



GUIA PARA INCORPORADORES

Certificação EDGE

Sustentabilidade com reconhecimento internacional, adaptada à realidade do mercado imobiliário nacional.

AUTOR:

Marcelo Nudel

EDGE Expert e EDGE Certified Auditor
Fundador e Diretor da Ca2

4ª EDIÇÃO | OUT 2026





A ciência aplicada à arquitetura e construção civil

SUSTENTABILIDADE | CONFORTO AMBIENTAL | ACÚSTICA | LUMINOTÉCNICA

Somos consultores e projetistas multidisciplinares nas áreas de conforto ambiental, sustentabilidade, acústica e luminotécnica, atuando na vertente científica da arquitetura e construção. Auxiliamos arquitetos, incorporadores, proprietários e construtores na concepção de edifícios e espaços urbanos com altos níveis de desempenho através de avançados métodos de análise e de nossa experiência internacional em projetos.

Utilizamos técnicas e cálculos computacionais aplicados por importantes escritórios de engenharia e consultoria do mundo para reduzir riscos e trazer assertividade aos resultados. Não trazemos apenas nossa expertise técnica aos projetos, mas também a sensibilidade da arquitetura, e assim somos capazes de compreender e influenciar o projeto arquitetônico, sempre respeitando a intenção e a criação do arquiteto.

10

ANOS DE
MERCADO



4

DISCIPLINAS
TÉCNICAS



500+

PROJETOS



12

ESTADOS COM
PROJETOS Ca2



25

PROFISSIONAIS



Índice

01. Introdução	05
02. A ferramenta	08
03. As estratégias	12
04. A obra	21
05. Quanto custa	28
Para refletir	31

Ca2 Consultores. Todos os direitos reservados. 2026

Prefácio

Uma inovação do IFC (International Finance Corporation), membro do Grupo Banco Mundial, EDGE capacita os incorporadores e construtores a otimizarem seus projetos para usar menos energia, água e carbono incorporado aos materiais. O EDGE inclui um aplicativo online para ajudar a identificar as formas mais econômicas de reduzir a intensidade de recursos de um edifício.

O processo de certificação simplificado torna mais rápido e fácil certificar um projeto verde. Construtores, incorporadores e proprietários ou aqueles que estão construindo para vender ou usar edifícios EDGE podem capitalizar as vantagens da certificação na fase de projeto, antes da construção dos empreendimentos.

Edifícios com certificação EDGE normalmente custam menos de 2% a mais, com os benefícios tangíveis superando quaisquer custos iniciais (Fonte: *IFC-International Finance Corporation*). Para ser certificado, um projeto deve alcançar pelo menos 20% de economia no uso de energia, 20% menos uso de água e 20% menos carbono incorporado aos materiais, quando comparado a uma linha de base: ou seja, um edifício convencional de mesmo uso, área, padrão e localização.

O valor que o EDGE oferece aos edifícios, além das economias operacionais comprovadas, é uma certificação reconhecida internacionalmente por terceiros, que também promove uma agenda verde positiva para desenvolvedores e proprietários de edifícios.

Vislumbramos um caminho possível e viável para a disseminação da sustentabilidade na indústria da construção civil brasileira através da certificação EDGE.

É essa perspectiva que torna a certificação EDGE particularmente relevante para o mercado imobiliário brasileiro, e é a partir dela que este guia foi desenvolvido.

Boa leitura.



Marcelo Nudel

Fundador e Diretor da Ca2
EDGE Expert
EDGE Certified Auditor.



Introdução

Por que a certificação EDGE é relevante para incorporadores

A sustentabilidade na construção civil brasileira avançou significativamente nas últimas décadas. Desde a primeira certificação LEED no país, em 2006, o mercado passou a incorporar com maior frequência conceitos como eficiência energética, uso racional da água, redução de impactos ambientais e desempenho dos edifícios. O Brasil tornou-se, inclusive, um dos mercados mais relevantes do mundo para certificações de construção sustentável. Mas existe uma diferença importante entre certificar projetos pontuais e transformar a sustentabilidade em uma prática disseminada de forma ampla no mercado imobiliário.

Apesar dessa evolução, as certificações ambientais ainda estão concentradas em uma parcela relativamente pequena dos empreendimentos. A complexidade dos processos e a percepção de que a certificação exige investimentos elevados são barreiras que ainda afastam muitos incorporadores.

É justamente para superar essas barreiras e viabilizar a sustentabilidade que o EDGE foi criado.



Level Alphaville

Barueri - SP
Cliente: MPD Engenharia
Certificação EDGE por Ca2

Criado pela *International Finance Corporation* (IFC), membro do Grupo Banco Mundial, o EDGE foi concebido para tornar a construção eficiente mais mensurável, economicamente viável e escalável nos mercados emergentes. Seu objetivo não é simplesmente criar mais uma certificação, mas demonstrar os benefícios da construção sustentável aos negócios e facilitar a mobilização de investimentos para edifícios mais eficientes.

