



## AUTOMAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E SEU IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO



Artigo publicado na edição de agosto de 2016 da Revista Lumiere Electric

*Por José Roberto Muratori*

Quando olhamos para nossos automóveis atualmente e comparamos com aqueles produzidos há cerca de trinta anos atrás, um dos fatores que mais chama a atenção é a quantidade de eletrônica atualmente embarcada neles.

Não só características ligadas à segurança e ao conforto dos usuários foram incorporadas como também na sua parte mecânica, visando aumentar tanto o seu desempenho como sua eficiência no uso dos recursos (ou seja, combustíveis e aumento da vida útil das peças em geral). Vejamos:

Alarmes e travas comandadas remotamente. Piloto automático. Navegação com GPS. Controle de motor e injeção eletrônica. Sistemas de freios ABS e AirBag em tempo real. Controle de tração. Sistemas de entretenimento e comunicação. Climatização inteligente. Diagnostico de falhas. E muitos outros...

A maior parte destes itens tecnológicos foi sendo absorvida pela indústria nos novos produtos e incorporada pelos usuários como praticamente obrigatórios no uso diário.

Agora vamos olhar para os imóveis onde moramos ou trabalhamos. O que aconteceu com eles de diferente nos últimos trinta anos?

Mudanças em princípios arquitetônicos, talvez. Incorporação de alguns novos métodos construtivos também. Preocupações com uso de materiais mais sustentáveis, às vezes. E na incorporação de tecnologias similares às aquelas citadas para os automóveis? Praticamente nada, ou muito pouco...

Isto não parece estranho? Nossa casa ou escritório provavelmente tem um valor dezenas de vezes maior que o de nosso carro, além de ser um investimento de longo prazo, onde seu custo de uso e manutenção torna-se extremamente importante. Se comprarmos um automóvel com algumas

características que não nos agradam no seu uso, temos facilidade em trocar. O mesmo não acontece normalmente com um imóvel...

Vamos propor uma análise mais detalhada desta questão.

Em primeiro lugar, é notória a baixa velocidade de incorporação de novidades na área da construção civil, em relação às outras indústrias. O próprio processo de “fabricação” de imóveis, dada suas características personalizadas e o seu tempo de maturação não ajudam a mudar este perfil. No entanto, esta visão pode estar com seus dias contados, pois a percepção dos compradores sobre os benefícios esperados em seus novos imóveis está mudando rapidamente.

Incorporadores e construtores que não vislumbrarem a tempo esta questão podem investir em produtos desatualizados e fadados ao fracasso comercial no médio prazo. A preocupação dos futuros usuários de um imóvel com os custos de uso e manutenção são crescentes e já chegam a inviabilizar a sua compra. Já ouvimos de diversos agentes imobiliários a alegação de que “vender o apartamento não é tão difícil, o problema é informar ao comprador o valor do condomínio que o espera...”.

Esta questão acima levantada mostra que a introdução de sistemas de automação residencial e predial em nossas edificações não se enquadra mais somente no quesito “luxo”, ou “sofisticação” ou mesmo “conforto”. Tudo isto continua sendo objeto de desejo dos moradores, mas os benefícios esperados já estão chegando num aspecto muito mais prático e racional, como a preocupação com os **custos condominiais**, com a **eficiência ampla do imóvel** no seu uso contínuo e sem descartar, logicamente, a sua **segurança**.

São muitos os anseios do comprador de um imóvel novo e podemos provar que as tecnologias de automação atualmente podem responder positivamente por uma boa parte destas necessidades.

No entanto, percebemos que ainda faltam elementos importantes para que isto passe a se tornar realidade na maioria dos novos projetos. Pesquisa divulgada no final de 2015 pelo renomado MIT apontava:

*“Os edifícios devem ser sustentáveis e eficientes. No entanto, os esforços da engenharia em estimar os custos de construção e de manutenção prediais são ainda imperceptíveis”.*

E infelizmente esta é uma realidade que percebemos ainda intrínseca mesmo nos projetos considerados mais arrojados pelos seus construtores. Ou seja, normalmente a avaliação dos custos incorporados à construção de uma nova edificação são medidos apenas na sua visão imediatista, ou seja, do seu impacto no curto período que dura o canteiro de obras e na relação de custo / benefício imediata para viabilizar o retorno esperado... Quase nunca se dá

atenção ao efeito positivo que este investimento poderia causar no seu uso e manutenção futuros.

