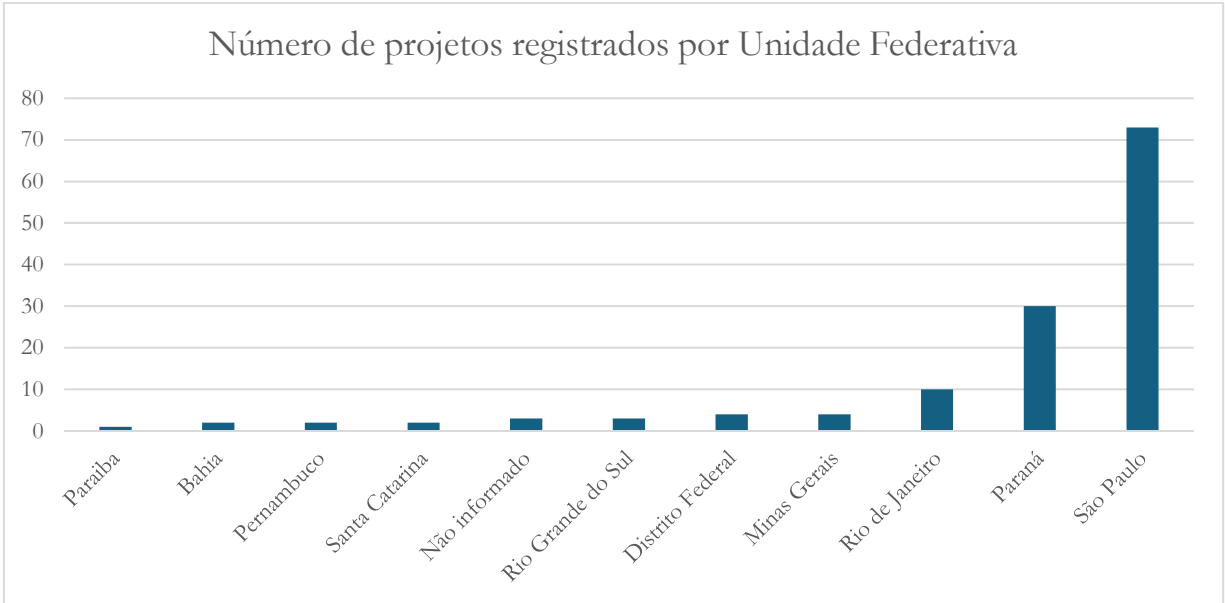


Gráfico 3: Projetos registrados por Estado, Fonte: Elaboração da autora (2024)

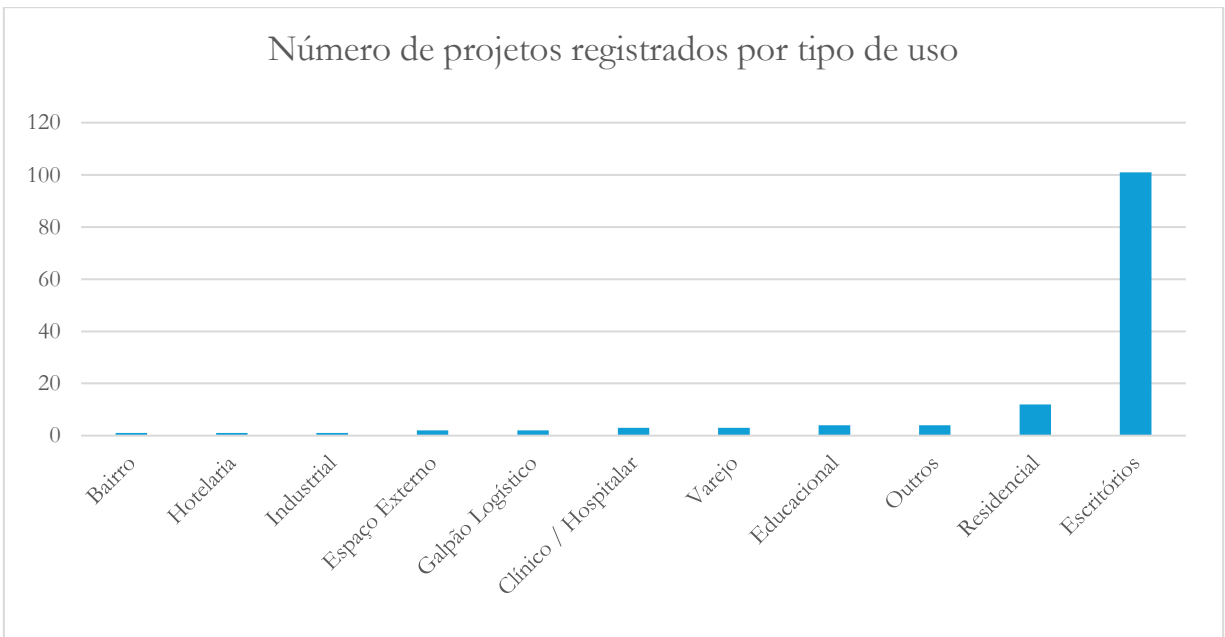


Gráfico 4: Número de projetos registrados por tipo de uso, Fonte: Elaboração da autora (2024)

A maior parte dos espaços que almejam a certificação WELL no Brasil são torres de escritório (conforme Gráfico 4), e nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, existe sobreposição entre os espaços com certificação WELL e o perímetro das Operações Urbanas Consorciadas realizadas.

