

IMÓVEL PARA VOCÊ
por THIAGO ABREU

MAR 2021
10



A disrupção da mobilidade elétrica na construção civil

A disrupção ocasionada pela mobilidade elétrica chega mais cedo para o mercado da construção civil, setor que precisa estar ao menos uns cinco anos à frente do seu tempo. Prédios que estão sendo construídos atualmente serão lançados em um momento em que a realidade do carro elétrico já será outra. Para a Ademi-ES, a pré-disposição para vaga de estacionamento com sistema de recarga de carro elétrico é mais um dos itens presentes em alguns lançamentos imobiliários e como se trata de um veículo de alto valor agregado, acaba ficando restrito à classe média e alta. Neste sentido, algumas incorporadoras têm projetado edifícios de alto padrão com recurso de vaga para recarga elétrica.



Mecanismo é bem aceito pelos consumidores

Proprietários estão atentos ao tamanho da economia, ou seja, o custo-benefício do veículo a médio e longo prazos e, sendo assim, a proposta é bem aceita. A opinião é compartilhada por Sandro Carlesso, presidente da Ademi-ES. "A pré-disposição para vaga de estacionamento com sistema de recarga de carro elétrico é mais um dos itens presentes em alguns lançamentos imobiliários. Não é um recurso totalmente em expansão, pois o volume de carros elétricos habilitados no Estado ainda é pequeno, porém, o mecanismo é bem aceito pelos consumidores caso haja expansão da frota de carros híbridos e elétricos no Estado". Além do custo-benefício, carros elétricos reduzem drasticamente os níveis de poluição e não emitem ruído, uma boa causa ambiental alinhada com a necessidade de uma política industrial que priorize a inovação e as novas tecnologias.

Enquanto alguns prédios estão se adaptando para receber o ponto de carregamento, os lançamentos imobiliários estão nascendo com a facilidade implantada. A Morar Construtora, por exemplo, já conta com 5 empreendimentos com previsão de instalação para estação de recarga de carros elétricos: o condomínio-clubes Vista da Barra, em Santa Paula II, Vila Velha; o condomínio-clubes Vista Jardim, no bairro Jardim Linoeiro, o Vista de Pitanga, em Porto Canoa, e o Vista do Balneário, em Balneário Carapêbus, todos na Serra, e o Vista de Campos, em Campos dos Coytacazes, no Rio de Janeiro. O edifício Joaquim Lino 333, lançamento da RS Construtora e Grupo Incospal, possui um ponto para recarga de carros elétricos por apartamento nas garagens. Com infraestrutura moderna e design contemporâneo, o empreendimento também traz fortes pilares de tecnologia e sustentabilidade em cada detalhe. O edifício Crystal Blue, lançamento do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, contará com tomadas de carregamento de carros elétricos. O empreendimento, localizado na Praia do Canto, em Vitória, contará com infraestrutura para instalação de tomadas por apartamento.



Carros elétricos começam a demandar mudanças

A instalação do ponto de carregamento em condomínios é um dos pontos nevrálgicos das assembleias condominiais. A grande questão é que alguns inquilinos acham que o condomínio terá que repassar ou dividir a conta com outros moradores que não têm carro elétrico. Para falar sobre o assunto, o IMVC conversou com a engenheira **Aline Gonçalves Santos**, diretora da ABBAVEI (Associação Brasileira dos Proprietários de Veículos Elétricos Inovadores).

Quais as etapas para instalação do ponto para recarga de carros elétricos nos condomínios?

A empresa que trabalha, SolarMaxxi Energia Solar, instala carregadores de carros elétricos nos condomínios. Sendo assim, o condomínio solicita, por escrito, à administração do condomínio, um ponto de recarga. Depois, a administração encaminha para o Conselho do condomínio, que poderá aprovar imediatamente ou poderá solicitar a análise e aprovação à Assembleia Geral do condomínio, considerando que outros moradores podem ter a mesma necessidade. Na aprovação da assembleia, é estabelecido o critério padrão para a instalação do morador e instalações futuras. Assim, o condomínio repassa para a empresa instaladora os critérios aprovados e a instalação é executada.

Como está a realidade da instalação dos pontos de recarga nos condomínios?

Há certa resistência de alguns condomínios e acredito que seja por falta de conhecimento mesmo, pois têm receio de gerar prejuízo devido ao consumo de energia. A SolarMaxxi instala o carregador diretamente no relógio do usuário que tem o carro elétrico e o consumo vem direto na conta de luz dele. Sendo assim, não há prejuízos para o condomínio.

O que você destaca como incentivo para a indústria do futuro?

O Espírito Santo precisa de uma lei, tal qual já ocorre no Distrito Federal, onde o Regimento Interno do Condomínio garante ao morador o direito de instalação do ponto de recarga. Outra situação vivenciada no Distrito Federal é sobre o Código de Edificações, assim, todo novo empreendimento, com mais de 200 vagas, tem que oferecer 0,5% do total de vagas com ponto de recarga exclusivo para automóveis elétricos. As construtoras já enxergam essa realidade e incentivam o uso do carro elétrico nos novos empreendimentos, mas infelizmente o Espírito Santo não possui nenhum subsídio que incentive a compra do veículo elétrico, diferentemente de outros estados que já possuem, por exemplo, isenção ou diminuição da alíquota do IPVA. Assim, muita gente está comprando carro elétrico e empacando em outros estados para ter isenção do IPVA. Essa prática dificulta saber ao certo quantos veículos elétricos existem no Espírito Santo. Os dados do Detran-ES não refletem a nossa realidade.