



MONDELÈZ BRASIL

Escritório São Paulo

Processo de certificação LEED Operação e Manutenção v4.1

MONDELÊZ BRASIL

Escritório São Paulo



DADOS GERAIS:



CLIENTE:

Mondelêz Brasil



TIPOLOGIA:

LEED O&M



TIPO DE IMÓVEL:

Escritório



NÍVEL DE CERTIFICAÇÃO:

LEED Gold



ÁREA DO PROJETO:

3.040 m²



DATA DE CONCLUSÃO DA CERTIFICAÇÃO:

Maio/2024



CERTIFICAÇÃO:

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)



POPULAÇÃO DIÁRIA MÉDIA:

300

CONSULTORIA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield prestou serviços de consultoria em sustentabilidade para certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), compreendendo o escritório da Mondelēz Brasil, localizado em São Paulo, no Condomínio Jatobá, o primeiro multiusuário do Brasil e da América Latina com o selo Fitwel e um dos primeiros edifícios brasileiros a receber a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Gold, o que facilitou a obtenção da certificação LEED O+M v4.1 em 2024, para otimização de seus processos de operação e manutenção.



A combinação de estratégias junto à consultoria da Cushman & Wakefield na otimização de seus processos de Operação e Manutenção permitiu à Mondelēz Brasil buscar em seu escritório a certificação LEED O+M v4.1.

Conduzido com a consultoria da Cushman & Wakefield, junto ao time de Gerenciamento de Projetos (Sustentabilidade), o processo busca o nível Gold de certificação.

O escritório da Mondelēz Brasil em São Paulo conquistou a certificação LEED O+M Gold ao ganhar 67 pontos dos possíveis 100 pontos disponíveis em seis categorias de crédito.

Algumas das estratégias mais significativas que contribuíram para a certificação incluem a abordagem focada na gestão de resíduos, incentivo ao transporte coletivo, soluções de eficiência energética, hídrica e práticas de operação sustentável.

Categorias		Pontos Alcançados /Pontos Máximos
	Localização e Transporte	9/14
	Eficiência Hídrica	11/15
	Energia e Atmosfera	26/34
	Materiais e Recursos	11/12
	Qualidade do ambiente interno	13/24
	Inovação	1/1
Pontos Totais Alcançados		71/100

CERTIFICAÇÃO LEED O&M

O LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) é um sistema de certificação internacionalmente reconhecido que avalia e reconhece edifícios e projetos de construção que demonstram práticas sustentáveis e eficiência energética em diferentes aspectos do ciclo de vida da construção. Dentro do LEED, a certificação O&M (Operation and Maintenance) é específica para edifícios existentes e se concentra em estratégias e práticas para melhorar o desempenho ambiental e operacional de edifícios já construídos.



PLATAFORMA ARC

Arc é uma plataforma de software que coleta, gerencia e analisa dados e os comunica como uma pontuação. Você pode utilizar a pontuação para avaliar e relatar o desempenho em escala global. Sua pontuação também apoia programas de certificação oferecidos pelos sistemas de classificação de Liderança em Energia e Design Ambiental (LEED). Através do uso do Arc, você poderá saber como sua cidade, comunidade, edifício ou espaço pode tomar medidas climáticas.

DESEMPENHO DA MONDELÊZ BRASIL PELA PLATAFORMA ARC



66/100 | Localização e transporte (LT)
80/100 | Eficiência hídrica (EH)
79/100 | Energia e Atmosfera (EA)

91/100 | Materiais e Recursos (MR)
66/100 | Experiência Humana

PONTUAÇÃO LEED MONDELÊZ BRASIL



Localização e transporte (LT) Eficiência hídrica (EH) Energia e Atmosfera (EA)
Materiais e Recursos (MR) Qualidade do ambiente interno (QAI) Inovação (IN)

OS CRÉDITOS DO PROCESSO DE CERTIFICAÇÃO LEED

Os créditos no processo de certificação LEED são pontos que os edifícios podem conquistar ao implementar práticas sustentáveis em diferentes áreas, como eficiência energética, qualidade do ar interior, gestão de resíduos e transporte. Cada crédito tem critérios específicos e sua conquista contribui para obter uma classificação de certificação LEED, como Certificado, Prata, Ouro ou Platina. Os créditos incentivam a adoção de práticas ambientalmente responsáveis e promovem edifícios mais sustentáveis e saudáveis.

