



## 16ª Edição do Prêmio ABRAFAC

### Melhores do Ano

Rio de Janeiro - Brasil

05 de julho de 2021

## EXCELÊNCIA E SEGURANÇA EM HIGIENE E OS DESAFIOS DO SELO SAFEGUARD EM MEIO A PANDEMIA

Autor<sup>1</sup>, Rogério Soares

<sup>1</sup> JLL (Jones Lang LaSalle) - [rogerio.soares@am.jll.com](mailto:rogerio.soares@am.jll.com)

### RESUMO (ABSTRACT)

Este trabalho tem por objetivo apresentar todas as etapas na busca em desenvolver e garantir excelência na segurança, higiene e bem estar de todos os ocupantes de um prédio de lajes corporativas de alto padrão frente a pandemia. Demonstra as ações, principalmente, para mitigar riscos à saúde envolvendo: revisão de rotinas, treinamentos, comunicação visual, contratação de novos serviços, consultorias especializadas e investimento em tecnologia.

Iniciamos com as ações de baixo ou nenhum impacto financeiro e na sequência apresentamos os investimentos realizados e que culminaram na certificação.

A Administração em sinergia com o proprietário, encontrou no selo *Safeguard* a chancela de que as ações coordenadas e executadas pelo condomínio representavam as ações mais adequadas para: mitigação de riscos à saúde de seus ocupantes, conformidade com a legislação e consistência na abordagem frente a pandemia, garantindo assim um empreendimento seguro e atrativo comercialmente, sendo o primeiro empreendimento com a Certificação *Safeguard* do Rio de Janeiro para prédios comerciais, dando base para outras certificações como a Well.

**Palavras-chave:** certificação, saúde, premiação, safeguard, auditoria.

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	03
2. DEFINIÇÃO DO PROBLEMA .....	04
3. OBJETIVO .....	04
4. ABRANGÊNCIA.....	04
5. METODOLOGIA APLICADA .....	05
5.1 Ações Implantadas de baixo custo.....	05
5.2. Investimentos.....	06
5.3. Certificação.....	07
6. RESULTADOS ECONÔMICO/FINANCEIROS OBTIDOS.....	08
7. BENEFÍCIOS OBTIDOS .....	08
8. VOLUME DE INVESTIMENTO ENVOLVIDO.....	08
9. MATERIAL COMPLEMENTAR.....	08
9.1. Fotos .....	08
10. CONCLUSÃO.....	14
11. FICHA TÉCNICA COM NOME DAS EMPRESAS E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS .....	14
12. REFERÊNCIAS .....	14

## 1. INTRODUÇÃO

A discussão sobre as ações frente a pandemia e crise global na saúde foi intensa durante todo ano de 2020 e avançou para 2021. O assunto ganha cada vez mais importância entre a população, deixando de ser apenas uma discussão política ou científica, mas uma preocupação global.

Diante deste cenário, não foi diferente com as empresas, comércio e indústrias, que começaram a se preocupar com sua imagem e principalmente com a melhor forma de oferecer espaços e operações com segurança, procurando desta forma exigir cada vez mais de seus fornecedores e mesmo de seus clientes, o atendimento às orientações dos órgãos de controle sanitário do país e OMS (organização mundial de saúde). As ações tomadas por todas as empresas, independente do seu tamanho, mostra que estamos passando por um momento de transformação. A experiência adquirida durante este ano de pandemia, que envolveu a perda de milhares de pessoas, fez com que todos refletissem sobre a mudança de comportamento de forma mandatória. Algumas práticas comuns durante a pandemia tais como *home office* (ou escritório em casa, também chamado de trabalho remoto, trabalho à distância ou teletrabalho), também sugerem que as empresas estão mudando suas preferências e exigências como ocupantes. Muitas delas já vem repensando sua política de ocupação e trabalho remoto há alguns anos. A pandemia reforçou esta opção de trabalho, o que preocupa muitos proprietários de imóveis em relação a uma possível queda na ocupação dos empreendimentos. Garantir que o ambiente esteja seguro e manter práticas de prevenção contra a proliferação de vírus, não apenas durante a pandemia, mas constantemente, é uma forma que os proprietários tem de demonstrar seu compromisso com a saúde de todos os ocupantes e por consequência com a viabilidade e continuidade do negócio, tornando assim seu empreendimento mais atrativo.