Tratando especificamente da cidade de São Paulo, uma maioria esmagadora dos espaços que possuem tal certificação se localiza dentro do perímetro de tais operações, sendo a

Operação Urbana Consorciada Faria Lima a com maior número de projetos, seguida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (conforme Mapa 4).

Conforme afirmam Maricato e Ferreira (2002), um dos maiores fatores de desvalorização imobiliária nas cidades brasileiras é a proximidade com a população de baixa renda. Dessa forma, quanto mais distante a área da operação urbana estiver das áreas de moradia popular, menos engessado será o processo de valorização imobiliária na área, e mais valorizados serão os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC).⁴⁸

As mudanças nos processos de planejamento urbano que acarretaram a destinação do planejamento urbano à valorização imobiliária são discutidas por Peter Hall (2014), em seu texto “Cidade Empreendimento”. Conforme desenvolve o autor, em determinado momento a partir dos anos 1970, o movimento de planejamento urbano mudou abruptamente e passou a incentivar o crescimento urbano em vez de regulá-lo, como era comum no planejamento tradicional. Dessa forma, “o planejador foi-se confundindo cada vez mais com o seu tradicional adversário, o empreendedor” (Hall, 2014, p. 414). David Harvey (2005) em seu texto "Do administrativismo ao empreendedorismo" também comenta a mudança para o empreendedorismo nas políticas de governança urbana. O autor trata do redirecionamento das posturas relacionadas à gestão urbana, indo de uma abordagem administrativa à empreendedora nas décadas de 1970 e 1980. Tais mudanças teriam ocorrido devido à crença de que posturas empreendedoras em relação ao desenvolvimento econômico seriam benéficas para as cidades

Para Peter Hall (2014) tais mudanças ocorreram por motivos econômicos, e tiveram origem nos Estados Unidos, apesar de apresentarem muita força também na Grã-Bretanha. Em ambos os territórios as políticas de planejamento urbano, juntamente com as políticas econômicas de bem-estar social, passaram a ser criticadas pela extrema direita na década de 1970. O planejamento urbano vigente até então teria impedido o funcionamento do mercado, devido às localizações não otimizadas das indústrias, limitando a atuação delas. Determinou-se então uma nova política urbana, em que os centros urbanos deveriam voltar-se massivamente para o ressurgimento econômico, e as áreas do interior para ressurgimento industrial. Esse ressurgimento econômico aconteceria por meio da revitalização urbana (Hall, 2014).

Trazendo como exemplo diversas cidades dos Estados Unidos, o autor descreve a receita mágica para a revitalização urbana, amplamente replicada nas cidades americanas. Ela

⁴⁸ Os CEPACs são títulos financeiros que servem como mecanismo de arrecadação de fundos para as obras públicas das Operações Urbanas. Eles acabam por ter um papel estrutural na especulação imobiliária nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, devido a desvinculação que proporcionam entre a compra do potencial adicional de construção e a propriedade dos lotes na área. O preço dos CEPACs oscilaria conforme a demanda do mercado, e qualquer pessoa, independente de possuir um lote no perímetro da Operação Urbana, teria a possibilidade de adquirir o título, indício de uma especulação imobiliária ‘financeirizada’ (Fix, 2004).

consistira em um novo tipo de ‘parceria criativa’ entre o governo das cidades e o setor privado, tendo como eixo norteador a criação de um novo papel para o setor de serviços nos centros das cidades, proporcionando uma cidade reformada e restaurada. Os novos planejadores urbanos, que se confundem então com empreendedores, segundo o autor, “gentrificariam” os centros urbanos, investindo na reforma de lojas, restaurantes e bares. “A cidade reformada se tornaria atração turística, fornecendo uma nova base econômica para a cidade” (Hall, 2014, p. 419).

A receita mágica trazida por Peter Hall é utilizada por Fix (2004) para tratar dos processos de renovação urbana em São Paulo, em especial da Operação Urbana Consorciada, que seria a “fórmula mágica para viabilizar intervenções urbanas em tempos de crise fiscal do estado” (Fix, 2004, p. 1). A crítica a tal fórmula mágica se dá, pois, a prefeitura deixa de realizar outros investimentos, concentrando-se nas operações e dando preferência a “obras concentradoras de renda, ‘não prioritárias’, em detrimento de regiões menos privilegiadas da cidade” (Fix, 2004, p. 3)

É possível, agora que foram apresentados todos os elementos, fazer a conexão entre as Operações Urbanas e a certificação WELL. A construção de torres de escritório e edifícios de alto padrão acontece majoritariamente nas áreas das Operações, e a demanda de empresas estrangeiras por tais edifícios acontece também pela infraestrutura urbana presente em tais áreas. A infraestrutura da localidade imediata acarreta diretamente na possibilidade de obtenção de etiquetas como a da certificação WELL, possibilidade que apenas poucos edifícios apresentam, dentro da malha urbana das grandes cidades brasileiras. Como pontua Grazziano (2019), os certificados acabam sendo mais propensos em empreendimentos de grande porte, devido aos elevados custos de consultoria para obtenção. Pode-se então traçar mais um paralelo com as áreas de Operação Urbana, que segundo Siqueira (2014), devido ao modelo de ocupação do solo promovido, acabam também privilegiando tais empreendimentos.

A contradição é tamanha que chegou a ser pontuada por Rick Fedrizzi (2015, p. 54) ao tratar da certificação LEED:

Eu me lembro de me sentir, estando fora dessa torre da era espacial [em Mumbai] justaposta a uma favela da Idade da Pedra ao seu redor, como se eu tivesse aterrissado em outro planeta. Essa justaposição é tragicamente comum. Das favelas de São Paulo às comunidades desfavorecidas no Bronx, pobreza e desolação são frequentemente encontradas não muito longe de novos e brilhantes edifícios LEED. No caminho de volta para o meu hotel em Mumbai, eu fiquei pensando nesses fortes contrastes e, honestamente, eles me deixaram muito desconfortável.

O desconforto pontuado por Fedrizzi não difere do desconforto relativo à situação das edificações com certificação WELL no Brasil, uma vez que o foco seguem sendo edificações de alto padrão, torres espelhadas, padrões se tornam na prática muito distantes da população, apesar de estarem se tornando comuns em áreas altamente valorizadas. É importante frisar que a maior

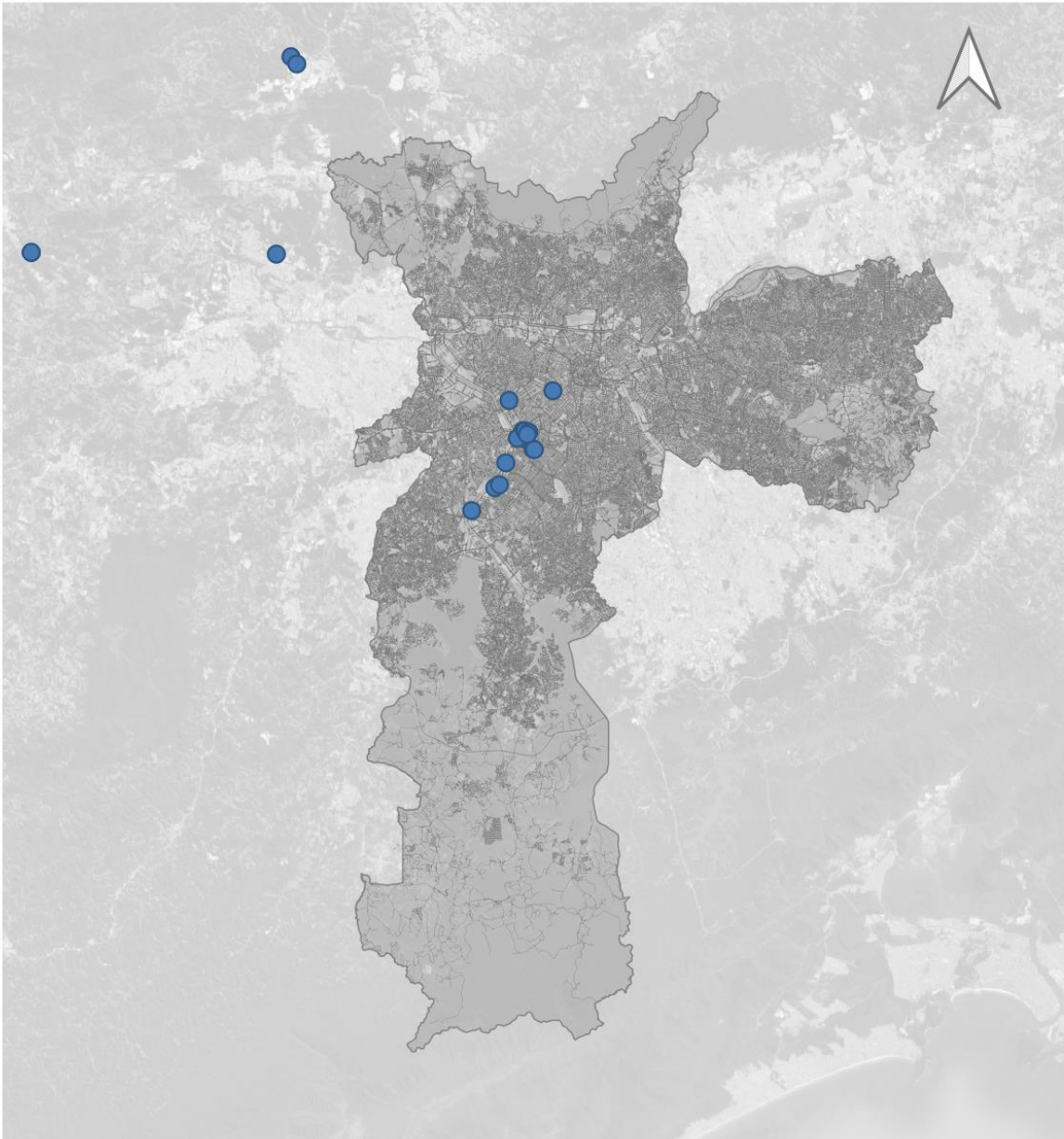
parte da população urbana está fora do mercado, e a maior parte das edificações que constituem a malha urbana das cidades brasileiras não podem ser certificados.

O processo descrito por Hall (2014) de transformação de antigas áreas industriais e portuárias obsoletas em novos centros corporativos, se assemelha ao que vem acontecendo na Marginal Pinheiros, em São Paulo, e no Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, justamente localidades que concentram espaços certificados.