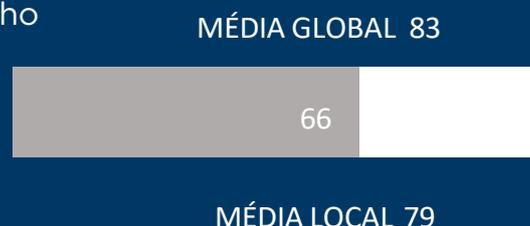


LOCALIZAÇÃO E TRANSPORTE - 9/14

Visa promover práticas que incentivem o uso de meios de transporte sustentáveis e a escolha de locais de construção que minimizem o impacto ambiental. Esse crédito reconhece a importância de reduzir as emissões de gases de efeito estufa relacionadas ao transporte e de promover a acessibilidade a serviços e infraestrutura públicos. Isso envolve estratégias como a localização em áreas urbanas densas, próximas a transporte público e infraestrutura compartilhada, além de incentivos para o uso de transporte público, veículos de baixa emissão e práticas de compartilhamento de caronas.

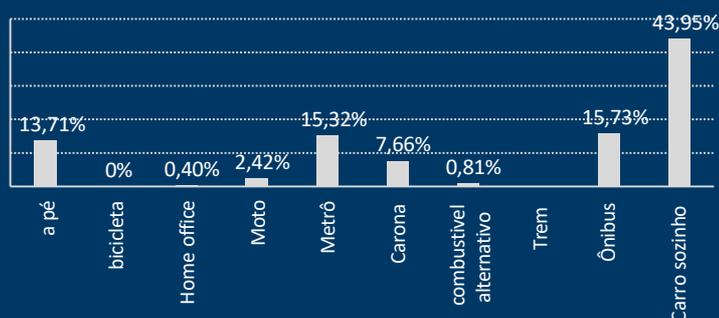
DESEMPENHO EM LOCALIZAÇÃO E TRANSPORTE

O escritório Mondelēz Brasil apresentou um desempenho Arc em transporte de 66/100, baseado em uma pesquisa com os colaboradores ao longo de 2023. Seus resultados são 20% menores que a média global em escritórios semelhantes e ficou 16% abaixo da média local.



Os resultados mostraram que 53% dos ocupantes utilizam meios de transporte menos poluentes e levantou um ponto que precisa de melhoria.

Existem muitos colaboradores que realizam o trabalho em regime híbrido e outros que são de fora da cidade de São Paulo e isso se reflete no resultado da pesquisa, porém estas análises servirão de base para um plano de ação para os próximos 3 anos.





EFICIÊNCIA HÍDRICA - 11/15

Aborda estratégias específicas para reduzir o consumo de água potável e minimizar o desperdício de recursos hídricos. Isso pode incluir a instalação de dispositivos de baixo fluxo em torneiras, chuveiros e sanitários para reduzir o consumo de água em atividades cotidianas. Além disso, a captura e reutilização de água da chuva para fins não potáveis, como irrigação de jardins e descarga de vasos sanitários, são práticas valorizadas neste crédito. O uso de tecnologias de medição e monitoramento do consumo de água também pode ser incentivado para identificar e corrigir rapidamente quaisquer vazamentos ou desperdícios.

DESEMPENHO HÍDRICO

O escritório Mondelēz Brasil apresentou um desempenho Arc em eficiência hídrica de 72/100, baseado no consumo de água ao longo de 2023. Seus resultados são 20% melhores que a média global em escritórios semelhantes e ficou 18% abaixo da média local