Em um momento onde os ocupantes estão comprometidos com a saúde de sua família, as empresas do mercado imobiliário voltadas a gestão de propriedades devem começar a olhar a frente para avaliar e atender essas mudanças de mercado e os possíveis riscos associados à elas, incorporando as ações preventivas à saúde e bem estar em seus processos de gestão, desempenho e planejamento de investimentos. Desta forma o valor comercial da propriedade poderá ser sustentado ao longo do tempo.

A JLL (Jones Lang LaSalle), um dos maiores players globais do segmento imobiliário, atuante na área de Gerenciamento de Propriedades, desde que iniciou suas atividades no Brasil, há 25 anos, desenvolve ações que envolvem o tema saúde e bem estar em seu backoffice e nos empreendimentos que administra.

A JLL (Jones Lang LaSalle) através do programa Building a Better Tomorrow (construindo um amanhã melhor), criou parcerias com seus stakeholders para promover mudanças disruptivas, impactantes e sustentáveis. Foram criadas parcerias com clientes para desenvolver e implementar soluções para atingirem as suas ambições, utilizando estratégias e ferramentas líderes do setor e sendo pioneiros nas novas formas de usar a tecnologia, assim como, criando valor partilhado ao desenvolver parcerias globais e locais

de apoio, e ao dar tempo às pessoas para contribuírem a nível pessoal para as causas que lhes são mais importantes, desta forma foram tomadas diversas ações de prevenção e mitigação de riscos de contágio do Corona vírus. Aos poucos as ações foram evoluindo, novas ideias surgindo, o que nos levou a busca da confirmação de que estávamos no caminho certo.

O Condomínio, seu Síndico, proprietário / investidor e equipe de administração, em sinergia, encontraram no selo de certificação “Safeguard” (o selo certifica que as empresas adotaram todas as medidas preventivas exigidas e específicas para atuarem durante e no pós-pandemia de COVID 19) a chancela de que as ações coordenadas e executadas pelo empreendimento representavam as ações mais adequadas para mitigação de riscos frente a pandemia garantindo assim um empreendimento seguro e atrativo.

## **2. DEFINIÇÃO DO PROBLEMA**

O Condomínio Vista Mauá, edifício de perfil corporativo de alto padrão, localizado no Centro do Rio de Janeiro e atualmente ocupado por grandes empresas, identificou diversas ações que poderiam ser tomadas visando tornar o edifício um empreendimento mais seguro durante o período da Pandemia, tonando-se protagonista em um tema tão amplamente discutido: a prevenção contra o Corona Vírus em um cenário de pandemia global.

Partindo deste ponto, foram identificadas necessidades e definidas ações e projetos envolvendo as operações e serviços do edifício, inicialmente com baixo custo e rápida implementação, tais como: treinamento de equipes, conscientização do uso de EPI, barreiras físicas, restrição de número de pessoas por ambiente, entre outras, que muito contribuiriam para a consolidação deste posicionamento voltado à saúde e bem estar de ocupantes e terceiros que o empreendimento buscava. O proprietário também investiu na ampliação do projeto compondo um cenário ainda mais seguro, sendo realizadas a instalação de lâmpadas UV, purificadores de ar, dispensers de álcool em gel, sinalização visual e outras.

## **3. OBJETIVO**

O objetivo principal: minimizar os impactos e riscos causados pela pandemia através das atividades de gestão, operação, conservação e manutenção do edifício.

O objetivo secundário: agregar valor econômico ao edifício através da implantação de ações voltadas para saúde e bem-estar de todos os ocupantes.

## **4. ABRANGÊNCIA**

As ações realizadas no Condomínio Vista Mauá abrangeram diversas áreas, entre elas: administração, limpeza, operação e manutenção, além do envolvimento dos usuários e a

empresa GTIS (empresa imobiliária de private equity sediada na cidade de Nova York, com escritórios em São Paulo, Los Angeles, San Francisco, Atlanta, Paris e Munique), proprietária do edifício e eleita a empresa de private equity de empreendimentos imobiliários mais sustentável da América do Sul.

## 5. METODOLOGIA APLICADA

A Metodologia aplicada foi baseada em estudo de caso. Inicialmente foram tomadas ações de baixo ou nenhum impacto financeiro e na sequência foram elencadas todas as ações necessárias e submetidas a aprovação do proprietário.