A ideia das cidades enquanto pátria, empresa e mercadoria é desenvolvida por Vainer (2013), pontuando a produtividade e a competitividade entre cidades como questões chave do planejamento urbano contemporâneo. A cidade seria uma mercadoria, parte de um mercado competitivo, em que várias cidades estão à venda. Uma vez transformada em coisa a ser vendida, “a cidade não é apenas uma mercadoria, mas também, [...] uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores” (Vainer, 2013, p. 83) como o capital internacional, aqui representados pelos empresários que buscam instalar-se em espaços aptos a certificação WELL.

Acredita-se que no contexto brasileiro a certificação WELL se insere num contexto de revalorização urbana e gentrificação, e funciona como motor para tais processos, impulsionando um modelo de cidade que reafirma padrões de concentração de renda, valorização imobiliária e investimentos não prioritários em áreas saturadas de infraestrutura urbana, aumentando a desigualdade espacial em comparação com as periferias.

Espaços Certificados WELL no município de São Paulo e região



Legenda

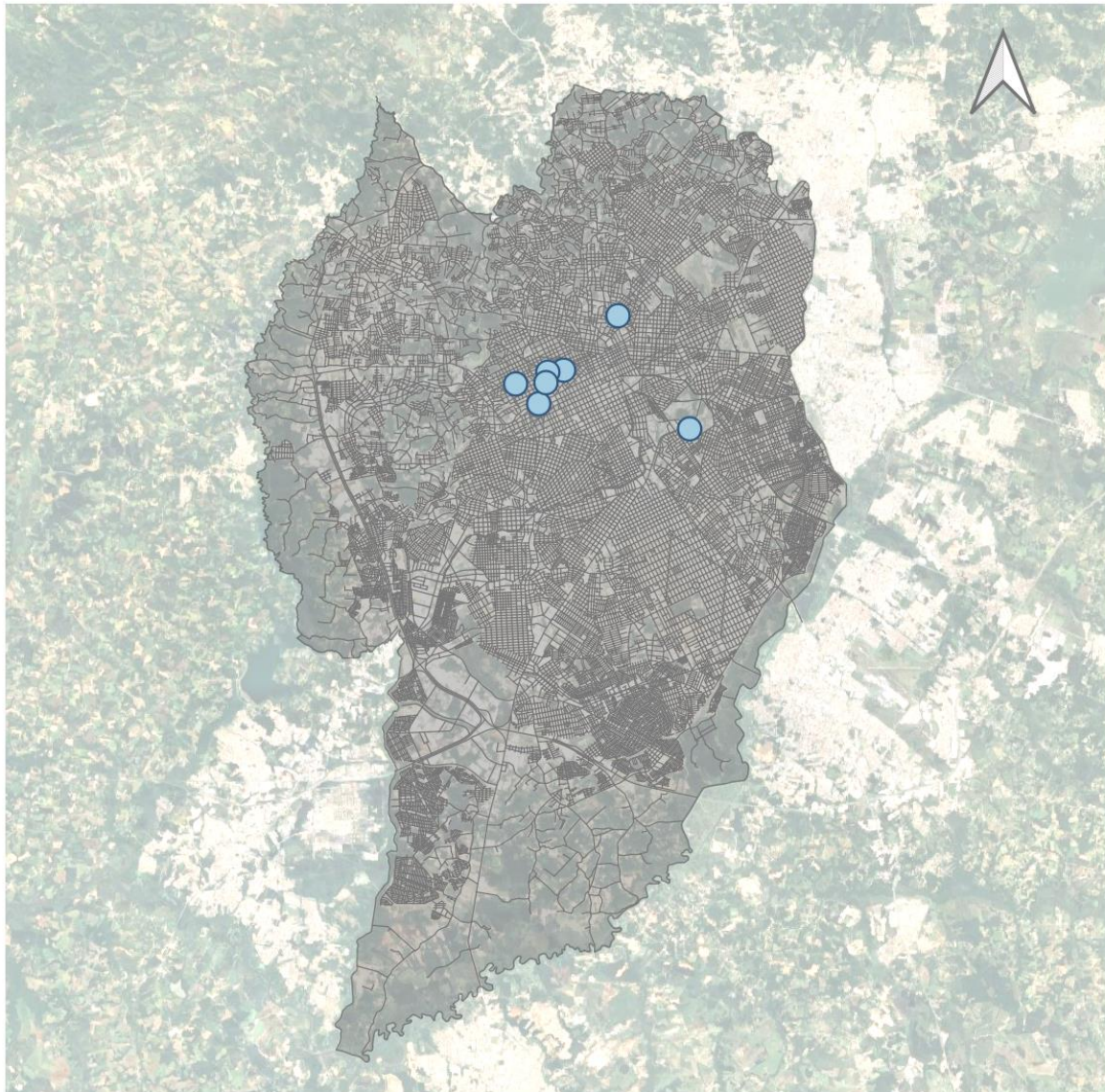
- Espaços Certificados WELL
- Vias

0 5 10 km

Fonte dos dados: WELL Building Standard Project Index (2024)

Mapa 1: Espaços certificados WELL em São Paulo e região metropolitana. Fonte: Elaboração da autora (2024)

