

Comum no aspecto, sustentável na essência

Veja o que pode oferecer o 1º residencial do País certificado do projeto ao fim da obra

Gustavo Coltri

É nos detalhes que o edifício True Chácara Klabin, da incorporadora Even, se destaca entre os inúmeros novos residenciais a sua volta, na zona sul de São Paulo. Quem passa por ele, na Rua Fábio de Melo, nem desconfia se tratar do primeiro empreendimento habitacional do País certificado do projeto à realização da construção pelo selo de sustentabilidade Aqua.

Esta semana, o **Estado** conheceu em primeira mão as dependências desse “edifício verde”, com entrega prevista para o dia 28, após 29 meses de obras e a quase três anos do início do desenvolvimento do projeto. O True passa atualmente pelos últimos retoques, ocupado apenas por alguns pedreiros, profissionais de limpeza e encarrega-

dos da obra.

Quase tudo por lá tem algum toque de sustentabilidade, mesmo longe das vistas. Os elevadores, por exemplo, têm um sistema de acionamento que torna as acelerações e desacelerações mais suaves, reduzindo picos de consumo de eletricidade. Eles geram economia de até 40% em relação a um equipamento convencional.

Além de eficientes, os elevadores são extremamente silenciosos. Mesmo dentro da cabine, a movimentação das engrenagens não é percebida. E os motores dos equipamentos, quase sussurrantes, estão isolados acima do 21º andar, onde se localiza a casa de máquinas, revestida com uma lã acústica aplicada em todas as paredes.

Os cuidados com o controle de ruídos também estão nos apartamentos. As paredes internas são de drywall com tratamento acústico, e o contrapiso, a despeito de seu aspecto rústico, recebeu uma manta especial de isolamento, que impede a propagação de vibrações e sons entre os andares.

Avaliadas em média em R\$ 700 mil, as unidades residenciais têm 65 m², dois dormitórios e revelam seu caráter ‘verde’ com discrição. Todas as suas portas têm como matéria-prima madeira coletada por manejo comprovadamente sustentável. O cimento usado na obra é do tipo CP III, cuja produção ocasiona menor liberação de gases que geram o efeito estufa. E as lajes de sustentação do prédio foram construídas a partir de fôrmas reaproveitáveis.

As aberturas nas unidades valorizam a circulação de ar e a luminosidade naturais. As janelas dos dois dormitórios, por exemplo, possuem venezianas



FOTOS FELIPE RAU/ESTADÃO

prédio. A opção por reduzir os desperdícios também é adotada por meio de um sistema de aproveitamento da água pluvial, usada para regar os jardins nas áreas de paisagismo. As espécies escolhidas no edifício, aliás, demandam pouco consumo para a hidratação.

No box de banho, o que mais chama a atenção, abrigados em uma caixa com acesso externo chumbada na parede, são os canos de abastecimento da unidade, feitos com material flexível e que dispensa emendas. Esta opção hidráulica diminui significativamente ruídos decorrentes da movimentação das águas – controlada por redutores de pressão – e os riscos de possíveis vazamentos em junções.

Um sistema de aquecimento solar completa as medidas de economia. Há 86 placas de captação da energia do sol no edifício, a maior parte delas no topo, logo abaixo da antena coletiva de TV. Outra parte fica disposta em um telhado verde sobre a área de fitness, no térreo pavimentado, e esquentada a água da piscina do condomínio.

De acordo com a incorporadora do Even, a estrutura criada deve atender, no mínimo, 39% de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento da água doméstica e da piscina. Essa redução pode ser ainda maior levando-se em conta outros cuidados adotados no empreendimento.

A maior parte das lâmpadas das áreas de circulação são de LED, mais duradouras. Além disso, o prédio residencial possui um sistema de luminárias cujo acionamento pode ser feito automaticamente, de acordo com as orientações de um sensor fotoelétrico.

As áreas de trânsito e convivência entre os moradores prezam pela acessibilidade. Todos os ambientes são identificados em braille, e o piso na frente dos elevadores é tátil. As escadas de emergência, pressurizadas para evitar a propagação de labaredas em casos de incêndio, ainda contam com placas de identificação e áreas reservadas para cadeirantes. Eles são atendidos também com rampas de acesso e até um elevador próximo ao espaço gourmet.

A destinação dos resíduos produzidos é outro aspecto importante no edifício. Há um espaço livre nas cozinhas para a colocação de lixeiras de coleta seletiva. Fora da unidade, o lixo pode ser depositado em compartimentos no hall, liberando as escadas de emergência, até ser levado ao térreo e separado de acordo com seu tipo em duas câmaras de armazenagem.