### 5.1. Ações Implantadas de baixo custo

Foram realizadas pesquisas de mercado para identificar produtos e equipamentos que poderiam auxiliar na prevenção e mitigação de riscos, sendo implantadas as seguintes práticas:

- ✓ **EPI** (Fotos 01 a 06) – Assinatura de termo de responsabilidade por todas as empresas exigindo treinamento sobre a obrigatoriedade no uso de máscara e distanciamento social em todos os ambientes
- ✓ **Treinamento** (Foto 07) - Todos os colaboradores foram treinados com relação as ações preventivas, higiene pessoal, higienização dos locais de trabalho e objetos/ferramentas a serem utilizadas, assim como, nos procedimentos criados pelo Condomínio em caso pessoas com teste positivo pelo COVID-199.
- ✓ **Comunicação visual** (Fotos 08 a 16) – Confecção de banners e cartazes informativos com recomendações para prevenção do contágio, assim como, adesivos e barreiras de distanciamento social;
- ✓ **Dispenser de Álcool em gel** (Fotos 21 a 26) - Implantação dispenser de álcool 70% gel e líquido para higienização de superfícies e locais de alto tráfego;
- ✓ **Proteção botoeiras dos elevadores** (Fotos 27 e 28)– Facilitador para higienização e proteção ao equipamento
- ✓ **Barreiras físicas** (Foto 29 e 30) – Instaladas barreiras de acrílico nos balcões de atendimento, nos refeitórios e vestiários,
- ✓ **Higienização de correspondências e entregas** - (Foto 31) Todas as correspondências e entregas que chegam na expedição do prédio, antes de serem entregues aos locatários passam por um processo de higienização que consiste no envelopamento com plástico filme das mesmas e desinfecção com álcool líquido 70% antiséptico.
- ✓ **Treinamento com a equipe residente**, efetuado pela empresa responsável e pelo Condomínio, enfatizando o cuidado com a higienização pessoal, com uniformes,

com a utilização dos EPIs necessários e com a importância da tarefa desenvolvida pela equipe residente com relação a prevenção do contágio pelo Covid-19.

- ✓ **Procedimentos e Rotinas** - Adaptações realizadas no plano de trabalho da equipe residente para otimizar rotinas enfatizando a higienização de locais de alto tráfego de pessoas com produtos específicos.
- ✓ **Higienização de Ambientes(Fotos 34)** - Contratação de empresa especializada, com rotina específica e complementar as já existentes, com relação a higienização de limpeza de superfícies, balcões, catracas, maçanetas, puxadores, torneiras, etc. e tratamento diferenciado em áreas no caso de algum colaborador confirmar o contágio pelo Covid-19.
- ✓ **Portas mantidas abertas** (Foto 37)– Colocação de calços para portas de circulação para evitar contato com a superfície
- ✓ **Catraca dedicada ao fluxo de saída** (Foto 38) – Sinalização indicando fluxo de saída para evitar aglomeração
- ✓ **Lixeiras dedicadas a coleta de luvas e máscaras (Foto 39)**– Procedimento de boas práticas para coleta e descarte implantado e equipes treinadas
- ✓ **Levantamento de ações** – Foi feito levantamento e criado um controle com mais de 50 ações a serem tomadas em todo o condomínio, na área comum e privativa

## 5.2. Investimentos

Diante de um cenário de incerteza sobre os prazos de controle da pandemia, foi feito um estudo para ampliação do investimento envolvendo soluções mais protetivas tais como:

- ✓ **Higienização de Delivery** (Foto 31)– Criado espaço para que os Locatários que solicitarem entregas de refeições terão a possibilidade de higienizar as embalagens antes de subirem aos seus respectivos pavimentos. O Condomínio está disponibilizando equipamento para desinfecção de embalagens, instalado na portaria de serviço.
- ✓ **Puxadores de portas com o pé** (Fotos 32 e 33)– Retirada das maçanetas por puxadores de portas com os pés, evitando superfície de contato.
- ✓ **Tapetes sanitizantes (Foto 35)** – Instalação de 2 tapetes nos acessos e catracas, um úmido com produto higienizante e outro para secar as solas de sapato)
- ✓ **Aferição de temperatura** (Foto 36)– Aquisição de termômetros e disponibilizados nos acessos
- ✓ **Consultor especialista em HVAC** – Contratação de Consultor especializado em Sistema de Ar Condicionado e Renovação de Ar, onde o mesmo recomendou ações para garantir a qualidade do ar nos ambientes visando mitigar riscos de contaminação do ar pelo Covid-19;
- ✓ **Otimização do PMOC** com a substituição dos filtros de ar por outros mais restritivos e o aumento da frequência de troca dos filtros/higienização;
- ✓ **Tomada de Ar externo** - Aumento da rotação dos ventiladores do sistema, permitindo a entrada de um volume maior de ar externo no prédio; Instalação de

um sistema de tratamento UV (Foto 36) na roda entálpica para evitar contaminação do ar externo captado para distribuição no interior do prédio;

- ✓ **Purificadores de Ar-** Instalação de equipamento de ponta para esterilizar o ar dentro das cabines dos elevadores e nos dutos de insuflamento que atendem ao Lobby;
- ✓ **Implantação novo sistema controle de acesso touchless– key access** - Visando diminuir o contato com crachás, documentos de locatários e visitantes, assim como, em cumprimento da LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados), que já entrou em vigor, o Condomínio está realizando a implantação do novo sistema de controle de acesso touchless .