MÉDIA GLOBAL 60

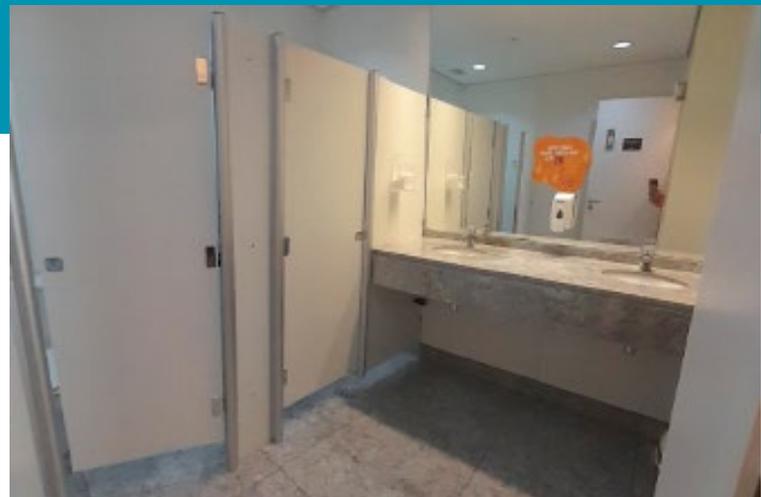


MÉDIA LOCAL 61

ESTRATÉGIAS DE EFICIÊNCIA HÍDRICA

Os metais sanitários foram escolhidos com o critério de redução do consumo de água:

- Torneiras banheiro: 1,8Lpm
- Mictórios: 0,7 Lpf
- Vasos sanitários: 3/6 Lpf





Está relacionado à otimização do uso de energia no edifício, como a instalação de sistemas de iluminação eficientes, a implementação de controles de temperatura e a integração de fontes de energia renovável. Inclui também auditorias energéticas, monitoramento do consumo em tempo real e otimização de sistemas de HVAC.

DESEMPENHO EM ENERGIA

O escritório Mondelēz Brasil apresentou um desempenho Arc em energia de 79/100, baseado na geração ao longo de 2023. Seus resultados são 23% melhores que a média global em escritórios semelhantes, mas ficou 2,5% abaixo da média local.

ESTRATÉGIAS DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Ter a medição e a análise do desempenho de energia auxiliou a equipe da Mondelēz Brasil a traçar uma meta e identificar pontos a melhorar. Durante o processo de certificação, foram implantadas várias medidas de eficiência energética como:

- Implantação de sensores de presença nas salas de reunião;
- Ajuste de desligamento e stand-by nos 55 televisores do escritório;
- Plano de troca de lâmpadas fluorescentes para LED mais eficientes.





Incentivam a redução, reutilização e reciclagem de resíduos gerados durante as operações do edifício, bem como a implementação de programas de compostagem e a disposição responsável de resíduos perigosos. Isso inclui a adoção de práticas que incentivem a redução do desperdício de materiais durante a construção e a manutenção do edifício, como a seleção de materiais de baixo impacto ambiental e a minimização do uso de recursos não renováveis. As práticas visam promover a sustentabilidade ambiental e econômica do edifício.

DESEMPENHO EM GESTÃO DOS RESÍDUOS

O escritório Mondelēz Brasil apresentou um desempenho Arc em resíduos de 80/100, baseado na geração ao longo de 2023. Seus resultados são 15% melhores que a média global e 5% melhor que a média local de escritórios semelhantes.

ESTRATÉGIAS DE COLETA SELETIVA

- O escritório da Mondelēz Brasil ao longo de 2023 realizou melhorias na infraestrutura para coleta seletiva dentro do escritório, promoveu muitas reuniões de alinhamento com a equipe interna e a empresa de destinação ambientalmente preferível para alcance da Meta Aterro Zero no futuro.
- No escritório não existem lixeiras nas mesas e sim centrais de coleta seletivas nas áreas de convivência.
- Nestas áreas, para facilitar a gestão os resíduos foram separados entre RECICLÁVEIS/ ORGÂNICOS / NÃO RECICLÁVEIS.
- Foi implantada a iniciativa de redução do uso de descartáveis e adoção de canecas definitivas.



