

Abordagens disponíveis na análise do ciclo de vida do edifício comercial - O caso dos grandes retalhistas

A. Ferreira¹, M. Duarte Pinheiro², J. de Brito³

¹ Instituto Superior Técnico, Avenida Rovisco Pais, Portugal

² Instituto Superior Técnico, Avenida Rovisco Pais, Portugal

³ Instituto Superior Técnico, Avenida Rovisco Pais, Portugal

Resumo

A vida útil de um edifício comercial, em particular no caso dos grandes retalhistas, obedece a um conjunto de lógicas próprias, que englobam a sua vertente funcional, a sua rentabilidade económica e o seu enquadramento ambiental.

Existem dois tipos de abordagem relativamente ao ciclo de vida do edifício que podem ser aplicados no processo de tomada de decisão na intervenção dos edifícios comerciais: a análise do custo do ciclo de vida (Life Cycle Cost - LCC) e a avaliação do ciclo de vida (Life Cycle Assessment - LCA).

Paralelamente, no caso de um edifício comercial, a sua idade, a concorrência e as mudanças no comportamento do consumidor e dos mercados afetam a sua vitalidade e determinam a fase do ciclo de vida em que o edifício se encontra, bem como quais as suas necessidades de intervenção, num processo em permanente atualização.

Não obstante, no processo de decisão para a intervenção no edifício, valores pessoais, leituras subjetivas e a intuição continuam a orientar muitos proprietários e investidores imobiliários, em parte motivados pela falta de confiança nos resultados apontados pelas ferramentas disponíveis, dado ser difícil prever com rigor quais os custos futuros associados a determinada decisão, num investimento de tão longa duração como a construção ou renovação de um edifício.

Assim sendo, a recolha de informação, a criação de cenários futuros e a identificação dos aspetos ambientais a ter em conta podem ser uma das vertentes a considerar para o bom uso de ferramentas como o LCC e o LCA.

Palavras-chave: Ciclo Económico, Edifício Comercial, Life Cycle Assessment (LCA), Life Cycle Cost (LCC), Retalhistas

em "Inovação na Construção Sustentável", Atas do Congresso CINCOS 2010, Ed. Plataforma para a Construção Sustentável, Curia-Portugal, pp. 23-34, (2010)