

Exemplo de operação e manutenção

Edifício suntuoso na região da Faria Lima é LEED Gold O&M



Foto: Divulgação

Alexandre Monteiro, gerente de Propriedade do JK 1455



Desenvolvido pela Cyrela Commercial Properties (CCP), o JK 1455 é o primeiro edifício do país a receber o selo LEED Gold na categoria EB (*Existing Building* – sigla em inglês para prédio existente) O&M (Operação e Manutenção).

O prédio está localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, região imobiliária valorizada da cidade de São Paulo, com projeto de arquitetura assinado pelo escritório KV&A Arquitetura e In-

teriores. Ao todo, doze empresas ocupam os mais de 22.000 metros quadrados de área privativa, que já estava 100% locado quatro meses após a sua entrega.

“Conscientizar todas as pessoas envolvidas no processo”. Segundo Alexandre Monteiro, gerente de Propriedade do JK 1455, esse foi o maior desafio encontrado no processo de certificação. O gestor trabalha há dez anos na BRC Gestão de Propriedades, empresa que

“ Iniciamos uma campanha de conscientização com as empresas parceiras e colaboradores internos, alterando as práticas para o entendimento do processo de certificação... ”

faz o gerenciamento desse e de outros edifícios da Cyrela, e atua no JK 1455 desde a sua implantação, em maio de 2008.

O gestor conta em detalhes como ocorreu o processo de certificação do prédio, que durou cerca de dois anos. “Iniciamos uma campanha de conscientização com as empresas parceiras e colaboradores internos, alterando as práticas para o entendimento do processo de certificação, além da inserção de novos materiais para comunicação e treinamentos contínuos. Com a equipe ciente das políticas a serem adotadas, implantamos o passo a passo”.

Com consultoria sustentável da OTEC, o prédio passou, em um primeiro momento, por aferições e ajustes, buscando a otimização da eficiência energética e do consumo de água. A Central de Água Gelada (CAG) e os fancoils sofreram as principais alterações na questão do consumo de energia, que comparado a um empreendimento padrão, consegue uma economia de 44%. Em relação à água, medidas como coleta e reutilização de água da chuva para limpeza e irrigação e o reúso da água das bandejas dos fancoils para torres

de resfriamento permitem uma economia de até R\$ 70 mil/ano.

“Em seguida, priorizamos os serviços de coleta de lixo, limpeza, controle de pragas e, finalmente, adequamos os modelos de compras e de transportes”, explica Monteiro. Também foram adotadas ações como gerenciamento do ar interno por meio do controle de CO₂, limpeza de dutos e adoção de um Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) do ar condicionado, além da realização de coleta seletiva de lixo e descarte correto de pilhas, produtos eletrônicos e recicláveis.

“Desenvolvemos uma comunicação interna contínua sobre os processos e seus benefícios, e através de informativos, inserções de mídias nos elevadores, palestras, etc. conseguimos despertar o interesse das pessoas em relação à sustentabilidade e no enquadramento ao LEED”, afirma. O selo da categoria é válido por cinco anos, quando deve ocorrer um novo processo de certificação, no qual os gestores têm como meta ampliar os 68 pontos atingidos nesse primeiro processo. ■



**Encontro de
Líderes em Gestão
de Infraestrutura
e de Serviços
em Ambientes
Construídos**

**JUNHO
2013**

Infra
OUTSOURCING
& WORKPLACE

**Informações e
Cotas de Patrocínio:
(11) 5582-3044
comercial@talen.com.br
www.infrabh.com.br**