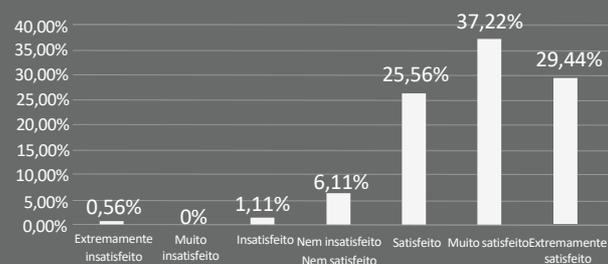
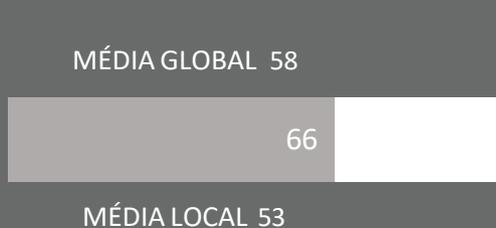


QUALIDADE DO AMBIENTE INTERNO - 14/24

Aborda uma variedade de estratégias para promover um ambiente interno saudável e confortável para os ocupantes do edifício com foco na melhoria da qualidade do ar dentro do edifício, incluindo a utilização de materiais de construção de baixa emissão, a manutenção adequada dos sistemas de ventilação e a promoção de práticas de limpeza e manutenção que reduzem a exposição a poluentes. Essas medidas visam garantir um ambiente interno saudável e confortável para os ocupantes, minimizando a presença de substâncias nocivas e promovendo uma boa qualidade do ar.

DESEMPENHO EM QUALIDADE DO AMBIENTE INTERNO

O escritório Mondelēz Brasil apresentou um desempenho Arc em experiência humana de 66/100, baseado em uma pesquisa com os colaboradores ao longo de 2023. Seus resultados são 12% melhores que a média global em escritórios semelhantes e 22% melhores que média local.



ESTRATÉGIAS DE QUALIDADE DO AR INTERNO

Para avaliação da qualidade do ar, realizou-se a análise das concentrações de Dióxido de Carbono (CO₂) e Composto Orgânico Volátil Total (TVOC) em espaços de grande relevância aos ocupantes regulares, de modo a monitorar os principais compostos prejudiciais à saúde e à produtividade dos colaboradores. Além do atendimento às legislações nacionais pertinentes, o escritório mediu as concentrações de CO₂ e TVOC. Resultado nos andares Mondelēz Brasil:

693 PPM DE CO₂

1.000 ppm é a concentração limite aceita pela Anvisa para ambientes ocupados e climatizados. Concentrações abaixo do limite comprovam adequada renovação de ar dentro da edificação

453 µg/m³

300 µg/m³ é a concentração limite de TVOC aceita pelo USGBC para ambientes ocupados. Concentrações acima do limite podem ocasionar problemas respiratórios e agredem a camada de ozônio.

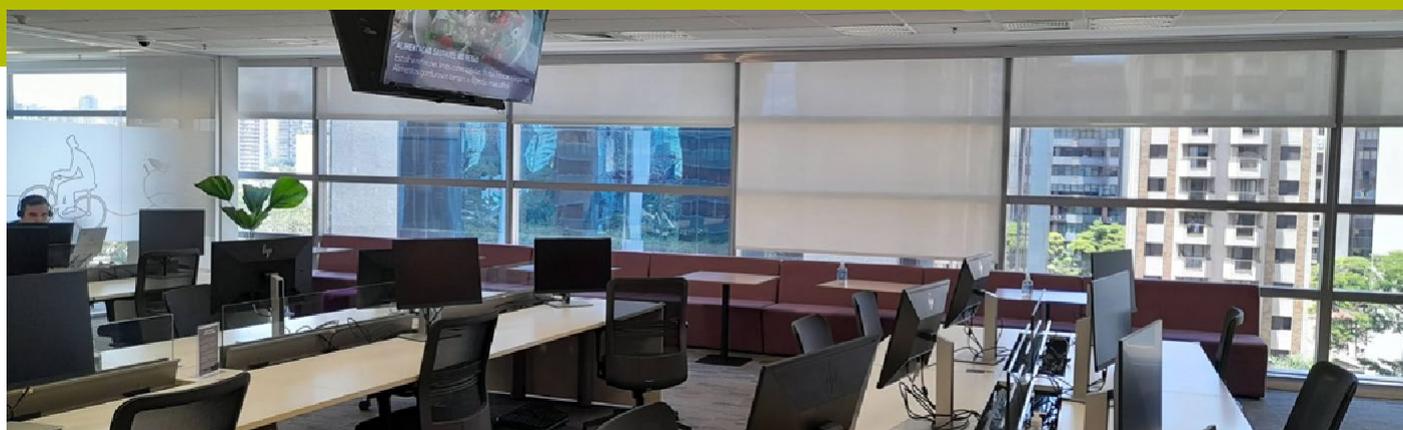
Engloba iniciativas criativas e educacionais que vão além dos requisitos padrão, promovendo práticas sustentáveis e conscientizando os ocupantes sobre a importância da sustentabilidade. Além dos programas de treinamento e divulgação de informações sobre o desempenho ambiental do edifício, este crédito também incentiva a implementação de tecnologias inovadoras e soluções criativas que contribuam para a eficiência energética, conservação de água, gestão de resíduos e qualidade do ar interior. Isso pode envolver a adoção de sistemas inteligentes de monitoramento de energia, a integração de tecnologias de automação predial para otimização dos recursos, ou até mesmo a criação de espaços de trabalho que inspirem a colaboração e a inovação sustentável.

