

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

Ao 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 da popula-

IMÓVEIS RESIDENCIAIS

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

lasans. “Tudo isso faz parte do tripé da sustentabilidade.”

Para disseminar essas e outras medidas também no segmento popular, principal desafio da indústria, a OAS aderiu ao Projeto Tecnologia para Canteiro de Obras Sustentável de Habitação de Interesse Social (Cantechis). Trata-se de um movimento em rede, que envolve as universidades de São Paulo, a Federal de São Carlos, a Federal da Bahia e a Federal do Rio Grande do Sul.

As entidades de classe do setor também apoiam a iniciativa para analisar e indicar métodos e sistemas construtivos com foco na sustentabilidade ambiental e melhorias nas condições de trabalho. “Nossa missão é criar metodologias de baixo custo para adoção em massa em programas federais como o Minha Casa, Minha Vida”, conta a coordenadora do projeto da Universidade Federal da Bahia (UFBA), Dayana Costa. A Financiadora de Estudos e Pesquisas (Finep) vai destinar R\$2 milhões durante dois anos para fomentar essa linha de pesquisa.

Gigantes como Gafisa também correm para atender a esse

segmento, em que se concentra a maior fatia do mercado imobiliário residencial. O diretor de planejamento e controle da

companhia, Marcelo Souza, explica que graças à tecnologia adotada é possível ganhar escala. “A produtividade aumenta de 30% a 35% e ajuda a combater a escassez de oferta num negócio que até pouco tempo estava estagnado, à espera de crédito.”

A atuação da Gafisa nesse segmento é feita por meio da Tenda, braço do grupo com foco exclusivo nos empreendimentos econômicos. Parte dos R\$ 50 milhões investidos em sistemas construtivos foi destinada à compra de fôrmas de alumínio para moldar paredes de concreto, que geram menos resíduos e têm custo mais competitivo, ainda o maior impasse do setor para levar práticas sustentáveis ao segmento residencial de modo geral. “As empresas 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 começam a despontar são trazidas do mercado corporativo, bem mais evoluído. É o que experimentará a Cyrela Brazil Realty em dois projetos. Vai incorporar o Tec Garden, idealizado por Benedito Abbud e desenvolvido pela Remaster Tecnologia. É um sistema totalmente criado a partir do polipropileno proveniente de plástico descartado para jardins sobre lajes, que reserva as águas das chuvas para autoirrigação do jardim, sem utilização de energia elétrica, bombas ou bicos irrigantes.

Uma vez implantado o jardim com forrações, arbustos e árvores, o sistema de irrigação funciona de maneira semelhante ao que acontece na natureza. Em casos de estiagem prolongada, 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 alcance. “A indisponibilidade de dados é o maior problema”, completa o diretor de sustentabilidade do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Hamilton Leite. “As grandes incorporadoras 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 sustentabilidade na cadeia produtiva, o Secovi-SP elaborou um documento intitulado “Condutas de Sustentabilidade no Setor Imobiliário Residencial”, em parceria com o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável. Lançado em julho, o guia pode ser baixado pelo site da entidade e traz informações sobre o tema, fornecendo conceitos e caminhos de como implantar práticas sustentáveis às empresas, condomínios, administradoras e síndicos.