

# Um jeito verde de administrar

LETÍCIA NOBRE  
DA EQUIPE DO CORREIO

**O** sonho de todos que pagam taxa de condomínio é ver o valor da fatura de manutenção predial cair. E esse é o grande desafio dos síndicos. A profissão está deixando de ser amadora para ganhar ares mais "elaborados". Empresas entraram no ramo — no Distrito Federal, são cerca de 54 — e trouxeram opções tecnológicas e ecologicamente corretas.

A forma de administrar não é mais a mesma. A necessidade de reduzir custos se associou à ideia de preservar o meio ambiente. Resultado: gestão e empreendimentos "verdes", ou seja, sustentáveis. O Brasil ainda está engatinhando nesse sentido, mas já é possível tirar do papel algumas ações simples e viáveis como promover a coleta seletiva de lixo.

Por sustentabilidade, entende-se: "ações que dão resultado econômico, beneficiam o meio ambiente e não agridem as pessoas, pelo contrário, as integram", explica Newton Figueredo, do Grupo Sustentax, empresa especializada em projetos de certificação ambiental para edifícios. Uma figura passa a ser conhecida nesse contexto: o gerente predial, que trabalha junto com o síndico. "O gerente predial fica responsável por manter tudo funcionando em perfeito estado e, atrás dele, está uma equipe de especialistas", explica Ricardo Araújo, gerente corporativo da Dinâmica Serviços.

Em dois anos e meio, a administração conseguiu arrecadar R\$ 1,2 milhões de "receitas extras" com o aluguel dos espaços para caixas eletrônicos, mídia nos elevadores, instalação de uma lancheonete, de antenas na cobertura e de geradores de energia na garagem. Ricardo Araújo relembra as vantagens dessa mudança de conduta. "Além de reduzir a taxa paga pelos condôminos, valorizamos o imóvel e promovemos o bem-estar para quem trabalha e investe no edifício."



MARK ANDERSON, DO COLÉGIO CIMAN: ECONOMIA DE 600 MIL LITROS DE ÁGUA POR MÊS COM REAPROVEITAMENTO

As definições parecem longe da realidade de um edifício residencial com poucos apartamentos, por exemplo, mas não é. Boa parte das atividades propostas por essa nova maneira de administrar condomínios (veja quadro) são simples: colocar um capacho nas entradas do edifício reduz a poeira e, por consequência, a necessidade de limpeza constante desse local; a instalação de temporizadores nas torneiras e nos corredores reduzem as contas de água e energia elétrica, respectivamente.

## Menos é mais

No colégio Ciman, no Octogonal, são economizados diariamente 20 mil litros de água, ou 600 mil litros por mês. "A água usada pe-

las crianças na piscina e nas duchas vão para um reservatório e depois seguem para o sistema de irrigação automático do jardim", detalha o diretor da escola, Mark Anderson.

A empresa que fez o estudo técnico também ajustou a vazão nas descargas e torneiras. O reservatório foi construído há quatro anos quando o sistema de irrigação ainda era manual. A rede elétrica do colégio também passou por mudanças, o que representou uma redução de 15% na conta da CEB e a proteção dos circuitos e dos equipamentos das descargas elétricas.

Outra iniciativa que tem dado certo é a modernização e o melhor aproveitamento das áreas obsoletas do Centro Empresarial Varig, no Setor Comercial Norte.

## ATITUDES SUSTENTÁVEIS

Cerca de 54 empresas trabalham com gestão predial, substituindo o papel do síndico. Há no Distrito Federal 5,8 mil condomínios residenciais e comerciais.

### Dicas

- Capacho nos prédios reduzem em 75% a quantidade de poeira
- Escolha de tintas sem componentes orgânicos
- Uso de material de limpeza que não agride o meio ambiente
- Uso de aspirador de pó capaz de capturar micropoeiras em locais com muitos tapetes
- Instalação de temporizadores nas torneiras e mictórios
- Armazenamento da água da chuva e uso para regar jardins, lavar pátios e carros
- Sensor de presença em locais que não têm presença constante de pessoas
- Lâmpadas econômicas
- Placas de aquecimento de água solar para usar em chuveiros
- Coleta seletiva do lixo
- Manutenção em dia de ar condicionado e elevadores
- Evitar poluição luminosa
- Vantagens de atitudes verdes em condomínios
- Redução das contas de água em até 30% e de energia em até 50%
- Redução da quantidade de lixo de 50% a 97%
- Menor taxa condominial
- Maior valorização do imóvel entre 5% e 10% no caso dos aluguéis
- Menores prêmios de seguro
- A cada dólar investido em sustentabilidade predial retornam quatro dólares

Fonte: Grupo Sustentax

## Exemplo para o país

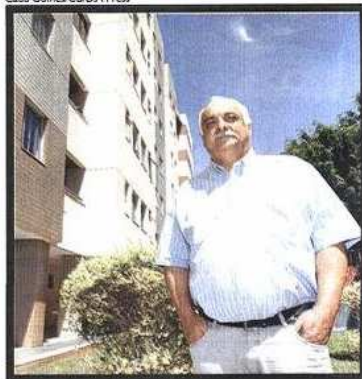
Brasília terá o único bairro do país totalmente verde. O Noroeste, que será construído entre os parques Bursle Marx e Nacional de Brasília, tem um projeto para poluir menos e deixar a população integrada à natureza. O meio ambiente será privilegiado desde a fundação dos prédios com uso de tecnologias sustentáveis. Apesar de deixar a construção mais cara a longo prazo e em comparação com edifícios convencionais, representará uma economia de 30% com a manutenção.

O projeto nasceu fundamentado na sustentabilidade e 10% do terreno de 825 hectares fica na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central. Um dos motivos para que o local seja ecologicamente correto. O secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Cassio Tanigushi, afirma que não existe um bairro completamente verde no país e explica que o Brasil está apenas no começo desse processo de empreendimentos sustentáveis. "Só conheço em Estocolmo um bairro totalmente verde. O Noroeste vai ser um modelo para o país", afirma o secretário.

Entre as ações que darão sustentabilidade ao Noroeste, destaca-se a proibição de chuveiro elétrico. Para aquecer a água será usada ener-

gia solar ou gás natural. As estruturas também irão privilegiar a luz natural e a água da chuva será aproveitada para regar jardins e na limpeza de áreas comuns. No setor, será incentivado o uso de transporte coletivo e caminhadas. A expectativa é que, em duas semanas, comecem as vendas dos terrenos. A conclusão das 20 quadras do projeto deve ocorrer em 10 anos. (Da Redação)

Cadu Gomes/CB/DA Press



ÉLBER BARBOSA É SÍNDICO DO BLOCO ONDE MORA E DE MAIS DOIS PRÉDIOS

## Economia garantida

A aposentadoria como auditor fiscal abriu as portas para que Elber Rocha Barbosa assumisse outra profissão: síndico. Há 14 anos, ele garante que tudo esteja em ordem no condomínio em que mora, o Bloco A da Quadra 104 no Sudoeste. "Conseguimos uma vitória: há dois anos e meio a taxa condominial não é reajustada", comemora.

A fama de bom administrador se espalhou e hoje ele é responsável por mais dois edifícios residenciais, o Bloco E da Quadra 313 Sul e o D, da 302 do Sudoeste. "Queriam que eu cuidasse de outros, mas não dá tempo, o trabalho não ficaria bem feito", admite.

Ele é um síndico à moda antiga. Cuida pessoalmente da contratação de cada funcionário. "Além de sair mais

barato, o funcionário direto cria vínculos com o local de trabalho, conhece os moradores. Há uma relação de confiança", explica Elber. O administrador predial é contrário à contratação de empresas para os serviços de manutenção. "Às vezes, as empresas não agem direito, deixam de cumprir a legislação, de depositar o FGTS e sobra para quem as contratou", pondera.

O ex-auditor fiscal ensaia algumas justificativas para a conquista da clientela. "Fazemos um controle diário dos gastos de água. Se tiver alguma alteração, verificamos onde está o vazamento. Temos um estoque de buchas e outros itens para pequenos reparos", diz. Outras ações, como instalação de temporizadores e mudança na ma-

neira de iluminação da garagem, alteraram a rotina e a conta de energia do prédio em que mora. "Setorizamos as luzes da garagem e isso virou uma economia de 50% na conta", comemora.

A coleta seletiva de lixo ainda é uma proposta que Elber defende que seja feita em parceria com o Governo do Distrito Federal. "Não adianta colocar lixeiras diferenciadas se na hora de recolher o caminhão de lixo coloca tudo junto de novo." (LN)