O escritório da Mondelēz Brasil desenvolveu um programa de educação ambiental para divulgação aos colaboradores e visitantes referente aos resultados de desempenho em sustentabilidade da operação do escritório.

ESTRATÉGIAS DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL

A Mondelēz Brasil possui um plano de educação ambiental que atua em várias frentes:

- Newsletter eletrônica semanal;
- Intranet Mondelēz International;
- TV's corporativas – 17 televisores em pontos estratégicos de escritório em que trimestralmente é incluída na programação o resultado dos consumos de água e energia para conhecimento do público, semestralmente o resultado do relatório de qualidade do ar e a pauta educativa relacionada à sustentabilidade;
- Comunicação visual nas copas para auxílio na coleta seletiva dos resíduos;
- Datas temáticas – utilização de datas temáticas para compartilhar conteúdos ambientais educativos.



Desafios



- 1. Consumo de energia:** o escritório possuía pontos a melhorar em atividades com consumo de energia elétrica acima do esperado, o que impactava negativamente sua eficiência energética.
- 2. Operação:** existiam pontos não monitorados e/ou controlados que impactavam negativamente na eficiência operacional do escritório
- 3. Gestão de resíduos:** o escritório não possuía uma gestão de resíduos eficiente, o que impacta negativamente na pegada de carbono evidenciando a necessidade de implantar melhores práticas junto aos colaboradores para redução do consumo de matéria prima virgem e descarte correto dos resíduos.

Prioridades de Sustentabilidade

1. Redução das emissões de gases do efeito estufa até 2030;
2. O escritório Mondelēz Brasil incluiu como meta o Aterro Zero até 2027, com meta intermediária de 50% até 2025, 75% até 2026.





O impacto positivo da certificação LEED O&M para a Mondelēz Brasil

Após analisar o estudo de caso Mondelēz Brasil - São Paulo, com certificação LEED O&M, fica claro o impacto positivo que essa certificação pode ter na sustentabilidade e eficiência operacional de edifícios existentes.

Através da implementação de práticas sustentáveis, como eficiência energética, gestão responsável de recursos hídricos, melhoria da qualidade do ar interior e adoção de estratégias inovadoras, o edifício certificado demonstra um compromisso tangível com a preservação do meio ambiente e o bem-estar dos ocupantes.

Além disso, a certificação LEED O&M não só proporciona benefícios ambientais, mas também pode resultar em economias significativas de custos operacionais a longo prazo, além de melhorar a imagem e a atratividade do edifício no mercado. O estudo de caso Mondelēz Brasil - São Paulo, destaca o potencial transformador da certificação LEED O&M na promoção de edifícios mais sustentáveis, resilientes e saudáveis para as comunidades e para o planeta como um todo.

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 pré-estabelecidos junto ao cliente
- Desenvolvimento de evidências para certificação
- Submissão ao órgão certificador (GBCI) e controle de todo o processo até sua conclusão

QUER SABER MAIS? ENTRE EM CONTATO:

 +55 (11) 5501-5464

 [/cushwakebrasil](#)

 pjm.novosnegocios@cushwake.com

 [/cushwakebrasil](#)

 cushmanwakefield.com.br

 [/cushwake_br](#)

 [/company/cushman-&-wakefield](#)



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.

Gerenciamento de Projetos, Workplace e Sustentabilidade