



# FOLHA DE S.PAULO

## Mercado de prédio verde floresce em São Paulo

Estoque de edifícios com apelo ambiental cresce 145% em três anos

**Em razão do alto custo das obras, o mercado para essas construções ainda está restrito às grandes empresas**

MARIANA SALLOWICZ  
DE SÃO PAULO  
THIAGO SANTOS  
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

Os projetos de edifícios sustentáveis crescem rapidamente em São Paulo. O estoque de metros quadrados dos chamados prédios verdes aumentou 145% desde 2010 na capital e em Alphaville.

A expectativa para este ano é de uma alta de 47% na comparação com 2012.

Além do benefício ambiental, as principais vantagens apontadas por especialistas são a possibilidade de agregar valor à imagem da empresa, a economia de energia —

estimada em 10% em relação aos edifícios comuns— e o menor consumo de água.

“As empresas não estão fazendo isso apenas por preocupação ambiental, mas também por estratégia de negócio”, afirma Antonio Macêdo Filho, gerente de Green Building da Cushman & Wakefield, consultoria que elaborou o estudo para a **Folha**.

### CUSTO

Apesar disso, esse nicho ainda tem uma pequena participação no mercado da construção.

Em São Paulo, representa 7,8% do estoque total existente, enquanto é ainda menor no Rio (4,2%) e em Curitiba (1,4%), de acordo com dados do terceiro trimestre de 2012.



O custo mais elevado é um dos empecilhos para o crescimento do segmento.

Segundo Murilo Cerdeira, diretor-executivo da incorporadora Brasilincorp, a obra pode ser de 5% a 10% mais cara do que a de um prédio tradicional.

O tempo de construção também é maior. “Concluímos um empreendimento do tipo em 32 meses, dois meses a mais que em um prédio tradicional.”

Já Macêdo Filho diz que o custo adicional para uma certificação básica pode ser zero se houver planejamento desde o início. “Já possuímos material e equipamentos de alta eficiência ambiental sem custo adicional.”

Em níveis de certificação mais elevados, no entanto, o gerente diz que o sobrecusto pode chegar a 16%.

#### **VALORIZAÇÃO**

Para ele, no entanto, os benefícios suplantam os custos. “Os prédios vendem mais rápido. Há estimativa de que haja um valorização de 10% a 40% na venda.”

Hilton Rejman, diretor de desenvolvimento da CCP, braço de imóveis corporativos da Cyrela, diz que a tendência é a diminuição de custos. “Todas as empresas estão investindo no modelo. Vai se tornar uma regra no mercado.”

Para Cerdeira, o custo de um prédio verde ainda é inviável para imóveis residenciais. “A pessoa física ainda não está disposta a pagar o custo extra nem enxerga os benefícios do modelo.”

Por esse motivo, esse mercado ainda é quase restrito às grandes companhias.



**ESCRITÓRIOS SERÃO MAIS ECOLÓGICOS**

Aumenta o número dos chamados prédios verdes em São Paulo

**ENTENDA OS PRÉDIOS VERDES\***



**ENERGIA**

**O CONSUMO DE ENERGIA**

Deve ser reduzido em 10% em relação a um edifício tradicional

**PRODUÇÃO LOCAL DE ENERGIA**

Algumas alternativas são turbinas de vento em edifícios muito altos ou células fotovoltaicas

**INTEGRAÇÃO COM O AMBIENTE**

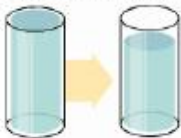
Aproveitamento da luz natural e métodos ecológicos de aquecimento e resfriamento da água



**USO DA ÁGUA**

**O CONSUMO DE ÁGUA**

Deve ser reduzido em, pelo menos, 20% em relação a um edifício tradicional



**COLETA E REAPROVEITAMENTO**

Da água da chuva para uso (de sanitários e irrigação de plantas) é fundamental



**ESPAÇOS**

**O TRANSPORTE**

Deve privilegiar o baixo impacto ambiental por meio de bicicletários, tomadas para carros elétricos e acesso a transporte público de massa



