

RETROFIT SUSTENTÁVEL

Localizado na **Avenida Paulista**, o novo edifício **Panorama**, que busca **certificação LEED Gold**, adota práticas sustentáveis desde a fase de desmonte da antiga instalação



O Panorama Paulista Corporate, localizado na esquina da Paulista com a rua Minas Gerais, coração financeiro de São Paulo, será um dos primeiros retrofits integralmente sustentáveis em empreendimentos corporativos da região. Além dos benefícios da avenida mais importante da cidade, o edifício tem uma vista deslumbrante para o planalto da Paulista e Pacaembu que vai se perpetuar, pois a legislação vigente proíbe a construção de prédios com mais de quatro pavimentos em seu entorno.

Com o upgrade, o edifício se tornará um corporativo triple A e ficará pronto em junho de 2013, tendo a chancela da certificação LEED Core & Shell, categoria Gold. Construído na década de 1970, com projeto arquitetônico de Felipe Wroblewski e de cálculo estrutural de Kassoy e Franco, ao longo dos últimos 35 anos o



Edifício Panorama antes e como ficará após o retrofit
Divulgação OTEC

prédio de 12 andares e 5 mil m² privativos, sempre foi locado para instituições, no formato monousuário.

“Em 2010, já com o imóvel vazio, decidimos trazê-lo para a realidade atual de mercado, aproveitando o fato de ter uma excelente localização e uma vista espetacular”, explica Paolo Montagna, proprietário do edifício. Da meta inicial de uma reforma abrangendo sistema de ar condicionado, fachadas e instalações prediais, o conceito evoluiu em resposta às exigências das empresas que buscam edifícios de alto padrão na região. A contratação da Par Arquitetura, empresa gerenciadora de projetos, foi o primeiro passo em direção à profissionalização da reforma que já ganhava ares de repaginação.

“Nosso objetivo foi dar a essa empresa total controle dos projetos desenvolvidos e mitigar o distancia-

mento entre o projeto e a obra na fase de execução”, diz Montagna, acrescentando que participou, junto com a gerenciadora, da escolha de todos os projetistas. A opção por dotar o edifício de soluções sustentáveis foi feita simultaneamente ao desenvolvimento do projeto arquitetônico. O projeto prioriza a eficiência energética do edifício e, para tanto, foi especificado um sistema de ar condicionado central que assegura consumo 20% menor do que o dos convencionais. “É um equipamento importado com custo maior”, conta Montagna. As fachadas vão adotar vidros especiais, também de elevada eficiência.

Na fase de desmonte do edifício, que manteve apenas a estrutura, uma máquina retirou in loco o mercúrio das lâmpadas encaminhadas para a 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 dos resíduos de forma manejada só foi possível porque tivemos uma consultoria que orientou os procedimentos, assim como o destino final”, relata.

A ideia de um retrofit certificado LEED foi bem recebida pelo mercado imobiliário, de acordo com Montagna. “O objetivo continua sendo a locação para monousuário, que adote a ação sustentável, seja no seu processo produtivo, seja na sua atuação de responsabilidade social. Estamos certos de que não haverá dificuldade, pois o imóvel será dotado de todos os elementos atuais de mercado e, também, de recursos sustentáveis que trarão uma grande economia na sua operação e uso”, diz. A valorização do edifício e, conseqüentemente, do seu valor de mercado está na mudança de status para triple A e da certificação ambiental. “Além disso, o edifício usufrui de todos os benefícios de estar na avenida Paulista – onde tem uma das menores taxas de vacância da capital - sem os inconvenientes como o trânsito pesado, e com a vantagem de sua entrada estar situada na tranquila rua Minas Gerais, além de várias opções em transporte público.

O projeto desenvolvido pelo escritório Athie Wohnrath com a consultoria da OTEC - Otimização Energética traz intrínsecos elementos que favorecem uma 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 David Douek, diretor da OTEC.