### 5.3. Certificação

Após todas as ações preventivas implantadas, o Proprietário contratou o **Bureau Veritas** para realização de auditoria específica, para atestar se o Condomínio tomou todas as providências necessárias conforme planejado no processo de segurança das instalações contra a COVID-19.

Inicialmente foi elaborada uma lista de pontos de controle e desenvolvidos mais de 50 itens que foram implementados e auditados e que culminou na certificação e selo ***Safeguard***. As auditorias são realizadas bimestralmente para garantir que as ações sejam continuadas.

O selo é a confirmação de que os procedimentos, ações e treinamento das equipes em boas práticas de higiene estão sendo efetivas e adequadamente configuradas e implementadas de maneira transparente.

## 7. RESULTADOS ECONÔMICO/FINANCEIROS OBTIDOS

Prédio mais atrativo para empresas ocupantes atuais manterem seus espaços locados e ampliação da atração potencial para locação de novos espaços.

## 8. BENEFÍCIOS OBTIDOS

Face ao planejamento coordenado de ações e investimentos do time de gerenciamento predial e do proprietário, no mês de agosto de 2020 ocorreu a auditoria e o Condomínio Vista Maua foi certificado com louvor em todos os quesitos julgados, podendo oferecer aos locatários um padrão de segurança internacional, na luta sem precedentes, contra o COVID-19, sendo o primeiro empreendimento com a Certificação ***Safeguard*** do Rio de Janeiro para prédios comerciais, dando base para outras certificações como a Well.

## 9. VOLUME DE INVESTIMENTO ENVOLVIDO

Investimentos diretos em investimentos e melhorias foram estimados em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

## 10. MATERIAL COMPLEMENTAR

### 10.1 Fotos



Foto 01 - Recepcionista



Foto 02 - Conservação



Foto 03 - Segurança



Foto 04 - Manutenção



Foto 05 - Brigadista



Foto 06 - Portaria

TREINAMENTO EQUIPE RESIDENTE COVID-19		
LISTA DE PRESENÇA		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Atitudes Colaborativas Preventivas – COVID-19</li> <li>Medição de Temperatura</li> <li>Procedimento Condomínio – Colaboradores apresentando sintomas correlacionados ao COVID-19</li> <li>Procedimento Condomínio – Tratamento colaborador que testou positivo para o COVID-19 / Sanitização ambientes</li> <li>Compartilhamento objetos / ferramentas</li> <li>Higienização de superfícies e objetos de trabalho e rotinas de trabalho</li> <li>Distanciamento social</li> </ul>		
DATA: 20/03/2020		
COLABORADOR	EMPRESA	ASSINATURA
1. Maria da Anjo Barbosa	TRANSGOLUR	
2. Sheila Castro Romagosa	TRANSGOLUR	
3. Daniela Moraes da Silva	TRANSGOLUR	
4. Jefferson Rodrigues Paiva	TRANSGOLUR	
5. Mônica da Oliveira Sousa	TRANSGOLUR	
6. Marcia Paes de Melo Melfi	TRANSGOLUR	
7. Mauro Roberto da Silva Fernandes	TRANSGOLUR	
8. Diador da Silva Sousa	TRANSGOLUR	
9. Albal Rego Monteiro	TRANSGOLUR	
10. Alberto Antonio de Moraes	TRANSGOLUR	
11. Talcia Vilhena Esteves Barbosa	TRANSGOLUR	

