

**DAVID DOUEK**

Diretor da Otec – consultoria de sustentabilidade

Quanto custa certificar seu prédio?

O custo da certificação ambiental de edifícios desperta calorosos debates em torno dos percentuais adicionais que, eventualmente, serão alocados. Diversos números são alardeados como prática comum, na faixa de 3% a 10%, sendo a média de 5% amplamente aceita entre empresas e incorporadores. No entanto, para calcular o custo de uma certificação Leed, Aqua, Breeam ou da etiquetagem Procel Edifica, é necessário definir com o que esse custo adicional será comparado.

O uso de um modelo de base incorreto pode mascarar o resultado e sugerir uma decisão errônea. A análise aprofundada permite o diagnóstico das condições reais de projeto planejadas para que, aí sim, seja possível calcular o valor projetado. O intuito é trabalhar com um valor mais concreto, de maneira a permitir uma consistente análise da relação custo/benefício da busca pela certificação.

Na prática, além de custos fixos relacionados à certificação como consultoria, modelagem energética e comissionamento, há outros que podem ou não ser incorporados em função do processo de certificação. Exemplo: incorporadores de um centro de distribuição, sem referências internas anteriores e pressionados pelo cronograma apertado, encontram em informa-

Diversos benefícios das certificações devem ser contabilizados, traduzidos pela eficiência na operação e manutenção do edifício e na valorização do imóvel

ções genéricas que a certificação representará entre 6% e 7% do custo da obra. Preocupados com o resultado financeiro do empreendimento, uma vez que acreditam que o custo adicional não afetará positivamente o valor final de locação, desistem da empreitada.

A decisão não levou em conta que a legislação local já exigia o uso de sistema de tratamento de efluentes. Se tivessem optado pela certificação Leed, somente a reutilização das águas tratadas para a irriga-

ção poderia resultar na obtenção de até 4 pontos nesse quesito. Também desconsideraram que o projeto previa sistema de iluminação natural zenital e o luminotécnico adotava lâmpadas e luminárias de alta eficiência.

Com mais duas ou três descobertas, poderiam ter contabilizado um incremento de custo de apenas 2% a 3% sobre o inicialmente previsto – o que tornaria viável o processo de certificação e a inserção do empreendimento no nobre mercado de CDs sustentáveis.

A definição precoce ou genérica do custo adicional (ou não) das certificações ambientais deve ser analisada criteriosamente pelos tomadores de decisão. A investigação do status do projeto pode permitir o levantamento de dados reais e propiciar uma condição de análise real do impacto sobre o custo inicial sem a certificação.

Há casos em que as certificações permitem identificar oportunidades de redução do custo de alguns itens, como a substituição do ar condicionado por soluções de ventilação natural, equilibrando o orçamento. Ainda que existam custos fixos, diversos benefícios das certificações devem ser contabilizados, tanto para o usuário final quanto ao incorporador, traduzidos pela eficiência na operação e manutenção do edifício, e na valorização do imóvel – experts comprovam que o sobrepreço de locação varia entre 5% a 10% o metro quadrado.

Muitas vezes, os tomadores de decisão optam por não certificarem o edifício por acreditarem que valores genéricos de incremento de projeto servem de base real para o custo que será incorporado, sacrificando precocemente a continuidade do processo. Entre as consequências relacionadas à percepção de valor do imóvel ao longo de sua vida útil estará o risco sua desvalorização, principalmente se comparado com o da concorrência. ■