Assim, temos a prevalência da visão de curto prazo no planejamento de obras que resultam em edificações que serão utilizadas durante décadas e cuja ineficiência inicial será alastrada por todo este longo período.

Voltando ao comparativo que fizemos no início com relação aos nossos automóveis: alguém duvida que nossos carros hoje sejam muito mais seguros, confortáveis e eficientes do que há trinta anos? Por outro lado, o apartamento onde você mora hoje, se construído há trinta anos, no que se diferencia daquele recém-entregue a um novo morador?

Mas, objetivamente, o que poderia ter mudado em função da evolução das tecnologias de automação?

Nas áreas comuns, a supervisão e o comando automatizados de sistemas como iluminação, climatização, sistemas hidráulicos, limpeza de piscinas, irrigação e outros, com certeza deixariam sua conta de condomínio mais barata. Utilização de câmeras e controle de acesso de última geração reduziriam os riscos de segurança e aumentariam a sua tranquilidade. A utilização de alarmes técnicos com detecção de gás, fumaça e vazamentos de água não só aumentariam a sua segurança como impediriam gastos adicionais em função de eventuais acidentes. A utilização correta destes sistemas poderia também reduzir o impacto do custo de mão de obra no condomínio, deslocando as atividades rotineiras e operacionais para a automação.

E na sua casa ou apartamento? Bem, neste caso são as suas necessidades específicas (e da sua família) que serão decisivas. Os benefícios esperados com o uso da automação variam muito entre os moradores. Alguns exploram mais os itens de conforto, outros os de lazer ou segurança. Cada vez mais estão sendo escolhidos sistemas que também proporcionam economia (por exemplo, ter um comando que desliga todos os equipamentos de sua casa quando você viaja). Assim, embora o grau de personalização seja importante, também é necessário que o construtor tenha previsto no projeto a correta infraestrutura para que cada morador possa instalar o que lhe for mais necessário a qualquer momento. Isto significa que o imóvel entregue ao uso permita a instalação de equipamentos tão diferentes como fechaduras com leitora biométrica, caixas de som ambientes, iluminação controlada, câmeras de vigilância, cortinas e venezianas motorizadas e assim por diante...

Percebemos que algumas mudanças começam a acontecer, embora de forma esporádica e num ritmo ainda abaixo do necessário. O que então poderia impactar os investidores do mercado imobiliário e acelerar a adoção de sistemas automatizados nos seus próximos projetos?

Abaixo listamos algumas chamadas publicadas na mídia recentemente que demonstram tendências:

“Para desovar imóveis, setor de construção investe em automação residencial”  
(*Valor Econômico*)

“Tecnologias da casa do futuro se tornam itens básicos de prédios. Apartamentos para classe média oferecem pacote básico de automação.”  
(*Portal G1*)

“Diferencial competitivo: construtoras apostam nos sistemas de automação para conquistarem clientes e se destacarem no mercado”  
(*Revista Construção e Mercado*)

“A automação residencial é algo que parecia muito distante há alguns anos, porém vem ganhando cada vez mais adeptos e diversas soluções têm se popularizado no exterior e também aqui no Brasil”.  
(*Portal Administradores*)

Assim, é cada vez mais perceptível que a automação residencial e predial está se tornando um diferencial competitivo importante no mercado imobiliário, abrindo espaço para que construtores inovadores obtenham um retorno acima da média, além de maior velocidade de vendas e melhoria de sua imagem corporativa.

Mas não podemos ficar apenas com esta perspectiva imediatista. É preciso um posicionamento mais firme dos agentes influenciadores para que a propagação destas tecnologias aconteça de forma consistente, pois a busca por maior conforto, segurança e economia pelos usuários de imóveis só tende a aumentar e a tecnologia está cada dia mais presente no seu dia a dia.

---

(\*) José Roberto Muratori é engenheiro e ocupa atualmente a função de Diretor Executivo da AURESIDE – Associação Brasileira de Automação Residencial e Predial

---

Para ter acesso à íntegra da edição de agosto da Revista *Lumiere Electric*, clique no link a seguir

<https://www.yumpu.com/pt/embed/view/kroCuOwsyznWPtZJ>