

Reportagem de capa

Sem água, mas cheios de alternativas

Condomínios investem em equipamentos para reduzir impacto do racionamento; estudar soluções é essencial, segundo especialistas

Gustavo Coltri

Com o agravamento da crise hídrica, muitos condomínios passaram a buscar alternativas que atenuassem o problema da seca nas torneiras da região metropolitana, além de aumentarem o esforço de mudança de hábitos. Alguns investimentos são praticamente universais, graças ao baixo custo de aplicação e manutenção. Outros, porém, são bem mais custosos e nem sempre valem a pena para todos os empreendimentos.

A infraestrutura dos prédios e a característica de uso dos projetos determinam limites para a adoção de medidas. Algumas soluções com bons resultados, como a individualização dos regis-

tros de água, por exemplo, têm custos inviáveis para alguns empreendimentos mais antigos em função da característica da prumada de água dos prédios – hoje, boa parte dos prédios novos já são entregues preparados para a implantação dos equipamentos necessários à divisão.

Por outro lado, edifícios prontos com um número pequeno de unidades e poucas áreas verdes muitas vezes podem economizar energia de maneira mais eficiente apenas com pequenas adaptações nas áreas comuns e nas unidades. Sistemas mais complexos, como os voltados para reúso da água, podem ter gastos de adaptação elevados demais para a capacidade de pagamento dos proprietários.

“O condomínio deve contratar um engenheiro para inicialmente elaborar um projeto preliminar. Analisar a quantidade de água que se pretende captar e estimar os custos para realização da infraestrutura necessária, para avaliar se os resultados compensarão”, diz o diretor executivo da administradora Manager, Marcelo Mahtuk.

Se algumas intervenções podem ser muito onerosas, apostar na comunicação interna e nas campanhas de conscientização dos moradores são algumas das possibilidades à disposição dos condomínios – e com um baixo custo. O diretor de sustentabilidade condominial do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Geraldo Bernardes, reco-

menda que os condomínios meçam diariamente o consumo de água e divulguem os dados de uso por habitante nas áreas de circulação. “As pessoas precisam saber qual é a situação de uso e como as ações de economia têm efeito. Em São Paulo, cada pessoa gasta 240 litros por dia. A recomendação da Organização das Nações Unidas (ONU) é de até 110 litros”.

O Secovi-SP deve lançar até março o primeiro capítulo – dedicado ao uso da água – de um guia de sustentabilidade para auxiliar os condomínios paulistas a se tornarem mais eficientes. Por enquanto, profissionais do mercado imobiliário dão dicas para os residenciais interessados em economizar:



1

● **Individualização**

A separação dos registros de água criam economias de até 38% no consumo de um condomínio, segundo Geraldo Bernardes, do Secovi-SP, e a maior parte dos novos edifícios já tem preparação para a implantação da medida sem grandes custos. O diretor executivo técnico e de sustentabilidade da incorporadora Even,

Silvio Gava, explica que, para isso, as instalações são previstas de forma que a água seja enviada para um ponto central em cada andar e, de lá, distribuída aos imóveis. “Além disso, deixamos um espaço, no hall, para a instalação do relógio de cada unidade.” Já em prédios antigos com muitas prumadas nas lajes, o custo para adaptação pode ser inviável

2

● **Equipamentos**

A instalação de arejadores para torneiras e de restritores de vazão, bem como a compra de válvulas de descarga com duplo fluxo, bacias sanitárias com caixa acoplada e chuveiros com baixo consumo são medidas de custo mais baixo e bom resultados: uma torneira de uso geral com redutor de vazão, por exemplo,

economiza cerca de 50% em relação a uma convencional. Marcelo Mahtuk, da Manager, diz que, nas áreas comuns, a adoção dessas peças é simples. “Difícil é a implantação nas unidades, pois, com o tempo, as torneiras e chuveiros deixam de ser padronizados. O ideal é uma campanha no condomínio, e cada morador contratar o fornecedor”

3

● **Captação de chuva**

Em geral, esse item tem utilização para a rega de plantas e a lavagem do chão das dependências comuns dos condomínios. Por isso, sua eficácia fica vinculada ao tamanho e às necessidades dessas áreas. O sistema, que oferece água filtrada não potável, é formado por calhas, tubulações, um reservatório, filtro e tor-

neiras específicas – peças que tornam essa uma opção com custo alto, segundo Silvio Gama, da Even. O diretor da empresa especializada Aquastock, Marcos Barros, diz ainda que, para o uso dessa água para vaso sanitário e máquina de lavar roupas, é preciso modificar o sistema hidráulico do condomínio para separar o recurso da água potável do edifício

