Edifícios modernos são inteligentes e a tendência do futuro

10 de Maio, 2016

“Os edifícios modernos já não são compostos apenas por betão, tijolos, vidro e maquinaria”. Esta é a premissa que rompe com o passado e abre caminho para o futuro. O mote é de João Hormigo, vice-presidente da APFM – Facility Management Portugal, no âmbito do encontro de FM que se realizou em Lisboa. Cada vez mais, os edifícios são medidos pela sua inteligência, nomeadamente, pelas tecnologias que mantêm os ocupantes confortáveis e produtivos, economizando energia e dinheiro e reduzindo emissões de gases e resíduos nocivos ao ambiente.

Mas as tecnologias inteligentes têm ainda potencial para transformar a forma como os edifícios são explorados e mantidos e promover um futuro mais sustentável. Os edifícios inteligentes usam sensores, comandos e analytics para melhorar a sua eficiência, reduzir os custos operacionais e aumentar o valor e fiabilidade dos ativos. Mas as cidades são ecossistemas complexos e nem sempre é possível criar uma cidade a partir do zero.

Tal como acontece com um dos projetos mais emblemáticos da atualidade, e de maior dimensão, o da cidade de Lyon (na foto), para que uma cidade, ou comunidade, possa atingir um balanço de energia neutro, é preciso balancear o consumo de edifícios históricos que podem ser autênticos buracos negros, com o de edifícios novos, desenhados para produzirem mais energia do que aquela que consomem, ou seja, positive-energy buildings. No meio destes extremos encontramos grande parte do edificado, onde aí o desafio é o de gradualmente melhorar o seu desempenho energético.

Mas a tecnologia empregue nos edifícios, nas cidades e nos meios de transporte, de nada servirá se os comportamentos dos utilizadores não forem alterados. A disseminação de informação sobre os comportamentos a adoptar bem como o impacto que estes terão, é essencial para que a tecnologia seja utilizada para aquilo que foi desenhada e otimizada.

Proporcionar dashboards dos consumos e das poupanças atingidas é essencial para que todos possam ver o impacto positivo que estão a provocar, seja em termos individuais como da comunidade no seu todo.

A gestão e a manutenção destes sistemas tecnologicamente complexos, bem como manter online todos os sistemas de sensores, de metering e os dashboards que os agregam, são tarefas que têm de ser levadas a cabo por equipas de profissionais especializados.

Se hoje em dia nos edifícios de escritórios e no retalho isso já é a norma, o facto é que os edifícios de habitação rapidamente deixarão de ser geridos pelos seus condóminos e por empresas com colaboradores de baixa especialização (low-skilled workers). Também os edifícios de habitação terão de subir de nível em termos da sua gestão e manutenção para que os

equipamentos e sistemas que permitem atingir os desempenhos energéticos, que com o tempo se tornarão obrigatórios, sejam bem dimensionados e atinjam as suas vidas úteis teóricas. Caso contrário, não só não se atingirão os ganhos teóricos como os ativos não irão durar o tempo que foi estimado, falhando assim os breakevens previstos e acarretando custos económicos e financeiros acrescidos.

Ou seja, a sustentabilidade financeira e ambiental bem com a melhoria das condições de vida das comunidades só serão atingidas com uma boa e profissional gestão do edificado, que nós chamamos de Facility Management. Assegurando uma gestão do espaço alinhada com a estratégia que orientou a sua construção / reabilitação; colocando o enfoque nas pessoas... change management; alinhar comportamentos; partilhar boas práticas; divulgar os resultados; gerindo e otimizando os ativos em todo o seu ciclo de vida.