

3321-8600  
CLASSITEL

# IMÓVEIS

3321-8600  
CLASSITEL

AJ05423

Instituto Jones dos Santos Neves  
Biblioteca

# Prédios inteligentes

Primeiras unidades de empreendimentos que usam recursos tecnológicos de ponta serão entregues ainda neste ano

MAÍRA PIZETTA DIAS

Os chamados prédios inteligentes são uma grande aposta da construção para os próximos anos. A idéia é usar os recursos tecnológicos para reduzir custos de operação, além de oferecer estruturas mais funcionais.

Num prédio inteligente, quando o proprietário de um escritório do edifício passa seu cartão magnético de identificação na portaria, o ar-condicionado de sua sala pode ser acionado automaticamente, para que o ambiente esteja em uma temperatura agradável quando ele entrar. Ele também pode programar a luz de seu escritório para que seja acesa quando chegar.

Situações como essa são possíveis através do uso de sistemas automatizados, que permitem o controle centralizado de serviços básicos, como o abastecimento de água, iluminação, eletricidade, Internet, intranet (rede interna de dados), segurança (circuito fechado de televisão e sensores de presença, por exemplo) e controle de temperatura.

“A administração fica concentrada em um só console (central), o que economiza os gastos do condomínio e ainda promove conforto e segurança”, argumenta Luciano Barcellos, diretor da Nexa Tec-



## BENEFÍCIOS

### Economia

■ A energia é usada apenas onde e quando necessária, a partir do controle remoto do tempo apropriado do aquecimento, do ar-condicionado, da iluminação, etc. No caso de outro bem precioso, a água, os sistemas de irrigação, por exemplo, podem funcionar apenas em horários determinados ou na falta prolongada de chuvas;

### Conforto

■ Luzes, som, TV, computador, ar-condicionado podem ser ligados ou desligados a partir de um único local, remotamente, de maneira programada ou não. Podem ser acionados remotamente piscinas, banhei-

ras, aquecedores de água centrais, filtros de ar, umidificadores, aquecedores e condicionadores de ar, cobertores elétricos, aquecedores de banheiro, entre outros;

### Segurança

■ No lugar do velho olho mágico na porta, os sistemas de circuito fechado de TV. Ligados ao sistema de automação residencial, permitem que visitantes sejam vistos em qualquer aparelho televisor dentro da residência ou escritório. O sistema inteiro de alarme ou apenas zonas selecionadas dentro ou ao redor da residência, podem ser armadas e desarmadas remotamente.

## APART E SALAS

Caesar Business (ao lado), Centro Empresarial Praia da Costa (abaixo, à esquerda) e Petro Tower Business (abaixo, à direita): exemplares de uma nova safra de empreendimentos, em Vitória e Vila Velha, que nascem antenados com os mais modernos recursos de automação predial

cellos, diretor da Nexa Tecnologia em Redes.

Com o sistema interligado é possível ter algumas comodidades. "Num prédio projetado para ser inteligente, o cliente recebe o imóvel com acesso à Internet em banda larga e ar-condicionado central, entre outras tecnologias que certamente serão necessárias para o funcionamento de seu escritório", explica Barcellos.

### Custo ainda alto

Mas a tecnologia ainda não é tão acessível. Pode aumentar, em média, em 25% o valor de um empreendimento. "Quando a tecnologia é oferecida na partida do imóvel, o seu custo final é diluído", avalia Luiz Paulo Franco de Sá, diretor do Grupo Sá Cavalcante, que inaugura em dezembro, em Vila Velha, o Centro Empresarial Praia da Costa - torre de salas comerciais que adota o conceito de prédio inteligente, assim como o Caesar Business e o Petro Tower Business, na Enseada do Suá, em Vitória.

O Caesar Business Vitória, que fica pronto no segundo semestre de 2004, é um empreendimento da Blokos Engenharia, formado por apart-hotel e uma torre para grandes corporações e escritórios.

O Petro Tower Business é um empreendimento de salas

comerciais voltadas para o segmento empresarial da construtora Lorenge, com prazo de entrega previsto para o início do próximo ano.

