

18/12/2012 - 00:00

Condomínios mais simples para atrair a classe média

Por

Quando se fala em projetos construção civil sustentável a primeira imagem que vem à mente são empreendimentos grandiosos, geralmente corporativos, em que há toda sorte de sofisticação arquitetônica zelando pelo verde. Não é de se estranhar, já que predominam, neste cenário, edifícios comerciais. Mas um projeto em especial chama atenção: é popular, privado e residencial. Chama-se Reserva Anauá e fica em Pindamonhangaba, no Vale do Paraíba, em São Paulo. São 80 casas e 208 apartamentos, distribuídos em quatro prédios, que contam com um selo verde - certificado Aqua, de origem europeia e adaptado no Brasil pela Fundação Vanzolini.

Ali tudo foi pensado nos detalhes para contemplar as exigentes práticas sustentáveis e garantir o carimbo Aqua. No caso desse projeto, há dois pontos prioritários: diminuição de margem no bolso do empreendedor e escolha de materiais alternativos mais em conta, segundo Hamilton de França Leite Jr, diretor da Casoi Empreendimentos Imobiliários, empresa que fez o projeto em parceria com a construtora Ladeira Miranda. "Podemos reduzir a margem de lucro e ganhar mais à frente, com outras contrapartidas", diz o executivo, um adepto das chamadas "construções verdes".

No Reserva Anauá, voltado para famílias com rendas de seis a dez salários mínimos, as casas têm 86 m² e os apartamentos, 55 m². E seu projeto conseguiu ser econômico em questões básicas. A vegetação que abraça o empreendimento é toda feita com plantas da região. Elas estão acostumadas ao clima e têm menos necessidade da rega sistemática do condomínio, o que economiza água e mão de obra. "Claro, em períodos de seca mais prolongados há o cuidado, mas é uma demanda pequena", diz Leite.

A captação de água vem das chuvas e a energia, do sol - usada, neste caso, para aquecer a água das casas. As áreas comuns são iluminadas graças à energia fotovoltaica. Cada apartamento ou casa tem seu medidor próprio, fazendo com que os donos sejam responsáveis pelo consumo individualizado.

Para pavimentar as ruas do condomínio, a escolha foi igualmente econômica: em vez de asfalto, mais caro e proveniente do combustível fóssil (petróleo), a opção foi usar blocos de concreto intertravado (no chão, se assemelham aos antigos paralelepípedos, só que mais lisos). Para as paredes, tintas claras - de preferência branca ou em tons de creme, pois retém menos calor. As janelas em vez de ser em três folhas, deram lugar à abertura frontal, com persiana externa, assim pode entrar maior ventilação.

Leite diz que o consumidor de menor poder aquisitivo ainda resiste em pagar mais por um empreendimento sustentável. Mas quando não há diferença de preço entre um sustentável e um convencional (neste caso, com a construtora absorvendo os custos), ele opta pelo sustentável. Isto, na visão do executivo, sinaliza a conscientização também pode parte desses clientes. "Há uma percepção que com o uso de materiais de melhor qualidade e mais funcionais, haverá, menor exigência de manutenção, o que, de algum jeito, reduz a conta final no condomínio",

acrescenta Bruno Casagrande, diretor da Fundação Vanzolini.

No segmento de alta renda, em contrapartida, a certificação de selos sustentáveis tem um apelo maior. O cliente sabe por que está pagando mais. A construtora igualmente entende que está gastando mais e que nem sempre conseguirá repassar os custos. Em geral, na área residencial, são condomínios luxuosos, que exibem uma bela área verde, com mata nativa, campos de golfe, bicicletário para incentivar o deslocamento interno, hípica que desenvolve até mesmo trabalhos sociais com crianças. Em comum, também lançam mão de uso racional de energia e água e materiais com selos como Procel.

Um exemplo é o Residencial Damha Golf, localizado em São Carlos - um dos primeiros condomínios horizontais sustentáveis e com selo do Aqua. "Apostar num empreendimento assim mostra o comprometimento de uma empresa com a sustentabilidade e acaba gerando novos negócios", atesta José Paranhos, diretor da Damha Imobiliária - braço do grupo Encalso, com negócios em diversas áreas - da agricultura à concessão de rodovias.

Além de começar no ramo residencial, o mercado de certificação caminha para os bairros. A Fundação Vanzolini trabalha, agora, no projeto para conceder o selo Aqua ao Polo Verde Ilha de Bom Jesus, no Parque Tecnológico do Rio. Neste caso, segundo Bruno Casagrande, para garantir a certificação é preciso que o empreendedor melhore o planejamento territorial e urbano e siga uma série de exigências sustentáveis. **(CM)**