

Setembro 2011

**Valor**  
**Setorial**

[www.valoronline.com.br](http://www.valoronline.com.br)

# CONSTRUÇÃO CIVIL

- Inovações na moradia popular
- O desafio da competitividade



## BASE SUSTENTÁVEL

Foco em novos processos e materiais

Urbanismo  
para o futuro  
no conceito do  
Pedra Grande,  
em SC



# O DESAFIO DE CRIAR PROJETOS INTEGRADOS

Cresce a aposta no conceito de bairros com qualidade de vida, que aglutinam moradias, empresas e serviços

**A**o menos 70% das pessoas se concentrarão nas cidades em 2050, segundo estimativas da Organização das Nações Unidas (ONU). Até lá, a população mundial somará nove bilhões habitantes – um terço a mais do que hoje. São transformações sociodemográficas que demandam políticas públicas bem estruturadas agora para garantir no futuro

um desenvolvimento sustentável. E isso requer bem mais do que certificar construções. É preciso orquestrar urbanização com mobilidade, cuidados com a natureza e mudança de comportamento. “O volume de pessoas no planeta vai demandar um modo de vida diferente. É uma questão de sobrevivência”, diz a arquiteta Patrícia O’Reilly. Especializada

na área de sustentabilidade, ela é a responsável pelo projeto de revitalização da área portuária de Barcelona, na Espanha.

Mais do que pesados investimentos em tecnologias, os novos tempos exigirão projetos integrados com a malha urbana e maior entrosamento dos profissionais com questões que os farão voltar às origens das popula-

ções ribeirinhas e indígenas. “Os arquitetos terão de reaprender a observar o sol e o clima para obter conforto térmico e promover eficiência energética.”

Essas são necessidades construtivas comparadas por Patrícia com a adoção do ferro nos projetos arquitetônicos, algo improvável há pouco mais de uma década. A especialista está à frente do conceito de bairro sustentável, ainda incipiente por aqui, mas que aos poucos começa a despertar a atenção da indústria da construção civil. É o caso da Taxaquara, construtora e incorporadora que se uniu à imobiliária Coelho da Fonseca e ao escritório de Patrícia, para criar um dos primeiros bairros sustentáveis de São Paulo, o recém-lançado Vila da Mata, em São Roque, a quarenta minutos da capital.

Referência na América do Sul nesse conceito, o Pedra Branca, na Grande Florianópolis, originado há oito anos de uma fazenda de 250 hectares, é um sinal de que essa semente pode florescer. O projeto-modelo foi escolhido junto a outros 16 empreendimentos de todo o mundo pela Fundação Clinton para participar do Programa de Desenvolvimento do Clima Positivo, lançado pela ONG do ex-presidente norte-americano Bill Clinton.

A iniciativa, em parceria com Academia Real de Tecnologia da Suécia, estabelece as metas de emissão de carbono para as cidades do futuro. O desafio é reduzir a quantidade local para abaixo de zero. “Adotamos o novo urbanismo aqui, porque no Brasil, de modo geral, ainda se constroem apenas casas, e não cidades”, avalia o engenheiro Olavo Kucker Arantes, vice-presidente de meio ambiente e sustentabilidade do Sindicato da Construção da Grande Florianópolis (Sinduscon-Fpolis).

Consultor do Pedra Branca e do Clima Positivo, Arantes con-

corda com Patrícia ao explicar que não se pode separar habitação sustentável de mobilidade. “Não adianta construir a moradia a quilômetros de distância do trabalho do sujeito e obrigá-lo a sofrer por horas de lá para cá, seja de carro ou de ônibus, poluindo o planeta”, diz. “Só um bom projeto é capaz de integrar tudo isso.”

Atualmente, o bairro Pedra Branca tem mais de quatro mil moradores em 700 casas de médio e alto padrão e outras centenas estão em construção, além de reunir universidade, indústria de pequeno e médio portes e um parque tecnológico. Em 15 anos, deverá abrigar uma população de cerca de 30 mil pessoas, numa área destinada aos setores residencial, comercial e de serviços.

E tudo isso sem catracas de controle para evitar a segregação. Ao contrário. O desafio agora é incluir a comunidade de Frei Damião, uma das mais pobres do Estado. “A ideia é promover uma mistura social e acabar com os guetos”, conta Arantes.

Para tirar do papel esse grande Alphaville aberto, como ele mesmo define, tudo vem sendo feito a partir do apoio e de reivindicações dos moradores. Dessas iniciativas surgem propostas como áreas seguras para reciclagem, parques infantis, quadras de esportes e calçadas para pedestres, projeto lixo zero e agricultura urbana. Lá, todas as construções mantêm o Procel Edifica, um braço do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica para promover a racionalização da produção e do consumo de energia. Criado em 2003, o selo atesta a eficiência energética da operação e manutenção das obras, assim como sistemas artificiais, que proporcionam conforto ambiental para seus usuários, como iluminação, climatização e aquecimento de água.

Embora as iniciativas no mercado residencial ainda sejam modestas diante da profunda neces-

sidade de mudanças, ninguém segue imune aos apelos das práticas sustentáveis. “É uma questão cultural, e isso tem de estar entre os valores de uma empresa”, diz o gerente de qualidade, segurança, meio ambiente, saúde e responsabilidade social da OAS Empreendimentos, Claudio Calasans.