"O investimento num empreendimento inteligente é alto, mas o retorno é garantido, pois como o espaço é melhor planejado, possibilita um controle minucioso dos gastos com água, energia, além da garantia de segurança", avalia Celso Siqueira, diretor comercial da Lorenge.

### Segurança

A segurança é uma das grandes beneficiadas num prédio inteligente. Com a recepção do prédio automatizada, todas as pessoas que vão entrar no edifício são fotografadas e identificadas. Só é permitido o acesso delas após a autorização do escritório ou do consultório que vão visitar. Até na garagem é obrigatória a identificação. Em caso de visitante, é exigida a autorização do proprietário para a entrada.

Como as soluções biométricas (reconhecimento humano através de características únicas, como impressão digital e íris) começam a ser ofertadas no mercado, dá para imaginar como será esse controle de acesso num futuro próximo.



Fotos de divulgação



## TENDÊNCIA

### Exigência dos consumidores

A adoção de novas tecnologias nos empreendimentos imobiliários é uma evolução necessária para baratear custos condominiais e obter o uso racional dos recursos, segundo afirma o consultor e presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo, José Luiz Kfuri. Para ele, a adoção de novas tecnologias é uma exigência dos próprios consumidores. "A construtora que não tiver essa preocupação corre o risco de inviabilizar o seu negócio nos próximos anos", ressalta Kfuri, lembrando que a construção civil em Vitória está completamente antenada com o que acontece no primeiro mundo. Outra constatação dos construtores entrevistados é o fato de que os sistemas inteligentes estão sendo adotados não só em prédios comerciais localizados em áreas nobres, como também em empreendimentos residenciais, atendendo uma exigência dos próprios consumidores.

## Novos tempos na arquitetura

**São Paulo** - Em sua 5ª edição, a Bienal Internacional de Arquitetura (BIA) completa um período de dez anos de existência razoavelmente contínua. A mostra tornou-se independente da Bienal de Artes em 1973, em plena ditadura militar, e sofreu uma interrupção de 20 anos até a segunda edição, em 1993.

Nos últimos dez anos, além das três edições seguintes da BIA (1997, 1999 e 2003), houve uma reativação na área de arquitetura no país. É surpreendente constatar que, à exceção de Oscar Niemeyer, praticamente todos os livros sobre arquitetos brasileiros foram publicados a partir de 1990 (Lina Bar-di, Artigas, Oswaldo Bratke, Lucio Costa, Reidy, etc).

Também é recente o interesse inter-

nacional pela produção brasileira pós-60, quase desconhecida fora do país até os anos oitenta, ou seja, vinte anos. Desde Brasília não se via tantos arquitetos estrangeiros circulando aqui, e arquitetos brasileiros participando de encontros e premiações no exterior.

Mas o país também mudou. Houve um redirecionamento das políticas públicas nas intervenções urbanas e no enfrentamento da pobreza.

Segundo a historiadora de arquitetura Sophia Telles (que conceituou a 2ª BIA), para se ter idéia da situação fechada em que nos encontrávamos, basta lembrar que a exposição de Peter Eisenmann trazida pelo MASP em 1993, mesmo ano da 2ª BIA, suscitou uma reação em defesa da 'arquitetura nacional'. "Dez anos depois, se-

quer nos preocupamos com os projetos de Nova York na 5ª BIA, onde está o mesmo Eisenman. O trânsito de mão dupla que vamos pouco a pouco construindo, tem o mérito de nos desprovincializar".

Ela observa que na 2ª BIA apontava-se a mudança de foco para os problemas urbanos no núcleo "Cidade e Território". A idéia central era contrapor as experiências de revitalização de cidades como Paris, Londres e Lisboa ao problema da periferia no Brasil, à nossa urbanização avassaladora pós-60. Mudança que só se realiza completamente agora, na 5ª BIA.

A 5ª Bienal Internacional de Arquitetura e Design está sendo realizada no pavilhão da Bienal, no parque Ibirapuera, em São Paulo até o dia dois de novembro. (Guilherme Wisnik/Agência Folha)