Espaços Certificados WELL no município de Curitiba



0 2,5 5 km

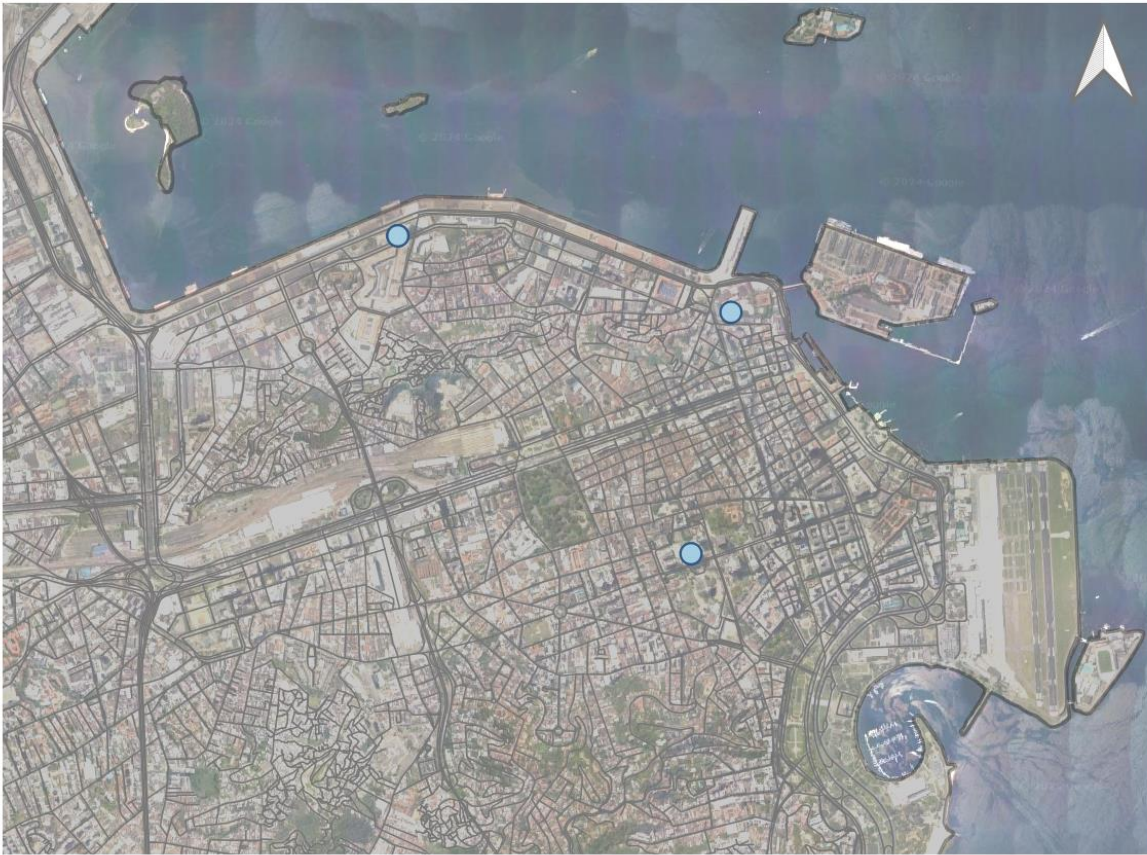
Legenda

- Espaços Certificados WELL
- Vias

Fonte dos dados: WELL Building Standard Project Index (2024),
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (2024),
Portal GeoCuritiba (2024)

Mapa 2: Espaços certificados WELL no município de Curitiba, Fonte: Elaboração da autora (2024)

