



Passeio Corporate, no Centro do Rio, Busca Certificação LEED

Informações da Matéria

Histórico:

Recebimento: Maio 2016

Revisão: Maio 2016

Aprovação: Maio 2016

Palavras-chave:

Certificação

Sustentabilidade

1. Introdução

O Passeio Corporate, localizado na Rua das Marrecas, no Centro do Rio, busca a certificação LEED em sua construção. Utilizada em 143 países, o selo é considerado uma das principais certificações em construção sustentável, representado no Brasil, desde 2007, pelo Conselho de Construção Sustentável do Brasil (GBG Brasil). As obras tiveram início em 2011, com a demolição de alguns imóveis no terreno, e deverá ser entregue no segundo semestre de 2016.

Este empreendimento se compõem de 3 torres comerciais, com um embasamento comum entre elas (figura 1, em anexo), um mall de acesso e 3 pavimentos para estacionamento no subsolo. A obra é da empresa Dominus, em atendimento ao cliente Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, e objetiva alcançar o Sistema Internacional de Certificação e Orientação Ambiental Leadership in Energy and

Environmental Design (LEED), que tem como propósito incentivar a transformação dos projetos das edificações para futura sustentabilidade.

2. O foco é o da certificação Core&Shell

Segundo Renato Salgado, o 'LEED Green Associate' da empresa - Centro de Tecnologia de Edificações (CTE), a certificação pretendida é a do tipo Core&Shell (CS) para edificações que comercializarão, posteriormente, os espaços internos. Essa certificação engloba toda a área comum, sistema de ar condicionado, estrutura principal, inclusive caixa de escadas, elevadores e fachadas. A certificação Core&Shell é composta por requisitos que devem ser atendidos desde o início da obra e quanto mais cedo for tomada a decisão, mais adequados serão os projetos.

"A responsabilidade pela construção na parte interna será do proprietário ou locatário do espaço, ou seja, o que está sendo certificado é o prédio entregue no osso, com acabamento apenas nas áreas comuns", explica Salgado.

O diagnóstico dos projetos básicos já existentes foi uma das primeiras etapas do projeto. A partir dessa etapa foram realizadas melhorias de forma progressiva na forma e delineamento para adequação a esta etapa de certificação. O CTE, como consultoria, atuou na fase de elaboração, informando os requisitos e avaliando se os mesmos estavam sendo atendidos, de modo a creditar o número de pontos necessários para que a obra pudesse começar.

De acordo com a arquiteta Luana Fernandes, da Dominus, foi uma opção do cliente tornar a obra sustentável. “Começamos buscando a certificação Silver, mas o CTE e os projetistas enxergaram um potencial do empreendimento para Gold, que é o nível que estamos buscando agora”, destaca Luana.

Renato explica que a certificação é conferida, desta forma, ao final da obra, com a aprovação da documentação. “Até que se encerre a obra, trabalhamos com uma meta, que é variável, podendo aumentar ou diminuir, dependendo do grau de atendimento dos créditos pleiteados”, complementa Renato.

3. O que é LEED

A Certificação Internacional LEED possui 7 dimensões a serem avaliadas nas edificações. Todas elas possuem pré-requisitos - práticas obrigatórias -, créditos e recomendações, que, atendidas, garantem pontos para a edificação. O nível da certificação é definido conforme a quantidade de pontos atribuídos, podendo variar de 40 pontos - nível certificado - a 110 pontos - nível platina.

4. Metodologia de certificação

A metodologia de trabalho de certificação funciona com visitas quinzenais, com emissão de relatório, que evidencia o grau de atendimento de cada requisito de obra que a construtora cumpre. Essa periodicidade é estabelecida em contrato e pode variar. A empresa de consultoria é responsável pelo repasse das informações, tanto para o cliente como para a construtora, com o propósito de diagnosticar quais quesitos

necessitam de mais atenção e quais estão de acordo com o programado.

“São definidos planos de ação para atingir as conformidades em prazos estabelecidos e adequação da construtora, que deverá manter um grau de atendimento satisfatório”, informa Renato. Ele explica, ainda, que ao final da obra o CTE codifica todas as informações geradas ao longo dos anos - 4 anos -, formatando-as em um documento que será encaminhado para a GBC Brasil. Luana frisa que é importante todo esse trabalho de acompanhamento durante a obra para aferição da conformidade do que está sendo executado com os créditos buscados e requisitos mínimos.

A Certificação trabalha em 5 áreas: espaço sustentável; eficiência do uso da água; energia e atmosfera; materiais e recursos e, por fim, qualidade ambiental interna:

4.1 Espaço sustentável

Encoraja estratégias que minimizam o impacto gerado no terreno e seu entorno, durante a implantação da edificação, e aborda questões fundamentais de grandes centros urbanos, como redução do uso do carro e ilhas de calor. Por estar localizado na área central do Rio, tem acesso a vários meios de transporte, tais como ônibus e Metrô, e assim atende ao requisito de acesso a transporte público.

4.2 Eficiência do uso da água

Promove inovações para o uso racional da água, com foco na redução do consumo de água potável e de alternativas de tratamento e reuso dos recursos. O empreendimento conta com um sistema de reuso de água de chuva do telhado, com capacidade de 13.335 litros, com fins não potáveis. O sistema de água cinza tem capacidade prevista de 20.046 litros e será usado na reposição da água das torres de arrefecimento.