**QUALIDADE DOS AMBIENTES**

**AR**

O edifício deve ter baixos níveis de gás carbônico e de outros gases nocivos

**COMPOSTOS VOLÁTEIS**

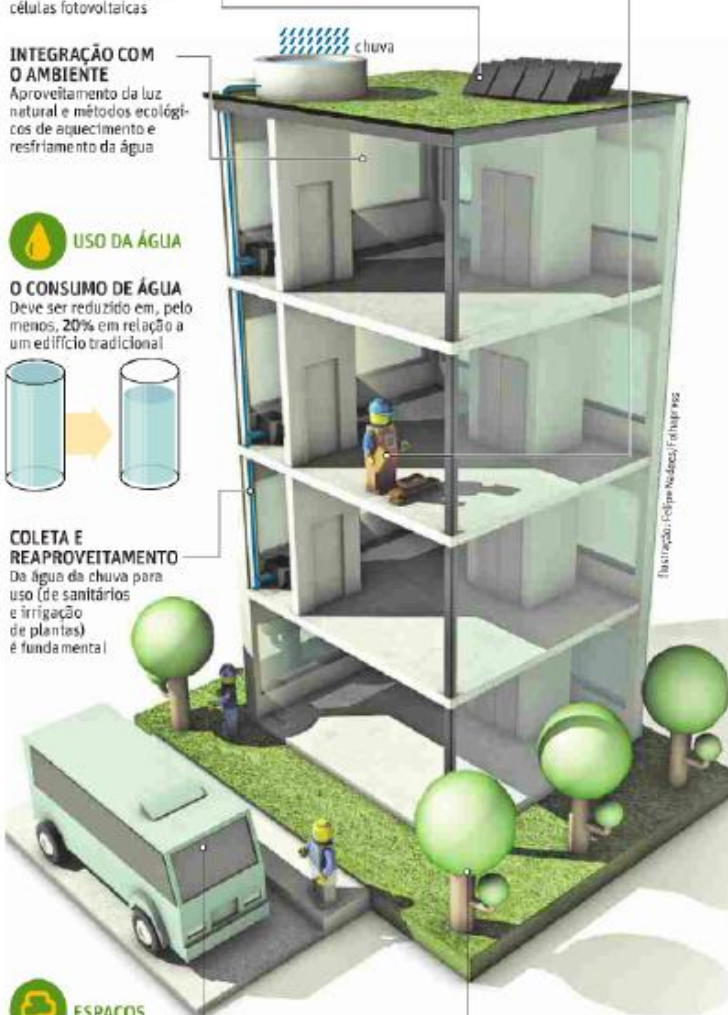
Eliminam substâncias tóxicas no ambiente com o tempo e não podem ser utilizados



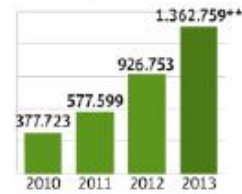
**MATERIAIS E RECURSOS**

**MATERIAL DE CONSTRUÇÃO**

Deve ter baixo impacto ambiental. Isso é alcançado por produção regional ou por rápida renovação, como de madeiras certificadas. Materiais reciclados também são recomendados



**Evolução do estoque de prédios verdes em São Paulo e Alphaville, em m²**

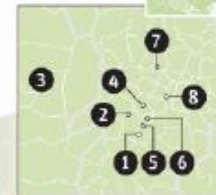


**Os edifícios verdes em São Paulo**



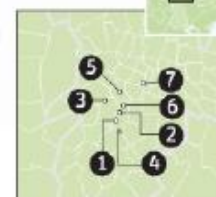
**Regiões com maior proporção de prédios verdes**

- 1 - Berrini
- 2 - Marginal Pinheiros
- 3 - Alphaville
- 4 - Faria Lima
- 5 - Vila Olímpia
- 6 - Itaim
- 7 - Marginal Tietê
- 8 - Paulista



**Regiões onde haverá maior crescimento dos prédios verdes\*\***

- 1 - Berrini
- 2 - Vila Olímpia
- 3 - Marginal Pinheiros
- 4 - Chácara Santo Antônio
- 5 - Faria Lima
- 6 - Itaim
- 7 - Paulista



\*Segundo a certificação LEED. Existem outras certificações sobre o tema. \*\*Expectativa. Fonte: Colman & Walkerfield