Entre as ações adotadas pela companhia com foco na sustentabilidade dos seus empreendimentos estão o Canteiro Inteligente e a Escola de Produtividade. O primeiro garante, por meio de gestão integrada, o bem-estar e a segurança dos operários, além da redução de resíduos e do maior conforto de quem vive no entorno. E o segundo consiste na alfabetização dos operários dentro do próprio canteiro.

Além de resgatar a dignidade e a autoestima da equipe, que sai com qualificação reconhecida pelo Ministério da Educação (MEC) para continuar os estudos, a OAS tem uma contrapartida muito lucrativa. “A leitura permitiu que a qualidade da obra melhorasse, pois na execução de processos houve redução do índice de retrabalho”, diz Ca-





Patricia,  
do Vila da  
Mata: busca  
por novo  
modo de vida

ns. "Tudo isso faz parte do  
é da sustentabilidade."

Para disseminar essas e outras  
lidas também no segmento  
lar, principal desafio da  
ústria, a OAS aderiu ao Pro-  
Tecnologia para Canteiro de  
as Sustentável de Habitação  
Interesse Social (Cantechis).  
ca-se de um movimento em  
e, que envolve as universida-  
de São Paulo, a Federal de  
Carlos, a Federal da Bahia e a  
eral do Rio Grande do Sul.

As entidades de classe do se-  
também apoiam a iniciativa  
a analisar e indicar métodos  
sistemas construtivos com foco  
sustentabilidade ambiental e  
lhorias nas condições de tra-  
ho. "Nossa missão é criar me-  
tologias de baixo custo para  
ção em massa em programas  
erais como o Minha Casa, Mi-  
a Vida", conta a coordenadora  
projeto da Universidade Fede-  
da Bahia (UFBA), Dayana Cos-  
A Financiadora de Estudos e  
squisas (Finep) vai destinar R\$2  
lhões durante dois anos para  
mentar essa linha de pesquisa.  
Gigantes como Gafisa tam-  
m correm para atender a esse

segmento, em que se concentra  
a maior fatia do mercado imo-  
biliário residencial. O diretor  
de planejamento e controle da  
companhia, Marcelo Souza, ex-  
plica que graças à tecnologia  
adotada é possível ganhar esca-  
la. "A produtividade aumenta de  
30% a 35% e ajuda a combater a  
escassez de oferta num negócio  
que até pouco tempo estava es-  
tagnado, à espera de crédito."

A atuação da Gafisa nesse  
segmento é feita por meio da  
Tenda, braço do grupo com  
foco exclusivo nos empreendi-  
mentos econômicos. Parte dos  
R\$ 50 milhões investidos em  
sistemas construtivos foi des-  
tinada à compra de fôrmas de  
alumínio para moldar paredes  
de concreto, que geram menos  
resíduos e têm custo mais com-  
petitivo, ainda o maior impas-  
se do setor para levar práticas  
sustentáveis ao segmento resi-  
dencial de modo geral. "As em-  
presas não têm como onerar os  
clientes, que não pagam mais  
caro apesar dos benefícios e de  
um condomínio mais em conta",  
explica o vice-presidente de meio  
ambiente do Sindicato da Cons-

trução de São Paulo (SindusCon-  
SP), Francisco Vasconcellos.

Outras iniciativas que come-  
çam a despontar são trazidas  
do mercado corporativo, bem  
mais evoluído. É o que experi-  
mentará a Cyrela Brazil Realty  
em dois projetos. Vai incorpo-  
rar o Tec Garden, idealizado por  
Benedito Abbud e desenvolvido  
pela Remaster Tecnologia. É um  
sistema totalmente criado a  
partir do polipropileno prove-  
niente de plástico descartado  
para jardins sobre lajes, que re-  
serva as águas das chuvas para  
autoirrigação do jardim, sem  
utilização de energia elétrica,  
bombas ou bicos irrigantes.

Uma vez implantado o jar-  
dim com forrações, arbustos e  
árvores, o sistema de irrigação  
funciona de maneira semelhan-  
te ao que acontece na natureza.  
Em casos de estiagem prolonga-  
da, o sistema prevê a captação  
de água da rua, o que garante  
irrigação contínua.

Mas, num setor fragmentado  
como o da construção civil, nem  
todas as empresas têm poder e  
conhecimento suficientes ao al-  
cance. "A indisponibilidade de  
dados é o maior problema", com-  
pleta o diretor de sustentabili-  
dade do Sindicato da Habitação de  
São Paulo (Secovi-SP), Hamilton  
Leite. "As grandes incorporado-  
ras têm avançado nessa questão  
e, por isso, estão à frente, mas as  
pequenas e médias ainda não."

Para alinhar as informações  
relacionadas às questões da sus-  
tentabilidade na cadeia produ-  
tiva, o Secovi-SP elaborou um  
documento intitulado "Condutas  
de Sustentabilidade no Setor Imo-  
biliário Residencial", em parceria  
com o Conselho Brasileiro de  
Construção Sustentável. Lançado  
em julho, o guia pode ser baixado  
pelo site da entidade e traz infor-  
mações sobre o tema, fornecendo  
conceitos e caminhos de como  
implantar práticas sustentáveis  
às empresas, condomínios, admi-  
nistradoras e síndicos.