Para um incorporador, essa abordagem é particularmente relevante porque conecta sustentabilidade, desempenho do empreendimento e estratégia de negócio.

Uma das ferramentas que proporcionam esta viabilização são as linhas de financiamento verde. No Brasil, o Itaú BBA, por exemplo, mantém o Plano Empresário Verde, destinado a empreendimentos residenciais e comerciais que atendam a critérios de construção sustentável. Entre as certificações atualmente aceitas estão EDGE, AQUA-HQE e LEED.

O programa representa um exemplo concreto de como a certificação ambiental pode deixar de ser apenas um atributo técnico do empreendimento e passar a fazer parte da estratégia financeira do projeto.

Desde 2021, o Itaú BBA informa ter contratado mais de 70 projetos por meio do Plano Empresário Verde, totalizando cerca de R\$ 6 bilhões em financiamentos e aproximadamente R\$ 20 bilhões em valor geral de vendas.

Essa conexão entre desempenho ambiental, ESG e capital é particularmente importante em um mercado no qual incorporadores precisam diferenciar seus produtos, sem comprometer os custos e as expectativas de investidores.

House Mitre Vila Mariana

São Paulo - SP

Cliente: Mitre Realty

Certificação Final EDGE por Ca2



Certificação
Final



ENERGIA

21%



ÁGUA

24%



MATERIAIS

43%

“Trabalhar para alcançar a certificação EDGE, que reconhece construções que ajudam a combater as mudanças climáticas, sinaliza que estamos no caminho. Certamente, ampliaremos essa solução para todos os nossos produtos”

Milton Meyer, CEO da MPD Engenharia.



Certificação
Preliminar

⚡ ENERGIA 24%

💧 ÁGUA 25%

📦 MATERIAIS 25%

Level Alphaville

Barueri - SP

Cliente: MPD Engenharia

Escopo Ca2: Certificação EDGE



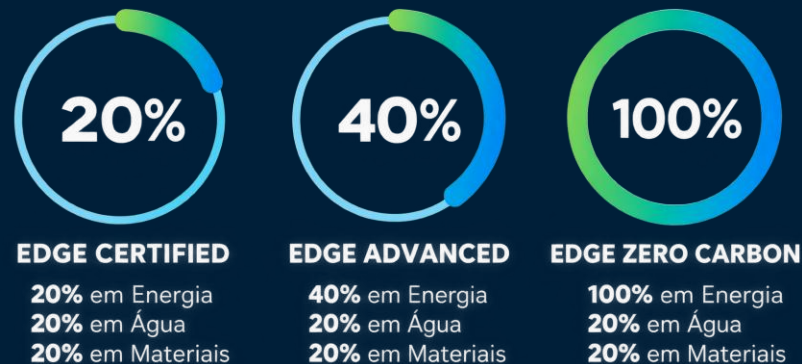
A ferramenta

Benchmark local e a regra 80/20

A essência do EDGE está em concentrar os esforços nos principais impactos ambientais associados ao desempenho dos edifícios: **energia, água e carbono incorporado aos materiais**. Do ponto de vista da disseminação da sustentabilidade em larga escala, essa abordagem é particularmente relevante e se aproxima do Princípio de Pareto, ou Regra 80/20, segundo o qual, em muitos contextos, uma parcela relativamente pequena dos esforços pode produzir uma parcela significativa dos resultados.

Ao concentrar a avaliação nas estratégias que mais influenciam o desempenho ambiental, o EDGE evita dispersar esforços em requisitos periféricos e direciona a equipe para os aspectos de maior impacto. Essa objetividade torna a sustentabilidade mais pragmática, mensurável e aplicável em diferentes mercados.

Outro elemento fundamental da metodologia é o *benchmark* local, utilizado como referência para avaliar o desempenho do empreendimento. Em vez de comparar os projetos com um padrão único e global, o EDGE estabelece uma linha de base baseada nas práticas construtivas predominantes no país e no tipo de edifício analisado, considerando características como clima, padrões



construtivos e requisitos regulatórios locais. Isso significa que os 20% de economia exigidos pelo EDGE não são calculados em relação a um edifício ideal ou padrão internacional abstrato, mas em comparação com uma referência que busca representar a prática convencional daquele mercado. O benchmark local torna a avaliação mais contextualizada e permite medir o avanço do empreendimento em relação à realidade em que será construído.

A certificação **EDGE Certified** exige pelo menos 20% de economia em energia, água e carbono incorporado nos materiais em relação ao benchmark local; o **EDGE Advanced** requer 40% ou mais de economia de energia on-site, mantendo os requisitos mínimos das demais categorias; e o **EDGE Zero Carbon** exige, além do EDGE Advanced, a neutralização de 100% das emissões operacionais de carbono por meio de energia renovável, produzida no local ou adquirida externamente, ou de compensações de carbono.

Essa combinação entre foco nos impactos mais relevantes, referência local e metas objetivas de desempenho torna o EDGE particularmente adequado à expansão da construção sustentável em diferentes mercados, em especial o Brasileiro.

A certificação EDGE tem como base um sistema totalmente digitalizado e acessado online. Além do envio eletrônico de documentação (também presente em sistemas como LEED e GBC), na certificação EDGE os cálculos de desempenho são realizados diretamente na plataforma onde os resultados são apresentados em tempo real.

Por meio dessa ferramenta, as equipes de projeto podem simular o desempenho ambiental futuro dos edifícios, explorando diferentes estratégias e visualizando como cada uma delas influencia o consumo de energia, água e o carbono incorporado aos materiais.

Essa dinâmica permite que incorporadores, com o apoio de consultores *EDGE Experts*, testem diferentes alternativas durante o desenvolvimento do projeto, comparando seus impactos e identificando combinações de estratégias com melhor relação entre investimento, desempenho e resultado. Em vez de trabalhar com uma única solução, a equipe pode explorar diversas possibilidades e oferecer ao incorporador um conjunto de opções para selecionar aquelas que melhor atendem aos objetivos do empreendimento.

O sistema conta também com um banco de dados de Capex (custos de investimento) e Opex (custos operacionais) aproximados para diferentes países, permitindo estimativas de *payback* que auxiliam na tomada de decisões.

Essa combinação entre simulação em tempo real, comparação de estratégias e análise de custos torna a plataforma EDGE uma ferramenta de apoio à tomada de decisões, e não apenas um sistema de cálculo para a certificação.

O EDGE é também um poderoso software de simulação de impactos ambientais, o que facilita sua aplicação



Verve Pinheiros

São Paulo - SP

Cliente: MPD Engenharia

Certificação EDGE: Ca2



Certificação
Fínal



ENERGIA

25%



ÁGUA

29%



MATERIAIS

25%

VERVE

pinheiros

REFERÊNCIA EM
SUSTENTABILIDADE
PELO



Amplo sombreamento
dos vidros por terraços
e venezianas

Vidros low-e para
o corporativo e lojas
com Fator Solar
FS = 0,23

Aberturas que maximizam
a ventilação natural

Iluminação LED com
eficiência mínima
de 90 lm/W

Coletores solares para 40% da
demanda de água quente,
entregues pelo incorporador

Metais e bacias sanitárias
com restritores de vazão
Torneiras: 5 L/min
Bacias dual flush 3/6 L

As estratégias

Energia

Para o cálculo de desempenho em energia, compara-se o consumo do edifício proposto com o consumo do *Base Case*, um edifício teórico, convencional, de mesmo uso, porte, padrão e localidade. Quanto melhor for o edifício em relação a essa referência, maior será a economia de energia calculada pelo EDGE.

A categoria ‘Energia’ contempla estratégias que atuam desde a envoltória (vidros, sombreamento e isolamento) até iluminação, ventilação natural, sistemas de climatização, aquecimento de água, medição e geração de energia renovável.

Para edifícios residenciais, a versão EDGE V3.1 disponibiliza 37 estratégias de eficiência energética, que podem ser combinadas para atingir o mínimo de 20% de economia de energia exigido para a certificação EDGE.

Na prática, as estratégias mais relevantes para o incorporador são aquelas que podem ser incorporadas ainda na fase de projeto, tais como estratégias de sombreamento, isolamento térmico, iluminação eficiente, aquecimento solar de água, geração fotovoltaica, entre outras.

A seguir, listamos as estratégias com maior potencial de economia de energia, e com alta viabilidade em empreendimentos do mercado imobiliário nacional.

Mitre Raízes Moóca

São Paulo - SP
 Cliente: Mitre Realty
 Certificação Final EDGE por Ca2



Certificação
 Final



ENERGIA

21%



ÁGUA

23%



MATERIAIS

54%

Energia

Principais estratégias

Essas são as principais estratégias eletivas de energia mais compatíveis com o mercado imobiliário nacional (de um total de 37 disponíveis)



Vista Alta

Santana do Parnaíba- SP

Cliente: Arqos

Consultoria EDGE: Ca2



Certificação EDGE | Guia para Incorporadores | 4ª Edição



Certificação
Final



ENERGIA

25%



ÁGUA

62%



MATERIAIS

38%



Água

Para o cálculo de desempenho hídrico, as estratégias propostas são comparadas às características de do *Base Case*. Quanto maior a redução do consumo em relação a essa referência, melhor o desempenho hídrico do empreendimento.

Para edifícios residenciais, a versão EDGE V3.1 disponibiliza 14 medidas de eficiência hídrica aplicáveis conforme as características do empreendimento: Entre as principais estão chuveiros e torneiras de baixo consumo, vasos sanitários eficientes, torneiras de cozinha, máquinas de lavar louça e roupas, cobertura de piscinas, irrigação eficiente, aproveitamento de água de chuva, tratamento e reúso de águas residuais, recuperação de condensado e medição inteligente da água.

Na prática, algumas das estratégias mais relevantes para empreendimentos residenciais são a especificação de chuveiros com vazão reduzida, torneiras de banheiro e cozinha eficientes e vasos sanitários com descarga dual flush. Além das soluções diretamente relacionadas aos equipamentos, o EDGE permite reduzir o consumo por meio de fontes alternativas e sistemas de reúso, como aproveitamento de água de chuva e tratamento de águas residuais.