4

● **Reúso de água**

Segundo o consultor de sustentabilidade Luiz Henrique Ferreira, da Inovatech, os sistemas de reúso dependem da existência de um sistema com prumadas e tubulações independentes para a água potável e não potável. “Os prédios novos já possuem shafts (caixas por onde passam os canos), mas os antigos não.” A necessidade

de obras civis em prédios mais velhos para adaptá-los à condição de implantação do sistema torna muito onerosa essa solução no curto prazo. Além disso, nem todos os condomínios, diz Ferreira, têm demanda suficientemente grande para justificar o investimento. “Às vezes, pode ser mais econômico comprar vasos ou chuveiros econômicos”

5

● **Poço artesiano**

Os poços artesanais e semiartesanais podem reduzir, segundo Hubert Gebara, do Grupo Hubert, em até 15% os gastos mensais dos conjuntos. Para adotar essa solução, além da perfuração, o condomínio precisa de uma estrutura com reservatórios, filtros e tanques, respeitando normas da ABNT, além de autorização para a

perfuração e de licença de uso pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica de São Paulo (DAEE). É necessário ainda espaço nas áreas comuns para a instalação dos equipamentos de perfuração, de grande porte. Não há garantia absoluta de que o poço escavado terá água disponível, e a qualidade do recurso varia de acordo com o local de retirada

6

● **Caixa d'água**

Para reduzir o impacto do racionamento, que poderia chegar a cinco dias por semana em um cenário de esgotamento das reservas, segundo o diretor metropolitano da Sabesp, Paulo Massato, alguns condomínios estão comprando novas caixas d'água no intuito de aumentar a capacidade de armazenagem. Os síndi-

cos, segundo o consultor e advogado Rodrigo Karpat, devem prever os custos com encanamento, bombeamento dessa água e integração ao sistema hidráulico. “Caso as novas caixas fiquem no topo do prédio, será necessário um cálculo estrutural, uma vez que o sobrepeso em um determinado local poderá comprometer a estrutura do prédio”, diz.



Proibido. Maus hábitos podem tornar inútil ação de economia

Itens sustentáveis ainda são raridade na entrega dos prédios

Embora companhias preparem edifícios para a implantação de sistemas, poucos têm equipamentos desde a implantação

Um sistema de reaproveitamento de água pode ser mais facilmente implantado em novos empreendimentos, mas esse e outros itens de sustentabilidade raramente são oferecidos desde a implantação dos condomínios. O baixo investimento por parte dos incorporadores, na opinião do consultor em sustentabilidade Luiz Henrique Ferreira, não é por acaso. Faltam, segundo ele, mais incentivos para os empreendedores verdes e mais rigor por parte dos consumidores de imóveis.

Equipamentos eficientes, diz o consultor, podem ter custos iniciais mais elevados e encarecerem os imóveis no estandes, embora reduzam os gastos de operação dos empreendimentos e, portanto, compensem no médio prazo. “A compra de imóveis tem de ser mais qualificada. No estande, não exigimos do construtor saber, por exemplo, quantos vamos gastar com água e energia por mês. E ele não vai oferecer o item se o mercado não consumir porque ou-

tra empresa vende um imóvel mais barato, sem nada disso.”

Ferreira acredita que a legislação possa prever compensações para incorporadores dispostos a gastar mais para a implementação de sistemas sustentáveis nos prédios, evitando que o custo inicial dos equipamentos eleve o preço das unidades.

A lei estadual nº 12.526/2007 determina, sem compensações, que é obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500 metros quadrados.

Comportamento. Com ou sem incentivos legais, os investimentos em equipamentos e sistemas mais eficientes são inúteis se desacompanhados do comportamento sustentável por parte dos usuários, segundo Ferreira. “Uma família que mora em um imóvel em que o chuveiro consome 10 litros por minuto, mas que toma banhos de meia hora, pode consumir até mais do que pessoas em um apartamento com chuveiro de 40 litros por minuto, mas que fecham o registro para se ensaboar e tomam banhos curtos.”