Foto 07 – Registro de Treinamento



Foto 08 – Banner Lobby



Foto 09 – Banner Hall de elevadores





Foto 10 – Refeitório



Foto 11– Acrílico e adesivos Lobby



Foto 12 – Elevador



Foto 13 – Banheiros



Foto 14 – Portaria de Serviço



Foto 15 – Adesivo Wcs

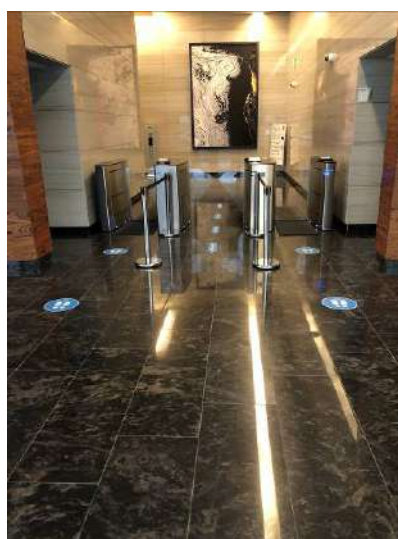


Foto 16 – Sinalização de piso e direcionamento de fluxo Lobby



Foto 17 – Alcool em gel Balcão Recepção



Foto 18 – Álcool em gel Refeitório



Foto 19 - Dispenser automático de álcool em gel Recepção



Foto 20 – Dispenser e sinalização de piso Expedição



Foto 21 – Dispenser P2 e áreas de infraestrutura



Foto 22 – Dispenser Hall dos elevadores



Foto 23 – Dispenser Hall dos elevadores



Foto 24 – Barreira de Acrílico Balcão Lobby



Foto 25 - Barreira de Acrílico dos vestiários



Foto 26 – Higienezação Correspondências



Foto 27 – Higienezação entregas por Delivery



Foto 28 – Portas sem maçaneta abertas com puxadores de pé



Foto 29 – Portas sem maçaneta abertas com puxadores de pé



Foto 30 – Higienezação empresa especializada



Foto 31 – Tapetes sanitizantes nos acessos e catracas



Foto 32 – Aferição de Temperatura



Foto 34 – Calço nas portas

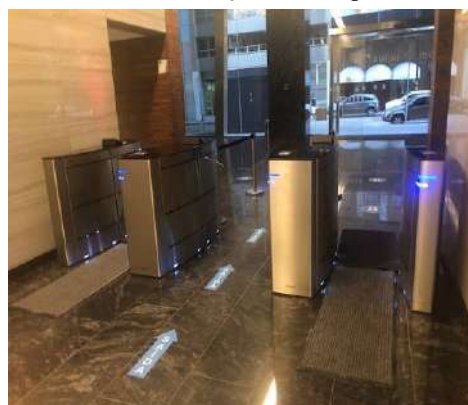


Foto 33 – Sinalização de fluxo de saída



Foto 35 – Lixeira para máscaras

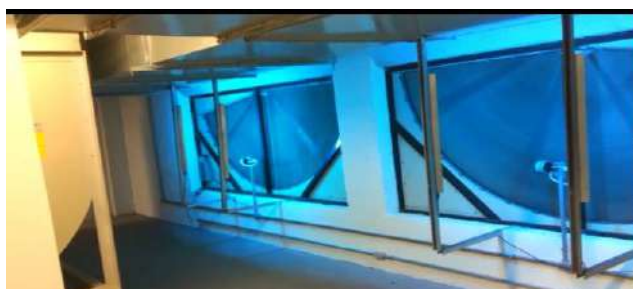


Foto 36 – Lâmpada UV

## 10. CONCLUSÃO

As auditorias periódicas realizadas em todos os níveis e setores, quanto aos protocolos adotados, tornou-se a constância nas ações na busca da excelência na segurança, higiene e saúde no prédio.

Esse certificado garante que a empresa está em conformidade com as melhores práticas de higiene recomendadas por grandes epidemiologistas.

Entende-se que as ações que se iniciaram com a Pandemia, fazem parte de um novo normal, com pessoas mais saudáveis, visto que muitas doenças poderão ser evitadas com o conceito de prevenção.

## 11. FICHA TÉCNICA COM NOME DAS EMPRESAS E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS

- JLL (Jones Lang LaSalle)

Contato: Rogerio Soares (Gerente do empreendimento Vista Mauá)

Rafael Teles (Gerente Regional RJ)

Avenida Almirante Barroso, 81, 34º Andar - Centro, Rio de Janeiro - RJ, 20031-004  
– Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 2277-2700

- Condomínio Vista Mauá

Contato: Paulo Millen – GTIS Empreendimentos e Participações

Rua São Bento, 18 - Centro, Rio de Janeiro - RJ, 20090-010 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 2233-5428

## 12. REFERÊNCIAS

BRASIL, Lei Federal nº 13.709 de 2010 – Dispõe sobre a proteção de dados pessoais. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 14 de ago. de 2018.

Selo SAFEGUARD, certificação no combate ao COVID-19 fornecido pelo Grupo Bureau Veritas