Espaços Certificados WELL na região central do Rio de Janeiro



Legenda

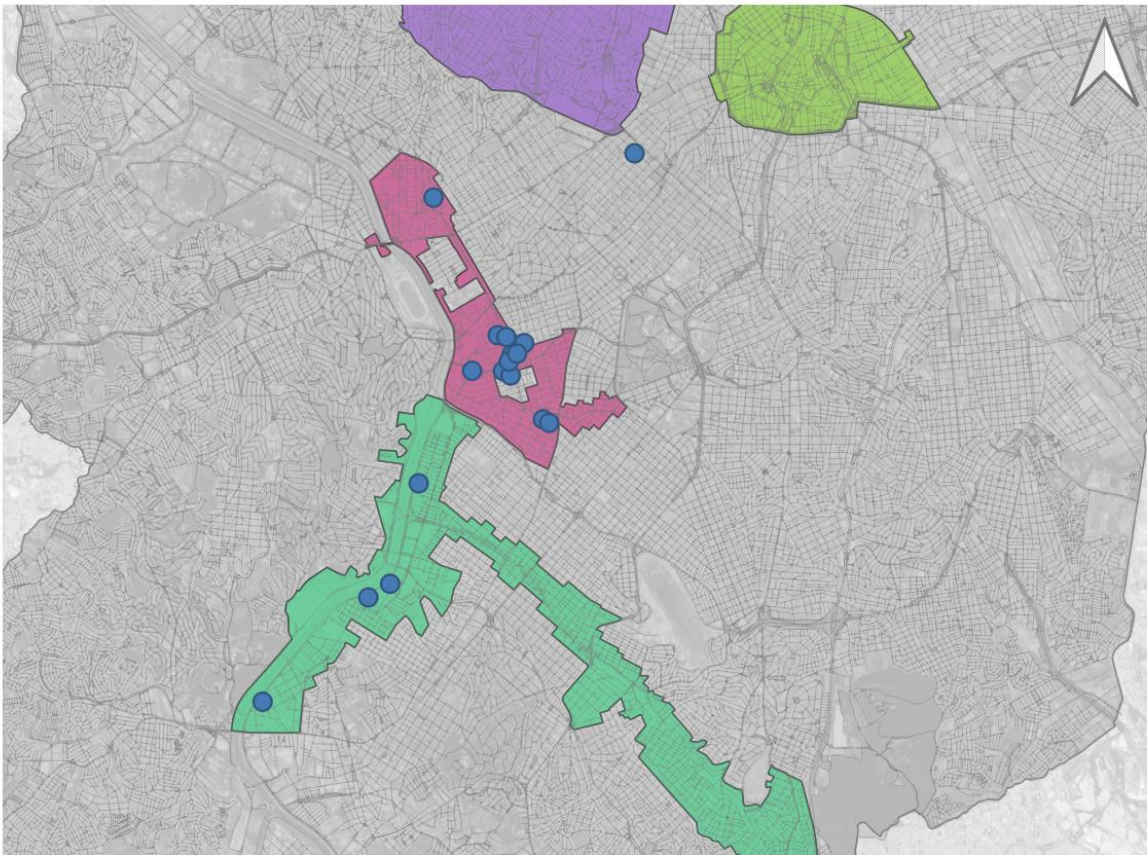
- Espaços Certificados WELL
- Vias

0 750 1.500 m

Fonte dos dados: WELL Building Standard Project Index (2024), Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, Portal Data Rio (2024), Google Satélite (2024)

Mapa 3: Espaços Certificados WELL na região central do Rio de Janeiro, Fonte: Elaboração da autora (2024)

Espaços Certificados WELL e áreas de Operações Urbanas Consorciadas na região central de São Paulo



Legenda

- Espaços Certificados WELL
 - Vias
- Operações Urbanas Consorciadas
- Água Espraiada
 - Centro
 - Faria Lima
 - Água Branca (perímetro expandido)

0 4 8 km

Fonte dos dados: WELL Building Standard Project Index (2024), Prefeitura Municipal de São Paulo, Portal GeoSampa (2024)

Mapa 4: Operações Urbanas Consorciadas na região central de São Paulo, Fonte: Elaboração da autora (2024)


Espaços Certificados WELL na região central do Rio de Janeiro



Legenda

-  Espaços Certificados WELL
-  Vias
-  AEIU Porto Maravilha

0 750 1.500 m



Fonte dos dados: WELL Building Standard Project Index (2024),
Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, Portal Data Rio (2024),
Google Satélite (2024)

Mapa 5: Espaços Certificados WELL na AEIU Porto Maravilha, Fonte: Elaboração da autora (2024)

Considerações finais

As considerações aqui apresentadas refletem o argumento que foi construído ao longo da monografia a respeito do WELL Building Standard.

Buscou-se compreender de que forma o padrão de certificação WELL, surgido nos Estados Unidos e presente no Brasil desde 2019, transforma e interfere diretamente no espaço urbano brasileiro.

A partir da construção de um panorama sobre o surgimento do padrão de certificação, através da construção de sua rede de agentes e da caracterização sobre a inserção do certificado no mercado brasileiro, pode-se constatar o vínculo entre o padrão de certificação e seu direcionamento mercadológico desde sua fundação. Utilizando-se da coleta de informações em portais de notícias e entrevistas, pode-se compreender o discurso e a propaganda feita pelos próprios fundadores do certificado relacionado à sua relevância no mundo atual, configurando a estratégia de negócios perfeita para o século XXI. A relação entre bem-estar, saúde física e mental e produtividade no âmbito corporativo é reforçada enquanto ideal do certificado. No contexto brasileiro, há escassa veiculação de informações a respeito de tal certificado nas mídias e as informações foram obtidas por meio de entrevista. O aumento de espaços registrados no Brasil, que almejam a certificação WELL, aumentou de forma significativa, com seu ápice até então no ano de 2023. A utilização dos meios de comunicação para divulgação não só dos empreendimentos certificados, mas também dos resultados obtidos por meio de pesquisa dos benefícios relacionados à certificação WELL auxiliou a consolidar sua relevância enquanto padrão.

A partir da discussão do conceito de bem-estar, pode-se compreender de que maneira a certificação WELL se relaciona com o bem-estar enquanto nova agenda da arquitetura, e com a tendência de medição e monitoramento das qualidades de saúde e também dos ambientes de trabalho, resultado em aumento da produtividade. Por meio do debate sobre ciência e conhecimento científico, pode-se questionar o teor científico das pesquisas que embasam os critérios do certificado, e do desenvolvimento de novos produtos relacionados a ele. O conceito de financeirização permite inserir o padrão de certificação WELL diante das grandes corporações, que atuam como agentes ativos da financeirização, auxiliando e reforçando padrões de acumulação. Discutir o conceito de cidade global permite compreender as raízes do surgimento do padrão de certificação, enquanto mais um produto reproduzível no ambiente corporativo, que pode ser interpretado como um instrumento de padronização e adaptação característico das cidades globais, que são almejados por empresas e empreendedores. A forma de

valorização característica dos espaços certificados WELL, todavia, não tem relação com a espetacularização da forma, mas sim com padrões característicos da arquitetura de alto padrão, se caracterizando como ordinária e não extraordinária.

