

## Paulista tem primeiro retrofit sustentável

**As obras do novo edifício Panorama Paulista Corporate adotam práticas sustentáveis desde a fase de desmonte da antiga instalação**

Redação AECweb / e-Construmarket



O Panorama Paulista Corporate, localizado na esquina da avenida Paulista com a rua Minas Gerais, está sendo transformado em uma torre *triple A* e será um dos primeiros edifícios retrofitados do país a receber a certificação LEED Gold Core & Shell – *Leadership in Energy and Environmental Design*. O projeto desenvolvido pelo escritório Athie|Wohnrath, conta com a consultoria de sustentabilidade da OTEC para obter o selo USA GBC – LEED Gold. A obra ficará pronta em junho de 2013.

### SOLUÇÕES

O retrofit do edifício, que tem vista para o planalto da Paulista e bairro do Pacaembu, prioriza a eficiência energética. "Para tanto, foi especificado um sistema de ar-condicionado central importado, com custo maior, mas que assegura consumo 20% menor do que o dos convencionais", conta Paolo Montagna, proprietário do edifício.

### FACHADA E REVESTIMENTOS

As fachadas receberão vidros especiais, *brises* e revestimentos com painéis compostos de alumínio, também de elevada eficiência. O consumo de água terá desempenho superior aos padrões exigidos pelas normas internacionais *International Plumbing Code* e *Uniform Plumbing Code*. A atenção com esse aspecto foi contemplada, inclusive, no projeto de paisagismo elaborado para consumir baixo volume de água, o que representa redução de pressão no sistema urbano e baixo custo de operação e manutenção.

De acordo com o arquiteto Marcelo A. Ferraz, sócio diretor do escritório Athie|Wohnrath, o objetivo do projeto é modernizar o edifício Panorama, que tem uma estrutura com boa qualidade de aproveitamento e será 100% renovado. "O projeto manteve boa parte da alvenaria e vedos, mas prevê a substituição integral da fachada, que receberá pele de vidro laminado de alta performance. O revestimento, que era de alvenaria, passou a ser de alumínio composto (ACM). Nas fachadas laterais (leste e oeste), que recebem maior incidência de luz solar, serão instalados *brises* de lâminas fixas de alumínio horizontais, objetivando atenuação térmica e ofuscamento visual", explica.

### ÁREAS COMUNS, SANITÁRIOS E SUBSOLO

A nova recepção, a área de café e o lobby foram projetados de maneira a atender à demanda de um edifício corporativo de alto padrão. Os sanitários foram redimensionados, as malhas de distribuição de energia foram pensadas de maneira a assegurar a maior flexibilidade possível em termos de layout, e as áreas de recepção receberão pisos adequados. Os subsolos foram redesenhados, como novo posicionamento das vagas e inclusão de bicicletário. "Nas escadas e acessos, acrescentamos o segundo acesso atendendo normas de acessibilidade atuais que o projeto original não previa", informa Ferraz.

**"Se não dá mais para construir, por que não retrofitar? Tudo o que puder ser retrofitado onde existe infraestrutura traz benefício para a cidade"**

### INFRAESTRUTURA

Os sistemas de abastecimento de energia, água, esgoto e águas pluviais foram renovados. "O sistema de ar-condicionado também será totalmente substituído; as máquinas principais ficam na cobertura e a água gelada descerá pela tubulação que alimenta cada um dos pavimentos – neles, outras duas máquinas fazem a distribuição do ar", antecipa.

### ANDARES

Segundo Ferraz eles foram projetados a partir do conceito *open face*, ou seja, uma área central divide dois grandes espaços, porém comunicáveis tanto pelo *hall* dos elevadores quanto por uma passagem posterior, no seu costado, permitindo a integração. "Os elevadores foram mantidos, pois eles já haviam sido retrofitados", afirma.

### ILUMINAÇÃO

Outro aspecto destacado por Marcelo Ferraz diz respeito à iluminação externa, que, segundo ele, foi projetada para dar personalidade ao edifício. "O objetivo é que ele tenha uma identidade muito própria no conjunto da Praça dos Arcos", afirma. O arquiteto acredita que o Panorama vai provocar uma tendência de revitalização da área, a exemplo do que tem ocorrido em toda a Paulista, que voltou a ser olhada com olhos de mercado. "Se não dá mais para construir, por que não retrofitar? Tudo o que puder ser retrofitado onde existe infraestrutura traz benefício para a cidade", afirma.

### OPÇÃO PELA SUSTENTABILIDADE

Construído na década de 1970, com projeto arquitetônico de Felipe Wroblewski e cálculo estrutural de Kassoy e Franco, ao longo dos últimos 35 anos o prédio de 12 andares e 5 mil m<sup>2</sup> privativos foi locado para instituições, no formato monousuário. De acordo com o proprietário, o objetivo continua sendo a locação para monousuário que adote a ação sustentável, seja no seu processo produtivo ou na atuação de responsabilidade social. "Estamos certos de que não haverá dificuldade, pois o imóvel vai incorporar todos os elementos atuais de mercado e, também, recursos sustentáveis que trarão grande economia na sua operação e uso", diz.