Estratégias de **irrigação eficiente**, como sistemas subterrâneos por gotejamento e o uso de **vegetação nativa ou de baixo consumo hídrico**, também podem contribuir para reduzir a demanda de água para paisagismo.

Stella Marina

São Paulo - SP

Cliente: Indepy
Consultoria e

Auditoria EDGE: Ca2



Certificação
Final



ENERGIA

38%



ÁGUA

51%



MATERIAIS

44%



Água

Principais estratégias

Essas são as principais estratégias eletivas de água mais compatíveis com o mercado imobiliário nacional (de um total de 14 disponíveis)



Materiais

Essa categoria avalia o carbono incorporado aos materiais utilizados na construção, ou seja, as emissões de gases de efeito estufa associadas à produção desses materiais. Na versão atual do EDGE, o cálculo utiliza o Potencial de Aquecimento Global (GWP), expresso em kg de CO₂ equivalente, considerando as etapas de produção dos materiais, desde a extração das matérias-primas até a saída da fábrica.

O edifício proposto é comparado a um Base Case, que representa as práticas construtivas consideradas convencionais para aquela tipologia e região.

Para edifícios residenciais, a EDGE V3.1 disponibiliza 11 medidas de eficiência de materiais, abrangendo elementos como lajes, cobertura, revestimentos de piso, paredes externas e internas, esquadrias, vidros e isolamentos de cobertura, paredes e pisos. Para o cálculo, devem ser informados à plataforma os materiais especificados, suas proporções e, quando aplicável, espessuras e outras características técnicas.

Ibiatã

São Paulo- SP

Cliente: Setin

Consultoria e Auditoria

EDGE: Ca2



Certificação
Final

	ENERGIA	28%
	ÁGUA	21%
	MATERIAIS	53%



Materiais

Principais estratégias

Apresentamos aqui alguns dos sistemas construtivos cujos materiais devem ser reportados ao EDGE para o cálculo do carbono incorporado.

Paredes
internas e
externas



Isolamento
térmico de
paredes



Isolamento
térmico de
cobertura



Lajes de
cobertura



Lajes
intermediárias



Acabamento
de pisos



Vidros e
caixilhos



Pisos dos
pavimentos
típicos



Documentação

Certificação Preliminar (Projeto)

A documentação de projeto para a auditoria de certificação Preliminar envolve tipicamente as seguintes disciplinas:

Arquitetura, Elétrica, Hidráulica, Ar-condicionado, Estruturas, Paisagismo, Luminotécnica, Aquecimento Solar ou Fotovoltáicas e Irrigação.



Plantas, cortes e elevações das disciplinas técnicas relevantes. Em geral, os projetos atendem aos requisitos de documentação na etapa de Executivo. Anteprojetos (ou Projetos Básicos) podem ser aceitos, dependendo do seu grau de detalhamento



Fichas técnicas de produtos e sistemas, com seus índices mínimos de desempenho. A construtora poderá escolher marcas e fabricantes posteriormente na obra, desde que mantenha o desempenho especificado.



Memoriais de especificações com seus índices mínimos de desempenho para os diversos sistemas prediais, envoltória, vidros, caixilhos e equipamentos.



Cálculos na plataforma EDGE App refletindo o projeto proposto. Memórias de cálculo diversas.

Arq Vila Mariana

São Paulo - SP

Cliente: You Inc



Certificação Final

⚡	ENERGIA	23%
💧	ÁGUA	27%
🏠	MATERIAIS	48%

Certificação EDGE | Guia para Incorporadores 1.4 Edição 20



A obra

Como comprovar o desempenho no edifício construído

O processo de obras EDGE é significativamente mais simples do que aquele exigido em outras certificações. O objetivo durante o processo de construção é assegurar que os desempenhos previstos durante a certificação preliminar (certificação da etapa de projeto) se realizaram na prática na construção final.

Dessa forma, o controle de impactos ambientais durante a obra não é considerado pela certificação. O EDGE não exige por exemplo que se monitore resíduos, poluição do solo, ar e água, consumo de recursos no canteiro, erosão e sedimentação de solos ou proteção de vegetação existente. Essas são todas boas práticas, que devem ser seguidas, porém não são exigidas pela certificação. Dessa forma, o grau de monitoramento da obra por parte de um EDGE Expert é significativamente reduzida em relação à outras certificações, limitando-se ao acompanhamento estratégico de obra com poucas visitas espaçadas.

O objetivo é assegurar que a documentação apropriada será produzida ao longo dos momentos chave da obra de forma a facilitar a compreensão do auditor em itens não visíveis ou de difícil acesso na construção finalizada no momento da futura auditoria presencial.

Obra: ARQ Vila Mariana
Cliente: YouInc
Certificação Final EDGE
Consultoria: Ca2



Documentação

Certificação Final (Obra)

A documentação de obra visa demonstrar que as estratégias consideradas na certificação preliminar foram efetivamente incorporadas ao empreendimento. Isso é feito através da execução, aquisição e o desempenho dos sistemas e materiais utilizados, garantindo o desempenho no pós-ocupação.



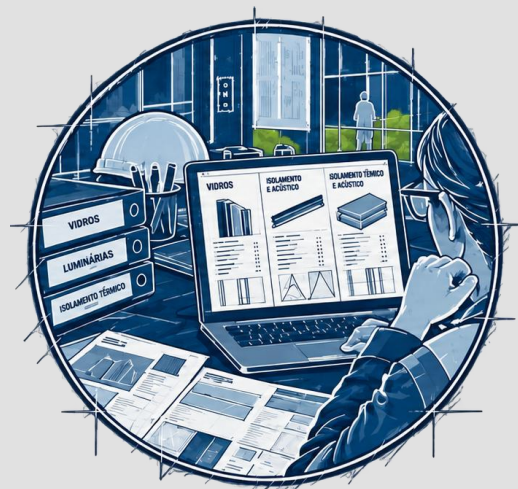
Fotografias de obra

Registros fotográficos das etapas de execução demonstrando a correta instalação de sistemas, componentes e estratégias consideradas no projeto. As imagens devem permitir identificar claramente o local, o elemento instalado e sua relação com o projeto.



Notas fiscais

Notas fiscais de materiais, sistemas e equipamentos efetivamente adquiridos e instalados. Devem permitir identificar o produto, fabricante, modelo ou descrição e quantidade.



Fichas técnicas

Fichas técnicas dos produtos e sistemas efetivamente instalados, contendo os dados de desempenho necessários para comprovar o atendimento aos requisitos de desempenho, tais como suas propriedades térmicas, potência instalada, vazão ou outras características pertinentes.

Como certificar

Do diagnóstico à certificação

A certificação EDGE deve ser conduzida desde as primeiras etapas do empreendimento. Recomenda-se a contratação de um EDGE Expert, responsável por coordenar o processo, avaliar o potencial de certificação, orientar as estratégias e acompanhar o desenvolvimento do projeto. Já a contratação de um EDGE Auditor, responsável pela verificação independente das evidências e pelo processo formal de auditoria junto ao IFC é obrigatória.

O processo começa com um diagnóstico, que identifica o potencial do empreendimento e as principais oportunidades de eficiência, permitindo ao incorporador avaliar a viabilidade da certificação. A partir daí, são realizadas revisões de projeto, estudos e orientações técnicas para incorporar as estratégias de eficiência ao empreendimento. Os projetistas devem analisar e responder às orientações técnicas de forma comprometida, incorporando as soluções pertinentes aos projetos e mantendo os índices de desempenho especificados.

O processo acompanha as etapas de projeto, especificação e construção, com revisão das soluções adotadas e organização das evidências necessárias. Durante a obra, devem ser registrados os produtos, sistemas e condições executadas. Ao final, a documentação é consolidada para a auditoria e certificação, demonstrando que o empreendimento construído atende aos requisitos e desempenhos previstos.

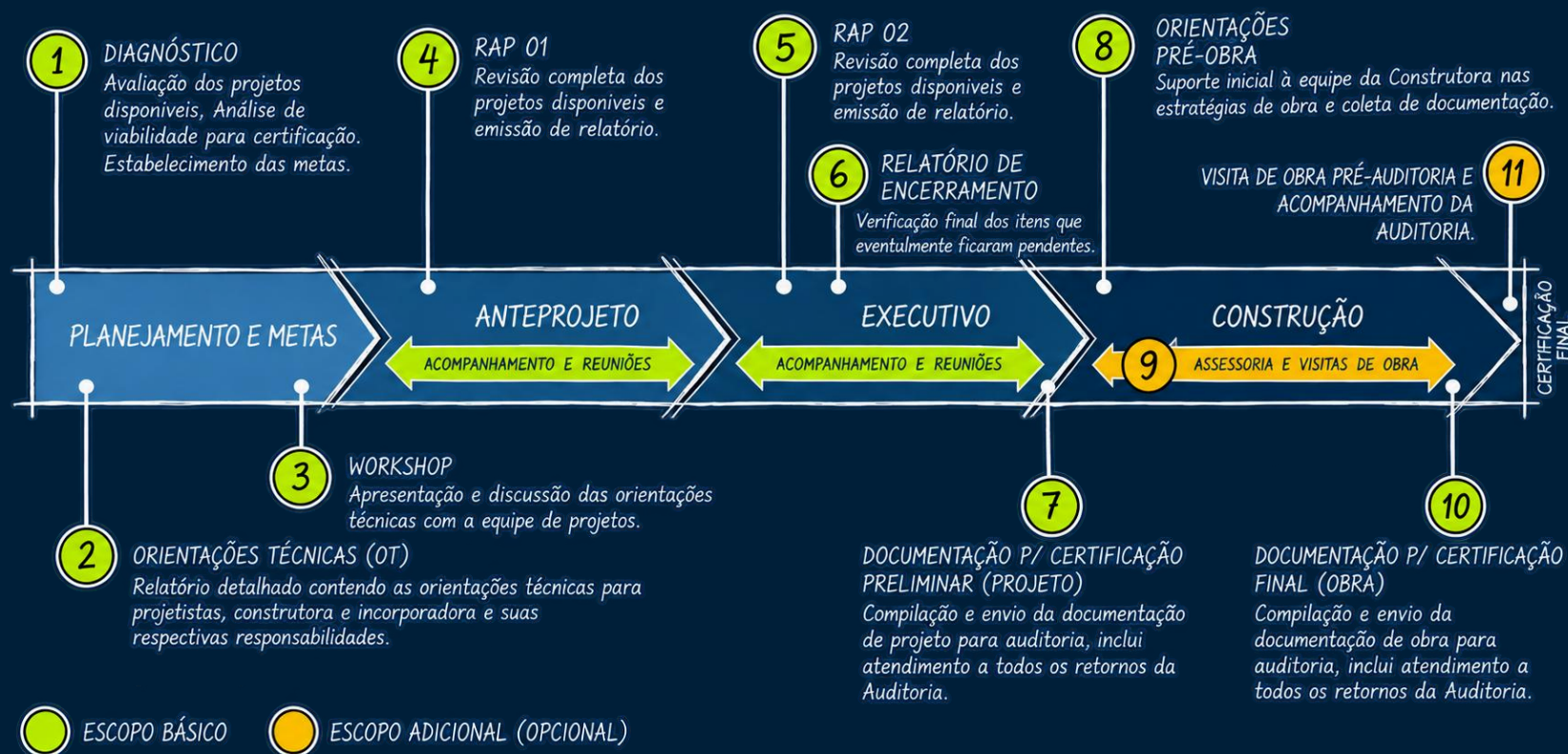


Diagnóstico para uma decisão assertiva

Com base no diagnóstico, o incorporador conhece os custos estimados e as estratégias necessárias para decidir se vale a pena certificar o empreendimento.

Etapas da consultoria Ca2

Estas são as etapas geralmente seguidas em um processo de consultoria EDGE, desde o diagnóstico e as orientações técnicas iniciais de projeto até a certificação final. As atividades podem ser adaptadas conforme as características e a fase de desenvolvimento do empreendimento.



1. Diagnóstico

O EDGE Expert (Consultor acreditado) analisa o status de projeto, considerando as características relacionadas à envoltória do edifício e seus sistemas prediais.

Isso irá conferir uma visão geral do quão longe o empreendimento está de obter a certificação, e guiará a definição das estratégias consideradas como meta.

Munidos dos resultados da análise, o incorporador define em conjunto com EDGE Expert quais serão as estratégias que o projeto deverá adotar de forma a obter a pontuação mínima individualmente exigida em cada categoria (Energia, Água e Materiais).

2. Orientações Técnicas

Nesta etapa, o EDGE Expert emite o caderno de Orientações Técnicas (OT), documento que descreve as estratégias prescritivas e de desempenho que os diversos projetistas deverão adotar em seus projetos, assim como a documentação que deverão submeter no momento da auditoria de projetos.

3. Workshop

As orientações técnicas são apresentados e discutidas em um workshop com a equipe de projetistas. Esse workshop será usado para consolidar as metas do projeto e discutir estratégias adequadas para se atender às exigências do sistema EDGE.

4. RAP 01: Anteprojeto

Relatório de Análise de Projetos (RAP): O EDGE Expert revisa os projetos técnicos na etapa de Anteprojeto (ou Projeto Básico) de forma a verificar se as estratégias elencadas como meta foram satisfatoriamente incorporadas pelos projetistas. Em caso de não conformidade, orienta-se a adequação dos projetos.

5. RAP 02: Executivo

Em uma segunda revisão de projetos, desta vez no projeto Executivo, o EDGE Expert verifica não- conformidades e orienta a adequação dos projetos quando necessário

6. Relatório de encerramento

Antes da compilação da documentação, o EDGE Expert realiza a última revisão de projetos, visando sanar as eventuais últimas pendências ou não conformidades.

7. Documentação para Certificação Preliminar

Compilação e envio da documentação de projeto para auditoria, incluindo o atendimento aos requisitos da certificação e aos eventuais pedidos de esclarecimento ou ajustes da auditoria.

8. Orientações Pré-Obra

Suporte inicial à equipe da construtora para orientar a implementação das estratégias EDGE durante a execução da obra, incluindo a coleta e organização da documentação comprobatória.

9. Assessoria e Visitas de Obra

Acompanhamento técnico da execução, com visitas à obra para verificar a implementação das estratégias previstas em projeto e orientar eventuais ajustes necessários ao atendimento dos requisitos da certificação.

Ainda que seja recomendada, a contratação desta etapa junto ao EDGE Expert é opcional, caso a construtora se comprometa com a adequada implementação das estratégias em obra e à coleta completa de documentação fotográfica.

10. Documentação para Certificação Final

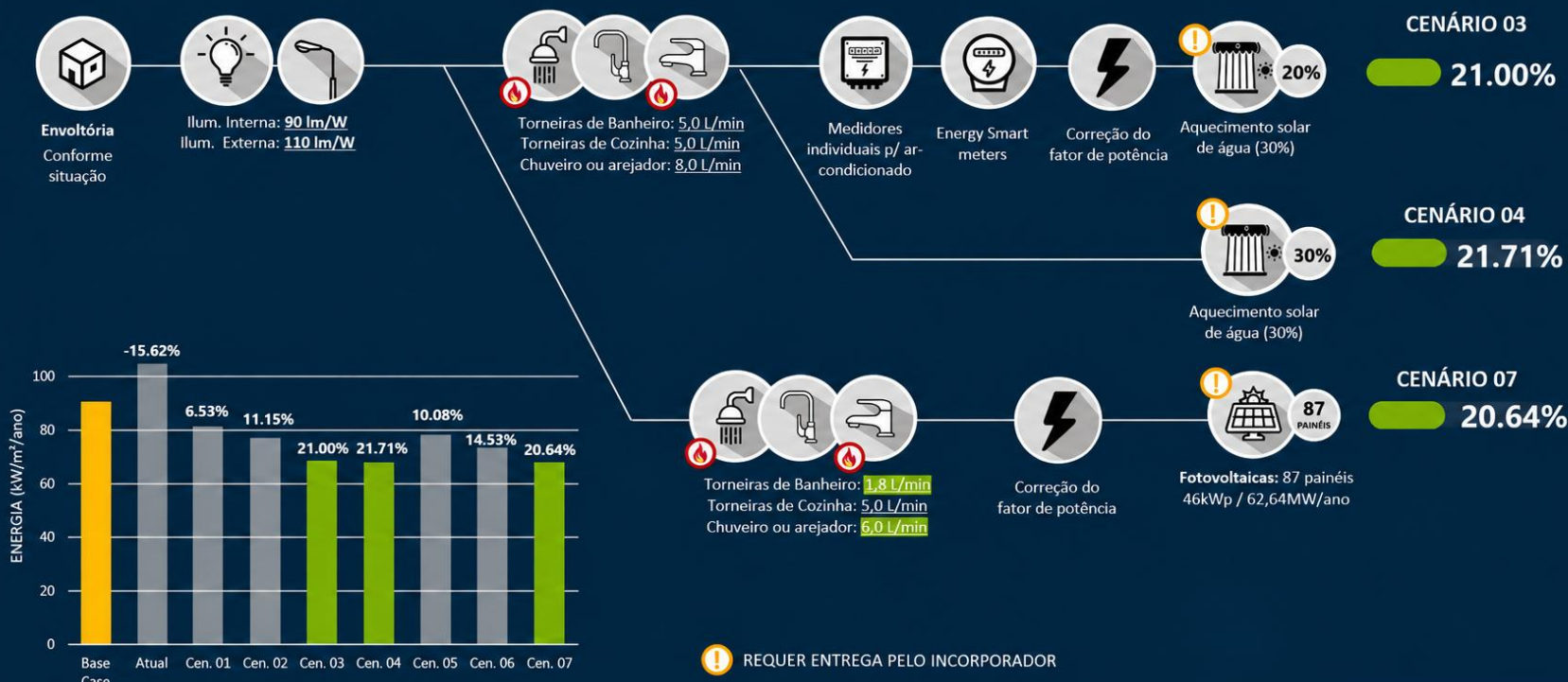
Compilação e envio da documentação comprobatória da execução para auditoria final, incluindo o atendimento às solicitações de esclarecimentos e complementações da auditoria.

11. Visita Pré-Auditoria

Esta etapa, ainda que opcional é altamente recomendada. Trata-se de realização de visita técnica prévia para verificar a conformidade da obra com os requisitos da certificação e resolução das eventuais pendências até a conclusão do processo de certificação.

Modelo de diagnóstico

Neste exemplo de um empreendimento residencial real, a Ca2 apresentou diferentes cenários de implementação de estratégias de eficiência, simulando combinações de medidas com diferentes níveis de complexidade técnica, impactos no orçamento da obra e contribuições para o atendimento às metas de desempenho almejadas. O diagnóstico permite ao incorporador estimar os custos de implementação, comparar alternativas e selecionar as soluções mais adequadas ao produto imobiliário, ao orçamento disponível e aos objetivos do empreendimento.



Quanto custa

O que considerar na composição de custos de certificação

A pergunta “quanto custa a certificação EDGE?” é uma das primeiras que uma incorporadora, construtora ou desenvolvedor imobiliário faz ao avaliar a certificação de um empreendimento. Mas não existe um preço único para a certificação EDGE.

O custo total depende de diferentes componentes: taxas de registro e certificação, auditoria independente, consultoria especializada e, quando necessário, investimentos para implementar as estratégias de eficiência previstas no projeto. Por isso, para avaliar corretamente o custo de uma certificação EDGE, é importante separar esses componentes.

1. Taxas de registro e certificação

Valores cobrados pelo *Certification Provider* (GBCI, Sintali e outros), variáveis conforme a estrutura de cobrança aplicável ao empreendimento. Os valores podem ser verificados [aqui](#).



2. Consultoria EDGE

Honorários de consultoria para o processo completo de certificação, envolvendo o diagnóstico de viabilidade, a modelagem no software EDGE, a definição das estratégias de eficiência, a orientação aos projetistas, as revisões de projetos, a preparação da documentação e acompanhamento do processo de auditoria. O valor depende do porte e da complexidade do empreendimento, da fase de desenvolvimento, do nível de certificação pretendido e do escopo contratado.

3. Auditoria independente

Honorários do EDGE Auditor, responsável por verificar a conformidade do projeto e da construção com os requisitos da certificação. Devem ser considerados os custos das avaliações nas etapas de projeto e pós-construção, conforme aplicável.

4. Capex adicional

Investimento extra necessário para implementar as estratégias de eficiência energética, hídrica e de materiais que não seriam adotadas caso o empreendimento não buscasse a certificação EDGE.

Podem envolver estratégias na envoltória, vidros, dispositivos de sombreamento, iluminação, sistemas de climatização, aquecimento de água, equipamentos hidráulicos, estrutura, lajes, paredes, pisos e cobertura, entre outros. O impacto financeiro depende das soluções adotadas e das especificações previstas.

Qual é o Capex adicional típico?

Segundo o IFC (*International Finance Corporation*) para empreendimentos residenciais, o Capex adicional típico situa-se na ordem de 1% a 3%, com 2% como referência média. Esse percentual não constitui garantia nem orçamento específico para um projeto. O resultado depende das características do empreendimento, das soluções escolhidas e do padrão construtivo de referência.

Como controlar os custos?

A análise de viabilidade deve começar preferencialmente no estudo preliminar ou anteprojeto, quando ainda existe flexibilidade para comparar alternativas. O diagnóstico permite identificar as metas já atendidas, as lacunas de desempenho e as estratégias com melhor equilíbrio entre custo, eficiência e viabilidade técnica.

Arena Stay Perdizes

São Paulo - SP

Cliente: Indepy

Consultoria e auditoria
para EDGE: Ca2

A certificação EDGE é melhor aproveitada quando a tratamos como uma ferramenta de decisão de projeto.

O objetivo é atingir as metas de desempenho com a combinação de estratégias tecnicamente viável e economicamente mais adequada ao empreendimento.

Para refletir...

Entendemos que profissionais e empresas ligadas à construções sustentáveis não devem tomar partido de uma certificação em detrimento de outras por razões comerciais, ou por proximidade pessoal com organizações promotoras de certificações.

Por toda nossa carreira como especialistas e acadêmicos do tema, em nossas diversas entrevistas, vídeos e artigos publicados, nosso critério foi sempre técnico. E é com base nesse critério, aliado ao enorme pragmatismo que é próprio à Ca2, que enxergamos na certificação EDGE uma das possíveis formas de se democratizar e difundir a construção sustentável em empreendimentos convencionais de mercado.

Reconhecemos a importância de sistemas mais longevos e robustos, como o LEED ou o AQUA. Ambos têm seu mercado e mérito técnico. Mas não se mostram eficazes no atendimento da vasta demanda por sustentabilidade na indústria da construção civil em países desenvolvidos, menos privilegiados de recursos financeiros, em especial no setor residencial.

A certificação EDGE está presente em mais de 150 países, e tem hoje forte presença na América Latina, com destaques para Colômbia e México. O Brasil já é o 5º maior país em certificações EDGE, atrás de Colômbia, México, Índia e África do Sul, nesta ordem.

Por sua simplicidade, baixo custo e ainda assim com adequado rigor técnico, o sistema EDGE é um caminho possível para a disseminação e democratização da sustentabilidade na indústria da construção civil brasileira.

Não é o único caminho, mas é parte importante dele.



Marcelo Nudel

EDGE Expert e EDGE Certified Auditor
Fundador e Diretor da Ca2

Conheça nosso portfólio EDGE

Veja como a Ca2 aplica consultoria e auditoria EDGE em empreendimentos reais, combinando desempenho ambiental, viabilidade técnica e decisões de projeto.



Projetos reais

Exemplos de empreendimentos com certificação EDGE e em processo de certificação.



Resultados comprovados

Indicadores de desempenho em energia, água e materiais.



Visão integrada

Consultoria, auditoria e suporte técnico em todas as etapas do projeto.

ACESSE O PORTFÓLIO COMPLETO →



ca-2.com/portfolio-edge





A ciência aplicada à arquitetura e construção

SUSTENTABILIDADE | CONFORTO AMBIENTAL | ACÚSTICA | LIGHTING DESIGN

Ca2 Consultores

Av. Queiroz Filho, 1560 – Torre Rouxinol – Sala
13, Vila Hamburguesa
São Paulo, SP - Brasil 05319-000
Tel. +55 (11) 2309 6720 / projetos@ca-2.com

www.ca-2.com