Por fim, tratando especificamente do contexto brasileiro, a relação da certificação WELL com o instrumento urbanístico Operação Urbana Consorciada é constatada, confirmando a hipótese de que as áreas de Operação Urbana concentram os espaços com tal certificação. O modelo de ocupação do solo promovido pelas Operações privilegia empreendimentos de grande porte (Siqueira, 2014), que acabam sendo mais propensos a obterem certificações diversas (Grazziano, 2019). O fato de a maior parte da população urbana brasileira estar fora do mercado (Maricato e Ferreira, 2002) faz com que tais padrões de certificação estejam muito distantes de ser alcançados pela população, fazendo com que maioria das edificações que constituem a malha urbana das cidades brasileiras não possam ser certificados. A certificação WELL é buscada no geral por empresas estrangeiras, regidas por padrões e políticas internacionais, que buscam instalar-se em edifícios que se enquadram em tais padrões.

Por fim, responde-se à pergunta de pesquisa: de que forma a certificação WELL opera vinculada ao mercado imobiliário no espaço urbano brasileiro? A certificação WELL no Brasil acaba por inserir-se em um contexto de revalorização urbana, gentrificação e por consequência valorização imobiliária, funcionando como motor para tais processos. Como consequência, acaba por fomentar um modelo de cidade que reafirma padrões de concentração de renda, valorização imobiliária e investimentos não prioritários em áreas centrais, aumentando a desigualdade espacial.

Referências

- AALBERS, Manuel B. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, n. 2, p. 214-219, 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/2043820615588158>. Acesso em agosto de 2024.
- ARANTES, Pedro Fiori. **Arquitetura na era digital-financeira**: desenho, canteiro e renda da forma. 2010. Tese (Doutorado em Tecnologia da Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- AQWA Corporate / Foster + Partners. Disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/897569/aqwa-corporate-foster-plus-partners>. Acesso em março de 2024.
- BRAGA, José Carlos de Souza. Financeirização global: o padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo. In: TAVARES, Maria da Conceição; FIORI, José Luís (Orgs.). **Poder e dinheiro**: economia política da globalização. Petrópolis, Vozes, 1997, p. 195-242).
- BRASIL. Constituição Federal. Lei n 10.257 de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade.
- CARRUTHERS, Bruce G. Financialization and the institutional foundations of the new capitalism. **Socio-Economic Review**, v. 13, n. 2, p. 379-398, abr. 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.1093/ser/mwv008>. Acesso em agosto de 2024.
- CHESNAIS, François. **A mundialização do capital** [tradução Silvana Finzi Foá]. São Paulo: Xamã, 1996.
- DAVIES, William. **The Happiness Industry**: How the Government and Big Business Sold Us Well-Being. Londres: Verso, 2015.
- Doubling Down on Wellness with Science / Peter Scialla (Delos) at the Senior Living Innovation Forum. Disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=ATwHbpomTVI>, acesso em novembro de 2023.
- Delos CEO Paul Scialla at WOBI World Business Forum. Disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=NDz0dWzw-h0>, acesso em setembro de 2023
- Delos® disponível em <http://Delos.com>, acesso em 10 de outubro de 2023
- Delos® Completes Financing Round. Disponível em <https://Delos.com/press-releases/Delos-completes-financing-round>, acesso em 10 de outubro de 2023
- EASTERLING, Keller. **Extrastatecraft**: the power of infrastructure space. Londres, Nova York: Verso, 2014.
- FEDRIZZI, Rick. **Greenthink**: how profit can save the planet. Prefácio de Leonardo DiCaprio. Charleston, SC: Disruption Books, 2015.
- Fitwel Project Solutions. Disponível em <https://www.fitwel.org/fitwel-solutions>. Acesso em março de 2024.
- FIX, Mariana. A “fórmula mágica” da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo. **Cadernos de Urbanismo**, n. 3, p. 1-15, 2004.
- FIX, Mariana. **São Paulo Cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

Galeria Laguna: edifício mais sustentável do mundo é inaugurado em Curitiba. Disponível em <https://blog.construtoralaguna.com.br/construtora/construtora-laguna/galeria-laguna-edificio-mais-sustentavel-do-mundo-e-inaugurado-em-curitiba/>. Acesso em março de 2024.

GRAZZIANO, Raphael. **Virtualidades e contradições no espaço sob padrões globais: LEED® e arquitetura corporativa em São Paulo**. 2019. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

HALL, Peter. The City of Enterprise. In: HALL, Peter. **Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design Since 1880**. 4. ed. Hoboken: Wiley-Blackwell, 2014. p. 414-442.

HARVEY, David. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252 p.

HARVEY, David. A construção do conhecimento. In: HARVEY, David. **O neoliberalismo: história e implicações** [traduzido por Adail Sobral e Maria Stela Gonçalves]. São Paulo: Edições Loyola, 2008. p. 49-74

LACEY, Hugh. Valores Cognitivos. In: LACEY, Hugh. **Valores e atividade científica** [traduzidos por Marcos Barbosa de Oliveira, Eduardo Salles de Oliveira Barra, Carlos Eduardo Ortolan Miranda]. São Paulo: Associação Filosófica Scientiae Studia / Editora 34. 2008. p. 83-116. 296 p.

Immune Building: Frequently Asked Questions. Disponível em <https://immune-building.com/faq/>. Acesso em março de 2024.

Immune Building: About HDBI. Disponível em <https://immune-building.com/about/about-hdbi/>. Acesso em março de 2024.