**"A certificação LEED tem visibilidade internacional e pode atrair diversas empresas, inclusive multinacionais"**

Montagna explica que, em 2010, já com o imóvel vazio, decidiu trazê-lo para a realidade atual de mercado, "aproveitando o fato de ter excelente localização e uma vista espetacular".

Da meta inicial de uma reforma abrangendo sistema de ar-condicionado, fachadas e instalações prediais, o conceito evoluiu, visando atender às exigências das empresas que buscam edifícios de alto padrão na região. "A opção por dotar o edifício de soluções sustentáveis foi simultânea ao desenvolvimento do projeto arquitetônico, o que nos levou à contratação da OTEC", comenta.

Na fase de desmonte do edifício, que manteve apenas a estrutura, uma máquina retirou *in loco* o mercúrio das lâmpadas encaminhadas para reciclagem, assim como o contrapiso de concreto; o gesso que incorpora material contaminante foi encaminhado para recicladora especializada; a madeira foi triturada gerando cavaco ou MDF. "É muito fácil falar em sustentabilidade, mas adotar boas práticas do início ao fim do projeto exige energia e dedicação. A remoção manejada dos resíduos só foi possível porque tivemos uma consultoria que orientou os procedimentos, assim como o destino final", relata Montagna.

### VALORIZAÇÃO

A ideia de um retrofit certificado LEED foi bem recebida pelo mercado imobiliário. A valorização do edifício e do seu valor de mercado está na mudança de *status* para *triple A* e da certificação ambiental. "Além disso, o prédio usufrui de todos os benefícios de estar na Avenida Paulista – que tem uma das menores taxas de vacância da capital – sem os inconvenientes como o trânsito pesado, com várias opções de transporte público e a vantagem de sua entrada estar situada na tranquila rua Minas Gerais.

David Douek, diretor da OTEC, lembra que com a crescente escassez de terrenos com localização privilegiada – fato que no Brasil acontece com maior destaque no eixo Rio-São Paulo – torna-se cada vez mais presente a possibilidade de incorporadores identificarem em edifícios existentes um bom negócio. Mais uma vez, negócios e meio ambiente estão favoravelmente aliados, quando – a exemplo do que acontece no edifício Panorama – o projeto considera a preservação de elementos existentes, como a estrutura, e o edifício reformulado incorpora tecnologias que trarão benefícios que vão além da economia direta de energia e de água.

O projeto traz elementos intrínsecos que favorecem a condição de trabalho adequada à boa produtividade. "A certificação LEED, opção feita pelos incorporadores para coroar o compromisso com o meio ambiente, deve ser destacada pelo fato de que, por sua visibilidade internacional, pode atrair diversas empresas, inclusive multinacionais", avalia Douek.

Redação AECweb / e-Construmarket

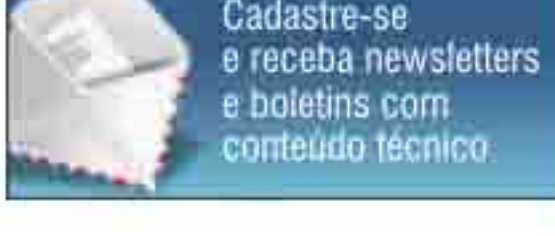
### COLABORARAM PARA ESTA MATÉRIA



**Marcelo A. Ferraz** é graduado em Arquitetura, com curso de extensão em Oslo, na Noruega e MBA pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). É sócio-diretor da AW Engenharia, na qual lidera a equipe de arquitetos responsável pela concepção, desenvolvimento e detalhamento de projetos.



**David Douek**, arquiteto e urbanista pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), e administrador de empresas, é diretor da OTEC – consultoria em sustentabilidade e desempenho da edificação.



### Acontece

- 29/08/2012** -Concrete Show 2012
  - 29/08/2012** -6ª Edição - Concrete Congress / Concrete Show South America
  - 25/08/2012** -House & Gift Fair 2012
  - 24/08/2012** -3ª Design Forum Superfícies 2012
  - 14/08/2012** -Construmetal 2012 – Congresso Latinoamericano da Construção Metálica
  - 14/08/2012** -ECO Business 2012 – 5ª Edição
  - 14/08/2012** -ENIE 2012 - XIV Encontro Nacional de Instalações Elétricas
  - 13/08/2012** -Curso Construmetal 2012 – Projeto passo a passo de um edifício industrial em estrutura de aço
  - 09/08/2012** -3ª LED Fórum
  - 06/08/2012** -Fenasan: Feira Nacional de Saneamento e Meio Ambiente
- [\[+\] veja mais](#)