

Reportagem de capa

Selo verde Leed eleva exigência para certificar edificações

Quarta versão de sistema internacional de avaliação de práticas sustentáveis foi apresentada nos últimos dias nos Estados Unidos

Gustavo Coltri

O desafio da sustentabilidade acaba de ficar mais complexo para os empreendedores imobiliários. Na mais recente conferência internacional do Green Building Council norte-americano, encerrada na sexta-feira na Filadélfia, foi apresentada oficialmente ao mercado mundial a quarta versão da certificação Leed, tornando ainda mais exigente um dos principais sistemas de avaliação de edificações verdes do planeta.

Nosso País tem mais de cem projetos já reconhecidos por alguma modalidade do selo e cerca de 820 em fase de avaliação, de acordo com a ONG Green Building Council Brasil, responsável pela disseminação do sistema por aqui. “Seguindo o ritmo de crescimento, até o primeiro trimestre de 2014, devemos ocupar a terceira opção do ranking mundial, ultrapassando o Emirados Árabes”, diz o diretor da entidade, Felipe Faria.

Segundo ele, a versão 4.0 do Leed (sigla em inglês para Liderança em Energia e Design Ambiental) traz adequações de processo em relação ao terceiro mo-

PARA ENTENDER

No que se baseia o Leed?

Presente em 153 países, a certificação Leed quantifica parâmetros de desempenho na adoção de práticas de construção sustentável em edificações. Ela estimula o desenvolvimento ou a reforma de imóveis em um nível técnico mais elevado do que o verificado na média do mercado, com focos em eficiência e redução de impactos.

delo, de 2009, e principalmente atualizações técnicas que aumentam as exigências para que os projetos cumpram pré-requisitos ou ganhem pontos por diferenciais de sustentabilidade.

Uma edificação tem de atender algumas condições obrigatórias e outras opcionais para ser reconhecida, somando, no mínimo, 40 pontos de um total de 110. Há quatro níveis de avaliação disponíveis para aos in-

corporadores, o mais alto deles exige o atendimento de pelo menos 80 pontos.

Criado em 1998, o Leed sempre teve como objetivo incentivar a cadeia produtiva da construção civil, por isso periodicamente é revisto, de acordo com o diretor da área de sustentabilidade do Centro de Tecnologia de Edificações (CTE), Anderson Benite. Em outras palavras, ele não deixa que os incorporadores se acomodem.

Inovações. O Leed 4.0 passou a atender novos segmentos do mercado, como data centers, centros de distribuição e edifícios escolares já existentes. Agora, tem 21 possibilidades de certificação, incluindo as voltadas à operação e uso de prédios já em funcionamento – antes, havia nove tipologias.

Faria também ressalta a maior abertura do sistema às necessidades regionais. Com as novas regras, o Brasil foi dividido em 16 zonas bioclimáticas e populacionais, para as quais há diferentes combinações de seis créditos prioritários. Antes, essa divisão não existia.

De acordo com o diretor da



DIVULGAÇÃO/GAFISA

Pioneiro. Edifício Eldorado Business Tower, na capital, foi o primeiro do País a obter o mais alto grau de avaliação

Inovatech Engenharia, Luiz Henrique Ferreira, a atualização do selo corrige algumas desvantagens do sistema em relação a outras certificações. Uma das novidades é a criação de um crédito específico para o desempenho acústico. Outra é a pontuação de projetos que utilizem materiais cujo ciclo de vida – e os impactos de cada etapa produtiva – seja todo mapeado e divulgado com clareza.

Outro ponto digno de nota, segundo o gerente sênior de green building da consultoria Cushman & Wakefield, Antonio Macêdo, é a valorização mais evidente dos projetos integrados – agora há um crédito só para isso. “Eles gerarão projetos mais compatibilizados e, consequentemente, de mais qualidade”, acredita.

Marca mais forte do Leed, a eficiência energética deve ser

também bem mais restritiva. A nova versão adota como parâmetro a norma norte-americana Ashrae 90.1 versão 2010, 32% mais exigente do que a anterior, de 2007, de acordo com o diretor do GBC Brasil.

Diante do desafio, o mercado terá tempo para se adaptar. As versões 3 e 4 coexistirão por um ano e meio. A partir de 1º de junho de 2015, apenas a mais recente poderá ser utilizada.