International Living Future Institute. Disponível em <https://living-future.org/>, acesso em 8 de fevereiro de 2024

IWBI™ announces alignments between the WELL Building Standard™ and LEED®. Disponível em <https://resources.wellcertified.com/articles/iwbitm-announces-alignments-between-the-well-building-standardtm-and-lead/> acesso em 10 de novembro de 2023

Lançamento de campanha de conscientização pública Look for the WELL Health safety Seal. Disponível em <https://www.terra.com.br/noticias/dino/lancamento-dacampanha-de-conscientizacao-publica-look-for-the-well-health-safety-seal-com-apresentacoes-da-lady-gagajennifer-lopez-michael-b-jordan-robert-deniro-venus-williams-wolfgang-puck-deepak-chopra-eo,3453bafa82a3da1ec11742190346a66076uzx8pd.html>, acesso em 5 de novembro de 2023.

Leonardo DiCaprio builds an Eco-Resort. Disponível em <https://www.nytimes.com/2015/04/05/realestate/anidea-hits-the-beach.html?smid=url-share>, acesso em 13.11.2023

Living Future. Disponível em living-future.org, acesso em fevereiro de 2024.

MALERONKA, Camila. **Projeto e gestão na metrópole contemporânea: um estudo sobre as potencialidades do instrumento 'Operação Urbana Consorciada' à luz da experiência paulistana**. 2010. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

MARICATO, Ermínia e FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: **Estatuto da cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2002.

PETINELLI, Guido (Co-fundador do GBC Brasil, ex-membro do World GBC). Entrevista para a autora, videoconferência, fevereiro de 2024.

Preço do imóvel residencial sobe 0,84% em Curitiba. Disponível em <https://www.bemparana.com.br/noticias/economia/preco-do-imovel-residencial-sobe-084-em-curitiba/>. Acesso em 6 de agosto de 2024.

Prêmio Master Imobiliário: Ventura Corporate Towers. Disponível em <https://www.premiomasterimobiliario.com.br/ventura-corporate-towers>. Acesso em março de 2024.

Resort Ecológico de Leonardo DiCaprio está três anos atrasado por causa de pressão da comunidade local. Disponível em <https://revistamonet.globo.com/Celebridades/noticia/2021/06/resort-ecologico-de-leonardo-dicaprio-esta-tres-anos-atrasado-por-cao-da-pressao-da-comunidade-local.html>. Acesso em outubro de 2023.

Entrevistada 2 (WELL Accredited Professional na Alemanha). Entrevista para a autora, videoconferência, janeiro de 2024.

Relatório de Sustentabilidade Enel Brasil 2022. Disponível em <https://www.enel.com.br/content/dam/enel-br/quemsomos/relatorios-anuais/2022/Relatorio-Anual-de-Sustentabilidade-Enel-Brasil-2022.pdf>, acesso em 11 de novembro de 2023.

SASSEN, Saskia. The global city: introducing a concept. **The Brown Journal of World Affairs**, v. XI, n. 2, p. 27-43, 2005.

SASSEN, Saskia. As diferentes especializações das cidades globais. **Arquitextos, São Paulo**, ano 09, n. 103.00, Vitruvius, dez. 2008.

SIQUEIRA, Marina Toneli. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. **Cadernos Metrôpole**, [S. l.], v. 16, n. 32, p. 391-415, 2014.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP - Espaço e Tempo**. São Paulo, São Paulo, Brasil, v. 11, n. 1, p. 15-31, 2007.

The Great Indoors: Why Wellness Real Estate Matters, with Paul Scialla, publicado em 10/08/2022 e disponível em <https://www.globalwellnesssummit.com/summit-podcast-series/the-great-indoors-why-wellness-real-estate-matters-with-paul-scialla/>, acesso em 31 de outubro de 2023.

Tudo que você precisa saber sobre o Bairro Batel, o mais cobiçado de Curitiba. Publicado em 13/09/2022. Disponível em <https://www.gazetadopovo.com.br/conteudo-publicitario/monarca/batel-bairro-de-curitiba/>. Acesso em agosto de 2024.

USGBC CEO Rick Fedrizzi named Chairman and CEO of IWBI. Disponível em <https://resources.wellcertified.com/articles/usgbc-ceo-rick-fedrizzi-named-chairman-and-ceo-of-iwbi/>, acesso em 10 de novembro de 2023.

VAINER, Carlos. Patria, empresa e mercadoria Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, O.; VAINER, C. e MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2013.

Vista Mauá. Disponível em <http://www.vistamaua.com.br/produto.php#exterior>, acesso em março de 2024.

WELL Building Standard™ version 2 (WELL v2™). Disponível em <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/overview/>, acesso em novembro de 2023

WELL Certified. Disponível em <https://www.wellcertified.com/>, acesso em setembro de 2023

WELL v2 Concepts. Disponível em <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/concepts>, acesso em janeiro de 2024

Wellness by design. Disponível em <https://www.bdcnetwork.com/wellness-design>, acesso em 29 de novembro de 2023

Why Building design matters in response to Coronavirus. Disponível em <https://resources.wellcertified.com/articles/why-buildingdesign-matters-in-response-to-coronavirus-/>, acesso em 10/12/2023

Why WELL. Disponível em <https://www.wellcertified.com/why-well/>, acesso em dezembro de 2023.

Will.i.am's L.A. Projects Makeover: Homes to Promote Health. Disponível em <https://www.hollywoodreporter.com/news/general-news/williams-la-projects-makeover-homes-659202/>, acesso em novembro de 2023

30 Minute Interview: Paul Scialla. Disponível em <https://www.nytimes.com/2014/08/20/realestate/commercial/thirty-minute-interview-paul-scialla.html>, acesso em fevereiro de 2024.