4.3 Energia e atmosfera

Promove maior eficiência energética nas edificações por meio de estratégias simples e

inovadoras, como, por exemplo, na utilização de equipamentos e sistemas eficientes. No sistema de refrigeração foi projetado um equipamento que consome menos energia, e possui uma forma de filtrar e tratar o ar que vai ser insuflado para o prédio. Uma preocupação na etapa de obra é a de proteger ao máximo esses filtros, pois eles não devem receber a poluição que é gerada durante essa etapa. Uma medida preventiva e estratégica de controle é a proteção provisória desses filtros, que são higienizados e isolados com lona plástica.

Outra estratégia adotada nesse quesito foi a utilização de vidros eficientes na fachada, que permitem que a luz passe e ilumine o ambiente interno, mas ao mesmo tempo, retêm o calor, reduzindo, assim, o consumo de energia pelo ar condicionado.

4.4 Materiais e recursos

Esse item incentiva o uso de materiais de baixo impacto ambiental (reciclados, regionais, recicláveis, de reuso, etc.), premiando a redução da geração de resíduos, além de promover o descarte consciente, desviando o volume de resíduos gerados dos aterros sanitários.

Foi realizada uma avaliação dos possíveis receptores para cada tipo de resíduo, devidamente licenciados para receber e reciclar. Após essa avaliação, a construtora validou as informações junto à consultoria, concretizando essa ação.

Numa etapa anterior da obra existiam baias para separação dos resíduos, ao fim da jornada de trabalho, em cada pavimento. Atualmente, a maioria dos materiais recebidos já chega beneficiado, o que reduz consideravelmente a quantidade de resíduos. Eventuais reparos ainda geram alguns remanescentes, mas que são bem menores que no início da obra.

Hoje não existe mais a necessidade dos depósitos de armazenamento temporário em cada pavimento, pois segregamos ao máximo os resíduos para poder destiná-los corretamente.

As empresas que fornecem madeira são certificadas FSC, o que é comprovado pela nota fiscal na entrega. Em relação a esse crédito, é opcional que as madeiras de instalação

provisórias, usadas na etapa de construção, sejam certificadas.

4.5 Qualidade ambiental interna

Promove a qualidade ambiental interna do ar, essencial para ambientes com alta permanência de pessoas, com foco na escolha de materiais com baixa emissão de compostos orgânicos voláteis, controlabilidade de sistemas, conforto térmico e priorização de espaços com vista externa e luz natural.

É avaliada a emissão de compostos orgânicos voláteis, que são compostos químicos que volatilizam a temperatura e pressão ambientes. De forma simplificada, é quando a tinta líquida vira um gás e provoca intoxicação e desconforto nas pessoas envolvidas em trabalhos com ela. A meta, então, é utilizar produtos que atendam aos limites de emissão estabelecidos pelas normas americanas.

5. Dificuldades

O Passeio Corporate contou com mais de 500 colaboradores no decorrer da sua construção. Na etapa final são cerca de 360, um desafio no treinamento de pessoal.

“Diariamente nossa equipe faz a segregação e a triagem um pouco mais fina nos pavimentos, antes do descarte dos resíduos”, complementa Renato.

Outra dificuldade enfrentada foi cultural. Os gestores da obra apontam para a necessidade de mudar o pensamento das empreiteiras, para mostrar que elas precisam se adequar na execução da tarefa para a qual foram contratadas. Entretanto, os gestores dizem que trabalhar essa cultura com os empreiteiros foi um obstáculo superado ao longo da obra, que não gerou transtornos que pudessem comprometer a obtenção dos créditos, mas exigiu grande atenção e cuidado por parte da Dominus Construtora.

Apesar de estar bem difundido o conceito de certificação, lidar com o planejamento das atividades foi complexo. A relação conscientização da certificação versus cronograma acabou gerando um problema com o

revestimento interno, em dry wall, pois este sofreu infiltrações devido à falta de estanqueidade da fachada em alguns pontos.

“Esse problema foi gerado por conta também do prazo e planejamento das atividades. A execução da parede a seco acabou tendo que entrar em um momento em que a fachada - por um atraso na entrega de vidros - ainda não havia sido executada em alguns trechos. São dificuldades que foram vencidas e estão sendo, também, trabalhadas”, explica Luana.

6. Registros e Certificações no Brasil

Depois de certificado, o empreendedor se compromete a passar informações à GBC Brasil, quanto aos consumos de água e demais indicadores de desempenho. Entretanto, não existe uma ‘recertificação’ ou ‘manutenção’ da certificação.

A certificação Core&Shell é aplicada ao projeto e à construção, mas a operação é regida por outro tipo de certificação. Por tal, a partir da entrega do empreendimento, pode-se pleitear outro tipo de certificação para operação, caso exista esse desejo.

Trata-se de uma certificação que está muito em voga. Mesmo com a pequena queda no número de registros, a certificação em operação e manutenção de prédios tende ao crescimento, por conta da necessidade de economizar. Entretanto, um prédio dimensionado para ser eficiente pode ter o seu desempenho comprometido, em função do modo como o usuário interfere na edificação, o que foge ao controle automatizado e ao que está estabelecido no manual.

7. Referências

[1] Material cedido pela Construtora Dominus.

[2] <http://www.gbcbrasil.org.br/>.

8. Anexos

Figura 1 – Projeto: as três torres possuem um embasamento comum;
A fachada é uma composição de cortina de vidro no sistema unitizado e porcelanato inserido



Fonte: Acervo Dominus Engenharia (2015)

Figura 2 – Projeto: ambiente interno



Fonte: Acervo Dominus Engenharia (2015)

Figura 3 – Projeto: bicicletário e vestiários para os usuários do Passeio, como incentivo ao uso de transporte alternativo



Fonte: Acervo Dominus Engenharia (2015)