

MERCADO CORPORATIVO · ENERGIA & INFRAESTRUTURA

Eficiência energética em *corporativos*

Como o armazenamento de energia – a tecnologia BESS – está transformando a eficiência energética em atributo de projeto nos edifícios corporativos, e por que Chapecó está prestes a receber um empreendimento concebido nessa lógica.

ANÁLISE RADAR DIMENSÃO / ENERGIA & MERCADO CORPORATIVO

Durante décadas, a energia foi a utilidade invisível do mercado corporativo: chegava pela rede, era paga no fim do mês e só ganhava atenção quando faltava. O edifício era um consumidor passivo – e a conta de luz, um detalhe operacional fora da conversa sobre valor imobiliário.

Esse modelo começou a mudar. Uma nova geração de edifícios trata a energia como infraestrutura do endereço – e a mudança tem nome: *BESS*, baterias de grande porte que armazenam energia e a devolvem quando ela é mais necessária. Ou mais cara.

O que era exclusividade de data centers chega ao imobiliário corporativo, viabilizado pela queda no custo das baterias na última década. A tradução é concreta: continuidade quando a rede falha, gestão dos horários caros e prontidão para a eletrificação do trabalho.

E Chapecó está prestes a entrar nesse mapa. Um novo empreendimento comercial em desenvolvimento na cidade nascerá com essa infraestrutura incorporada desde a fundação. O anúncio oficial acontece em breve – e é sobre o que ele representa que trata esta edição.



A tecnologia

O que muda quando o prédio guarda a própria energia

O princípio do BESS é simples de enunciar: as baterias carregam quando a energia é abundante ou barata – nas madrugadas, nos horários de menor demanda ou a partir de geração solar – e devolvem essa energia quando ela é mais necessária, nos picos de consumo ou nas falhas de fornecimento.

Na prática, isso transforma o comportamento do edifício. Elevadores, sistemas de segurança, refrigeração de equipamentos e cargas essenciais deixam de depender exclusivamente da rede. Quedas de energia, que em um prédio convencional interrompem o expediente, tornam-se eventos administráveis – muitas vezes imperceptíveis para quem está trabalhando.

O sistema também organiza o custo. Ao deslocar consumo dos horários mais caros para os mais baratos, o armazenamento suaviza os picos de demanda que pressionam a fatura de energia de um edifício comercial – um dos itens mais sensíveis do custo condominial corporativo.

“A energia deixa de ser uma conta a pagar no fim do mês e passa a ser um ativo do endereço.”

O valor

Da conta de luz ao critério de escolha

Para clínicas, laboratórios, escritórios de tecnologia e operações que não podem parar, a continuidade energética já funciona como critério de decisão na escolha do endereço – ao lado de localização e estacionamento. Uma hora de interrupção pode custar mais do que meses de condomínio.

Há também o vetor da eletrificação. Veículos elétricos, servidores locais, climatização eficiente e automação aumentam ano a ano a demanda elétrica dos edifícios. Endereços projetados para essa curva tendem a envelhecer melhor – e a sustentar valor – do que aqueles que precisarão se adaptar depois, com obra, custo e imprevisto.

A tese da série

Engenharia invisível, mais uma vez

Esta série já argumentou que o próximo ciclo de diferenciação do mercado será decidido pelo que não aparece na primeira visita. O armazenamento de energia é talvez o exemplo mais literal dessa tese: ninguém escolhe um escritório pela sala de baterias – mas todos percebem, no dia da falta de luz, quem a projetou.

E, como toda engenharia estrutural, o BESS não se improvisa na fase de acabamento. Subestação, dimensionamento de cargas, espaço técnico, segurança e integração com a geração própria são decisões de projeto. Ou nascem com o edifício, ou não existem de verdade.

O CASO DE CHAPECÓ

O anúncio em preparação

A cidade está prestes a receber seu edifício com BESS

O que pode ser dito hoje é o essencial: um novo empreendimento comercial, em desenvolvimento pela Dimensão em Chapecó, nascerá com sistema de armazenamento de energia incorporado ao projeto. A infraestrutura prevista parte de uma base de 100 kW de potência e 250 kWh de capacidade, com arquitetura modular para expansão – dado de projeto, sujeito à confirmação no lançamento.

Nome, endereço e demais atributos serão apresentados em breve, pelos canais oficiais da empresa. O que esta edição antecipa não é o produto – é a lógica que o orienta: energia tratada como infraestrutura do negócio, definida na prancheta, não remediada depois.

Por que agora

Uma pergunta nova para avaliar endereços

O mercado corporativo de Chapecó amadurece no mesmo compasso do residencial: compradores e ocupantes mais informados, decisões mais técnicas, menos tolerância à promessa sem prova. Nesse ambiente, a régua de avaliação de um endereço comercial ganha uma pergunta que antes não se fazia – e que, daqui em diante, tende a se tornar padrão.

Ela é simples e reveladora: *o que acontece com o seu negócio quando a energia falta?* A resposta separa os edifícios que apenas abrigam empresas daqueles que foram projetados para mantê-las em movimento.

O QUE FICA

Um edifício comercial se julga pelo que oferece nos dias comuns – e pelo que garante nos dias incomuns. A excelência não está no excesso. Está na *segurança das escolhas* – e na engenharia que mantém o negócio em movimento, mesmo quando a cidade apaga.

REFERÊNCIAS CONSULTADAS

- **IEA**
Armazenamento de energia e transição elétrica global
- **BloombergNEF**
Evolução de custos e adoção de baterias
- **EPE**
Planejamento energético e recursos distribuídos no Brasil

Dimensão Construtora.

QUALIDADE POR EXCELÊNCIA
RADAR DIMENSÃO · INTELIGÊNCIA DE MERCADO