ALGUMAS NOVIDADES

● **Projeto**

Pontuação específica para a concepção integrada do projeto, antes diluída em outros pré-requisitos e créditos da certificação

● **Espaço sustentável**

Crédito para estudo prévio ao projeto e que mostre as condições do terreno, do clima e da região, além de expectativas de uso da energia e da água

Pontuação extra para projetos em terrenos contaminados ou onde haja intenção de agregar o desenvolvimento social

Selo considera em um de seus créditos, além da proximidade do prédio com o transporte público, a rota até a estação, que deve ser livre para o acesso a pé, e a frequência do meio de locomoção

Certificação exige para a obtenção de pontos opcionais a conexão do prédio com ciclovias e ciclofaixas no entorno, além de infraestrutura interna para bicicletas

Selo passa a requerer ainda pontuação, nos estacionamentos, 2% do espaço para sistemas de recarga de veículos elétricos

● **Água**

Exigência de medição individualizada do consumo na edificação

Pontuação para a adoção de medidores para acompanhamento do consumo pelos usuários

Pontuação pela análise do consumo destinado às torres de resfriamento do sistema de ar condicionado do edifício

Economia obrigatória de 20% do consumo total gerado pela edificação, considerando apenas água não potável

Exigência de economia de 30% no consumo de água para o paisagismo, além da já existente pontuação para o reúso

● **Energia**

Adoção de parâmetro técnico exigindo 32% mais eficiência do que pedido pela norma adotada na terceira versão do Leed

Exigência de medição individualizada do consumo da edificação

Pontuação de projetos que cumpram políticas e programas com foco na eficiência energética

● **Materiais**

Exigência de um plano de gerenciamento de resíduos para a construção do empreendimento e não somente operação do edifício, de acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos

Pontuação para uso de declaração ambiental que mostre o ciclo de vida dos produtos adotados na obra, mencionando todos os impactos na cadeia produtiva

Pontuação para adoção de Relatório de Ingredientes dos Materiais utilizados na construção

Além do estímulo ao reúso dos produtos, quando a aquisição é de materiais necessária, pontuação só para projetos cuja compra seja comprovada por análises que mostrem ser esta a melhor opção para mitigar impactos

Ampliação das matérias-primas construtivas com extração e manejo sustentável, antes cuidado restrito à madeira

● **Ambiente interno**

Crédito de desempenho acústico da edificação, inexistente nas outras versões do Leed

ALEGRIA DE VERDADE É SEMPRE IGUAL. SÓ MUDA O ENDEREÇO.



Crédito Imobiliário Bradesco

SIM

Simple e rápido.

Fale com seu Gerente ou ligue 0800 273 3486.

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022
SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383
SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Ouvidoria: 0800 727 9933
bradesco.com.br @Bradesco facebook.com/Bradesco



Bradesco 70 anos

Indústria de materiais sofrerá mais impactos

◆ Critério que estimula declaração do ciclo de vida dos produtos vai impor aperfeiçoamento produtivo ao setor

Três anos de discussão e mais 22 mil sugestões foram necessários para que a mais recente versão do Leed pudesse se tornar realidade em nível global. “Nor-

malmente o período de atualização varia de dois a quatro anos. No caso do Leed V4, frente a consideráveis alterações técnicas, esse período foi mais complexo, mesmo por que o desenvolvimento do sistema está baseado em um processo de busca de consenso”, justifica o diretor do GBC Brasil, Felipe Faria.

A maior dificuldade para um acordo, segundo especialistas do mercado imobiliário, seria a

viabilidade de adequação dos processos produtivos em relação às novas exigências.

“A cadeia produtiva ainda não está preparada, mas o prazo de um ano e meio para que a regra se torne obrigatória é bom. Os fornecedores estão se mexendo”, diz o diretor da Inovatech, Luiz Henrique Ferreira.

Declarar todo o ciclo de vida dos materiais empregados na construção, como pede um dos

novos créditos do Leed, será o maior desafio para a indústria de produtos, na opinião do consultor. Já para os construtores, o maior rigor de eficiência energética para os edifícios deve ser o principal ponto a se trabalhar.

Para a gerente de projetos sustentáveis do CTE, Cristina Umetsu, os empreendedores terão de esforçar na exigência de aperfeiçoamento dos processos dos fornecedores. “Sempre

ocorre isso quando surge uma nova regra”, diz. As principais mudanças, na avaliação dela, serão sentidas a partir de 2016, quando os projetos iniciados hoje estarão em fase de obras.

O gerente sênior de green building da Cushman & Wakefield, Antonio Macêdo, acredita que as novas demandas possam também elevar os custos dos empreendimentos e criar alguns impactos operacionais, mas avalia positivamente as novidades. “Esse é um caminho sem volta para o mercado, o que é muito bom.” /G.C.



DIVULGAÇÃO

Ferreira. Consultor vê bom prazo para adaptações