● Eficiência

27%

Pode ser a economia de água gerada no True Chácara Klabin em relação a um prédio residencial convencional, graças aos sistemas de reúso e reaproveitamento, além da estrutura hidráulica evitando desperdícios

39%

Pode ser a redução de consumo de eletricidade no edifício, segundo a Even. O prédio possui sistema de captação de energia solar para aquecer a água das unidades e da piscina. Há também rede de acionamento automático das luminárias das áreas comuns de acordo com as orientações de um sensor sensível à variação de luminosidade



No alto. Placas no topo do edifício captam energia solar para o aquecimento da água nas unidades

de rolamento, que permitem maior entrada de raios solares no ambiente quando estão recolhidas. Na sala e na cozinha, os caixilhos se estendem do chão

ao teto e reduzem os obstáculos para a luz no apartamento.

Os banheiros são compactos, mas não menos efetivos. Com duplo acionamento, os bacias

têm caixa acoplada, mais econômica, e são abastecidas com água de reúso, produzida em uma pequena estação de tratamento localizada no subsolo do

POR DENTRO



Na unidade. Caixilhos amplos favorecem ventilação e iluminação naturais na sala



Na escada de emergência. Etiquetas em braille foram instaladas nas áreas comuns



Nos canos. Redutores de pressão reduzem perdas



No banheiro. Água de reúso é enviada para vaso sanitário



No teto. Lajes foram feitas com formas reaproveitáveis

Manual orientará morador a utilizar ‘edifício verde’

A administradora de empresas Aline Nascimento, de 28 anos, adquiriu uma das 80 unidades do True Chácara Klabin sem ter clareza dos benefícios e das responsabilidades que teria. “As pessoas não estão habituadas a procurar por isso nos lançamentos. Mas, como já fiz a vitoria no meu apartamento, o engenheiro da empresa me explicou os ganhos”, diz. Ela destaca a economia de energia como uma das vantagens de seu imóvel.

Todos os proprietários do empreendimento receberão uma manual com recomendações para a manutenção e o uso das ins-

talações do edifício. O documento foi elaborado pela Even em parceria com a consultoria especializada Inovatech, que participou do desenvolvimento do projeto desde o início, em junho de 2010.

“Temos uma visão sobre sustentabilidade que é de responsabilidade compartilhada. Estamos entregando uma ferramenta para o usuário, e ele tem de saber usá-la”, diz o gerente de incorporação da Even e representante da diretoria (RD) para o processo de certificação Aqua, Daniel Amabile.

O manual dos moradores, na

seção dedicada aos cuidados de sustentabilidade, tem duas vertentes principais. A primeira delas explica a proposta do selo Aqua e os critérios de avaliação; a segunda dá dicas de uso das dependências do condomínio e os detalhes de eficiência.

De acordo com Amabile, o documento trata, por exemplo, da rotina adequada para a dispensa de resíduos. “Falamos tam-

● Depois da entrega “Estamos entregando uma ferramenta para o usuário, e ele tem de saber usá-la”

Daniel Amabile
GERENTE DE INCORPORAÇÃO DA EVEN
E REPRESENTANTE DA DIRETORIA (RD) PARA O PROCESSO DE CERTIFICAÇÃO AQUA.

bém da escolha dos materiais mais indicados. A pessoa pode usar tintas com menos compostos voláteis ou comprar aparelhos eletrônicos apenas com o selo Procel”, explica.

Os manuais do síndico seguem a mesma linha dos voltados aos moradores, mas possuem alguns dados adicionais. A manutenção das áreas comuns e de instalações como a estação de tratamento de águas cinzas, provenientes dos lavatórios e dos chuveiros.

“Nossa intenção é dar um suporte para os moradores, mas a continuidade das práticas depende da gestão do condomínio no futuro”, afirma Amabile. Após a fase de realização, o Aqua permite que os edifícios prontos pleiteiem a certificação em operação e uso. /G.C.

SELO AQUA



Certificador

● Fundação Vanzolini

Certificações disponíveis

● Edifícios habitacionais
● Edifícios do setor de serviços
● Bairros e loteamentos

Critérios

● Itens: 17 para bairros e loteamentos e 14 para edifícios. Nesse último caso, divididos nos temas eco-construção, eco-gestão, conforto e saúde.

Níveis de avaliação

● Bom: obrigatório ao menos nos 14 itens de avaliação
● Superior: ao menos em quatro desses itens
● Excelente: ao menos em 3 categorias, além de quatro no nível superior e sete no bom

Processo de avaliação

● Em cada uma das fases: programação, concepção, realização e operação e uso

Auditorias

● Presenciais, em cada fase

Destaque

● Equilíbrio entre eficiência e conforto