

OBRAS MAIS SAUDÁVEIS

Cenário mundial

- Nos EUA, cerca de 15% das construções governamentais e 4% dos novos edifícios comerciais são projetados conforme pontuação dos greenbuildings

- Há 10 anos, o projeto ecológico representava custo 15% maior; hoje é o mesmo que o tradicional

- Na Espanha e em Portugal, anúncios imobiliários já trazem a classificação do consumo de energia dos empreendimentos

- China e Índia estão no topo da lista de preocupação com aumento

do consumo de energia, que em 10 anos pode chegar aos níveis americanos

Destaque no Brasil

- Evolução do número de projetos certificados: de 5 em 2006 para 20 em 2007

- Criação de certificadoras nacionais: ANAB, IDEHA e CBCS

- Regulamentação da Etiquetagem de Eficiência Energética em Edifícios Comerciais, obrigatória a partir de 2012, deve reforçar presença de greenbuilding

Fonte: EEB

Apelo comercial ajuda a alavancar projetos sustentáveis no País

MARIA LUÍZA FILGUEIRAS
SÃO PAULO

Apesar da vontade do brasileiro de ser ecologicamente correto, é o bolso que determina a prática dessa vocação. A demanda no mercado de escritórios, vinda de multinacionais, por empreendimentos com certificação "greenbuilding" — a construção sustentável ou ecológica — estimulou as incorporadoras brasileiras a buscarem esse título.

Os estrangeiros chegam dispostos a pagar um pouco mais na locação que tenha critérios ambientais e economia de recursos de uso diário. A medida está no pedido de registros de certificação internacional, que passaram de cinco projetos em 2006 para 20 este ano. Na lista deste ano estão empreendimentos como o Ventura Corporate Towers, complexo de escritórios de alto padrão no centro do Rio de Janeiro, da Tishman Speyer e CCDI. Ainda em construção, já possui pré-certificação pelo sistema americano LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

"O argumento motivador é comercial", afirma Oswaldo Bueno, consultor da Associação Brasileira de Refrigeração, Ar

negociação com fornecedores específicos. "Se a empresa não considerou desde o início da obra esses itens e precisar fazer modificações para conseguir a certificação, terá ainda mais despesas", diz o consultor.

O cenário abriu oportunidade para novas empresas, como a SustentaX, uma consultoria criada há cerca de um ano especificamente para auxiliar construtoras nesse processo. Hoje a certificação greenbuilding é feita por pontuações (de 26 a 69 pontos) conforme os itens apresentados na preparação da obra e no funcionamento do prédio, ligados especialmente ao consumo de energia e qualidade do ar, como placas de captação de energia solar, maximização do uso de luz natural, reuso de água.

"Também está ligado ao conforto dos usuários. Se o ar-condicionado fornece uma temperatura agradável, não renova o ar do ambiente, o que dá mais espaços a contaminações bactericidas, por exemplo", diz.

Isso sem falar no consumo energético do ar-condicionado. Bueno cita que os principais bancos japoneses aumentaram a temperatura do ar interno de 26°C para 28°C. "Gasta menos energia e não deixa de ser confortável; no Brasil, a média é de 22°C a 24°C.



Condicionado, Ventilação e Aquecimento (Abrava) e que atua com consultoria a empreendimentos brasileiros em busca da certificação. “As incorporadoras vêm provando que, mesmo com custo inicial maior para atender aos requisitos, a certificação greenbuilding dá a possibilidade de lucro maior na venda.”

Esse custo inicial gira em torno de 15% mais que em obras tradicionais, mesma média que tinham os projetos ecológicos nos Estados Unidos há dez anos. “Os primeiros projetos tendem a ser mais caros pelo desconhecimento das empresas, que não estão habituadas às características de greenbuilding. Mas nos Estados Unidos já não existe a diferença anterior de custos na instalação de procedimentos ecológicos e tradicionais”, afirma.

A perspectiva é positiva com a implantação da regulamentação da Etiquetagem de Eficiência Energética em Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos, que será obrigatória a partir de 2012, com classificação de A a E. O modelo já é aplicado na Europa e permite que o comprador ou locador do imóvel tenha acesso a dados como média do consumo de energia e de água do empreendimento, além dos dados técnicos como metragem e serviços.

“Um empreendimento não será multado se ficou com classificação E, mas isso vai indicar ao cliente que as despesas ali serão maiores”, explica Bueno. “Será muito positivo para o consumidor.”

A tendência para o mercado brasileiro também é de equiparação de custos e do preço ao consumidor final, conforme as empresas aumentem o número de projetos do tipo e firmem

O japonês tem consciência de que os recursos são limitados porque compram recursos de outros mercados”, avalia. “Apesar de ter vontade de agir correta-

Apesar da preferência de multinacionais por certificações norte-americanas, entidades brasileiras utilizam critérios semelhantes

mente, segundo pesquisas, o brasileiro nem sempre o faz. Mas começa a entender que o raciocínio de que ‘pago então uso o quanto quiser’ não cola mais.”

Utilizar mão-de-obra local, garantindo que o funcionário não vai atravessar a cidade de ônibus ou carro para prestar serviço, e comprar material também na região estimulando progresso na comunidade também dão pontos. Bueno destaca que a certificação greenbuilding não criou novas demandas, apenas criou uma regulamentação para mostrar ao usuário e ao investidor que um empreendimento é melhor que outro neste conceito. “Muitas construções antigas teriam boas pontuações porque não previam ar-condicionado e não havia a cultura do desperdício de energia.”

O consultor salienta que, apesar da preferência de multinacionais por certificações como a LEED, que já conhecem, os critérios brasileiros são semelhantes, bem como a validade dos “diplomas” nacionais, concedidos por entidades como a Associação Nacional de Arquitetura Bioecológica (ANAB Brasil) ou a premiação do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS).