

# A SUSTENTABILIDADE NA OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFICAÇÕES



O setor da construção civil está passando por significativas transformações em termos de sustentabilidade, especialmente no que diz respeito à operação e manutenção de edificações. Isso abrange não apenas a segurança e saúde dos operários, mas também o cuidado com a vizinhança e o bairro, práticas menos prejudiciais ao meio ambiente, controle da poluição gerada pela operação e uma gestão eficaz dos resíduos.

Apesar das resistências à mudança, é imprescindível considerar as demandas da população, que cada vez mais valoriza a sustentabilidade em seus consumos e busca habitações seguras, confortáveis e duráveis, que demandem pouca manutenção e custos durante sua vida útil.

Portanto, é recomendável **dedicar uma atenção especial ao projeto**, à construção e às operações de novas edificações, visando não apenas a eficiência, mas também a sustentabilidade ao longo do tempo.



# O CUSTO DA OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO SUSTENTÁVEL

Muitos empreendedores e profissionais da área da construção civil ainda têm uma visão equivocada de que a adoção de práticas sustentáveis é mais custosa. No entanto, por meio de um planejamento integrado e gerenciamento eficaz, é possível até mesmo reduzir os custos a curto e longo prazo e valorizar o imóvel.

## Alguns benefícios da operação e manutenção sustentáveis incluem:



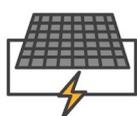
A redução no consumo de água



A reutilização e captação de água da chuva



A diminuição do consumo de energia



A capacidade de gerar energia própria para o funcionamento do edifício



A diminuição das emissões de carbono na atmosfera



A redução de resíduos e seu tratamento adequado por meio da reciclagem



Valorização do imóvel para venda e aluguel

No caso de empresas, a adoção dessas práticas demonstra compromisso com a sustentabilidade e a proteção ambiental, reduzindo os custos operacionais e de manutenção e melhorando a qualidade de vida dos ocupantes do imóvel. Além disso, muitas vezes, há incentivos governamentais tributários, dependendo do local da construção.

Estudos mostram que ambientes operados e mantidos de forma sustentável, com atenção ao ambiente interno, incluindo controle eficiente de temperatura, iluminação adequada, limpeza com produtos menos agressivos e manutenção regular, reduzem doenças respiratórias e alergias.

Em locais como **escolas**, isso melhora o aprendizado dos alunos e suas notas. Em **hospitais**, os pacientes têm alta mais rápida. Em **escritórios**, a produtividade pode aumentar entre 2 a 11%. **Comércios** registram aumento nas vendas, fábricas de manufatura aumentam sua produção e a retenção de trabalhadores é maior, reduzindo as faltas por doenças.



## CERTIFICAÇÕES SUSTENTÁVEIS E SUAS RELEVÂNCIAS

Certificações sustentáveis são selos concedidos por instituições não governamentais ou do governo, muitas são internacionais e atuam com os mesmos critérios e avaliações nos países em que estão presentes e atestam os mais variados tipos de construções, edifícios habitacionais, escritórios, escolas, hotéis, bairros, loteamento, edifícios públicos, reformas, entre outros.

Para obter uma certificação ambiental para uma construção no âmbito do LEED de Operação e Manutenção, é fundamental estabelecer o nível de sustentabilidade que será incorporado ao projeto e à operação. Isso requer uma série de estudos arquitetônicos para avaliar a viabilidade construtiva e financeira, juntamente com um planejamento estratégico detalhado que atenda a todas as metas e normas estipuladas pelo LEED.

O projeto precisa ser submetido à entidade certificadora, que pode aprovar ou rejeitar com base na conformidade com os critérios estabelecidos. Durante todas as fases da obra, um gestor ou consultor designado pelo órgão certificador acompanha e fiscaliza o processo até a entrega final.

Uma edificação certificada por um órgão independente tem **maior valorização** do que uma edificação que é autodeclarada sustentável, que não foi fiscalizada para comprovar a implantação de benefícios voltados para a sustentabilidade.

A certificação LEED – Leadership in Energy and Environmental Design (Liderança em Energia e Design Ambiental), é a certificação mais utilizada no mundo. Foi desenvolvida nos Estados Unidos da América, possui diversos níveis de certificação e metas a serem seguidas, dentre as mais relevantes estão eficiência do uso de água e energia, uso de recursos naturais de forma responsável, uso de materiais sustentáveis, qualidade do ambiente construtivo e preocupação com a manutenção das instalações e do edifício, além de garantir práticas sustentáveis incorporadas no canteiro de obras.

A operação e manutenção sustentáveis representam um enfoque responsável e integrado com o meio ambiente ao longo de toda a vida útil de uma edificação. Isso implica na minimização dos impactos ambientais e na utilização consciente dos recursos naturais, desde as fases iniciais do projeto até após a conclusão da obra. Em essência, a operação e manutenção sustentáveis abrangem uma série de práticas voltadas para a proteção ambiental durante todo o ciclo de vida do edifício, desde a seleção do local até a utilização de materiais eco-friendly e a implementação de atividades de manutenção com baixo impacto ambiental.

### É um processo que tem os seguintes pilares:

- Redução de desperdícios;
- Maximização da utilização de iluminação natural e ventilação;
- Implementação de um eficaz sistema de gestão de resíduos, com ênfase em reciclagem e reutilização;
- Evitar o envio de resíduos para aterros sanitários;
- Eficiência no uso da água;
- Utilização racional dos recursos naturais;
- Integração de energias renováveis;
- Compromisso com a responsabilidade social;
- Fornecimento de conforto térmico e acústico;
- Redução das emissões de poluentes gasosos;
- Adoção de novas soluções e tecnologias.



Dessa forma, a operação e manutenção sustentável contribui para o desenvolvimento de edificações em equilíbrio com o meio ambiente, considerando:



### Controle de desperdícios

As práticas de operação e manutenção sustentáveis também têm o objetivo de reduzir os desperdícios nos locais de trabalho, tanto de materiais quanto de recursos. Com isso, o proprietário tem a oportunidade de controlar melhor os processos e eliminar perdas que sempre comprometem o planejamento.

### Redução de custos

Além dos benefícios ambientais e sociais, a operação e manutenção sustentáveis também contribuem para a redução de custos. Ao reduzir o desperdício de materiais, água e energia, a gestão da edificação elimina excessos sem comprometer a qualidade, o que favorece o orçamento.



### Valorização do imóvel

As edificações operadas e mantidas de forma sustentável são valorizadas por todas as partes interessadas, incluindo a sociedade, os clientes e os órgãos públicos. Isso contribui para a valorização do imóvel e para uma significativa melhoria na imagem da empresa no mercado, facilitando a obtenção de certificações e selos sustentáveis.

# BENEFÍCIOS PRIMÁRIOS DE UMA OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO SUSTENTÁVEL



## Fatores econômicos

- Menos custos operacionais para a indústria
- Adequação às normas regulatórias
- Valorização do empreendimento
- Melhor posicionamento da marca no mercado
- Modernização da fábrica

## Fatores sociais

- Melhoria na segurança, saúde e bem-estar dos colaboradores
- Ambiente corporativo com mais qualidade de vida
- Aumento do senso de comunidade e de inclusão social
- Melhoria no desempenho dos colaboradores
- Colaboradores mais conscientes e produtivos

## Fatores ambientais

- Uso racional dos recursos
- Redução no consumo de energia elétrica e água
- Eficiência energética para as indústrias
- Redução dos impactos das mudanças climáticas
- Uso de tecnologias de baixo impacto ambiental

# BENEFÍCIOS SECUNDÁRIOS DE UMA OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO SUSTENTÁVEL



## Melhora da saúde e bem-estar dos ocupantes

Edifícios certificados LEED geralmente promovem um ambiente mais saudável para os ocupantes, com melhor qualidade do ar interior, iluminação natural adequada e materiais de construção não tóxicos. Isso pode resultar em redução de doenças relacionadas ao ambiente de trabalho e aumento da satisfação e produtividade dos ocupantes.



## Resiliência e preparação para crises

Práticas sustentáveis de operação e manutenção, como a implementação de sistemas de energia de reserva e gestão de água eficiente, podem tornar os edifícios mais resilientes a desastres naturais e interrupções no abastecimento de recursos. Isso pode reduzir os riscos operacionais e de interrupção de negócios durante emergências.



## Fomento da inovação e diferenciação competitiva

Buscar a certificação LEED de Operação e Manutenção pode incentivar a adoção de práticas inovadoras e tecnologias de ponta para melhorar a eficiência operacional e a sustentabilidade do edifício. Isso pode levar a uma diferenciação competitiva no mercado e à promoção da liderança em sustentabilidade.



## Engajamento da comunidade e dos ocupantes

A busca pela certificação LEED pode envolver a comunidade local e os ocupantes do edifício, promovendo a conscientização sobre práticas sustentáveis e incentivando a participação em programas de conservação de recursos e redução do impacto ambiental.



## Valorização da equipe e retenção de talentos

Demonstrar o compromisso com a sustentabilidade por meio da certificação LEED pode aumentar a motivação e o orgulho da equipe envolvida na operação e manutenção do edifício. Isso pode resultar em maior retenção de talentos e satisfação dos funcionários.



## PRINCIPAIS DIFERENCIAIS E ESTRATÉGIAS DA CONSULTORIA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield conta com uma equipe referência para ajudar seu empreendimento a se adequar, passo a passo, às mais exigentes certificações do setor. Contando com profissionais especializados (profissionais acreditados LEED AP e LEED GA, EDGE Expert, Fitwel Ambassador, etc.) para auxiliar os clientes em todas as etapas da obtenção do certificado.

Desde uma criteriosa análise na definição e concepção do projeto, passando pelo acompanhamento in loco da obra, além de total suporte na parte de registros e documentação. Com uma metodologia base bem definida, adaptamos cada etapa à realidade de cada cliente, tendo como diferencial:

- Elaboração de manual com diretrizes de sustentabilidade e auxílio dos projetistas com premissas técnicas;
- Simulação de eficiência energética e análises dos sistemas e infraestruturas prediais;
- Validações de projeto;
- Treinamentos com equipes de projeto e obra;
- Controle e monitoramento mensal de ações de obra;
- Acompanhamento mensal para atendimentos aos critérios da certificação preestabelecidos junto ao cliente;
- Desenvolvimento de evidências para certificação;
- Submissão ao órgão certificador (GBCI) e controle de todo o processo até sua conclusão.

# CONHEÇA A CUSHMAN & WAKEFIELD

Há mais de 100 anos no mercado, a Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais focada em orientar seus clientes com insights estratégicos e soluções inovadoras. A empresa pretende auxiliar seus clientes a transformarem a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem. Seu time de profissionais é o único composto por células especializadas em tipologias específicas, o que permite profundo conhecimento do mercado local e global, agregando valor para inquilinos, proprietários e investidores em todo o mundo.

## QUER SABER MAIS? ENTRE EM CONTATO

**+55 (11) 5501-5464**

[cushwake@sa.cushwake.com](mailto:cushwake@sa.cushwake.com)

[pjm.novosnegocios@cushwake.com](mailto:pjm.novosnegocios@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

