

## **Abralimp propõe maior integração entre construtores e *facilities* para facilitar manutenção e limpeza de edifícios**

Quando entramos em um edifício, seja comercial ou residencial, é comum ficarmos atentos aos detalhes do projeto. Pé direito alto, lustres sofisticados, acabamentos (em cores clara ou escura, com ou sem brilho), paredes de vidro, enfim, aspectos que chamam a atenção e que impactam em nossa percepção.

Mas pode passar despercebida para os usuários e mesmo para os construtores e arquitetos na concepção do projeto e execução das obras a questão de como é feita a manutenção e limpeza destes espaços.

A diretora de *Facilities* da Abralimp (Associação Brasileira do Mercado de Limpeza Profissional), Clara Barreiros, afirma que atualmente isso vem sendo cada vez mais discutido entre todos os envolvidos neste processo. “Quando um escritório ou construtora entrega a obra, eles disponibilizam em geral o Guia de Manutenção, Conservação e Limpeza. Os projetos estão cada vez mais ousados, com o uso de muitos acabamentos em vidro, películas, madeiras recicladas e pisos alternativos com materiais sustentáveis. No caso dos projetos comerciais, este guia é fundamental para o trabalhos dos *facilities* e administradores e gestores de condomínios, responsáveis pela manutenção e limpeza.”

“Para as empresas prestadoras de serviços especializados, a segurança da mão de obra utilizada na limpeza de edifícios de alta complexidade representa uma grande preocupação. A despeito das empresas obedecerem às regulamentações de segurança exigidas na legislação, o aspecto de segurança na manutenção deveria estar no radar de arquitetos, engenheiros e construtores”, afirma o presidente da Abralimp, Sandro Haim. Segundo ele, a entidade, como espaço de conhecimento para todos os que atuam na área, direta ou indiretamente, se propõe a unir as partes interessadas na ampliação do conhecimento sobre o tema e melhor entendimento de conceitos de limpeza e manutenção de edifícios.

Para Severiano Santos, presidente do Grupas (Grupo de Gestores de Facilities) há, no entanto, falhas neste processo de comunicação em que o “modus operandi” fica a cargo de quem faz a gestão dos espaços. Soraya Duraes, facilities do Grupo Abril, afirma que há projetos de maior complexidade, como aqueles que preveem a instalação de lustres sofisticados em locais muito altos, jardins na cobertura com árvores que crescem demais e comprometem a impermeabilização e estrutura da laje, pé direito duplo com dificuldade de acesso, mezanino com jardim de inverno no meio impedindo a entrada de plataforma elevatória, entre outros agravantes.

Christina Langenfeld, arquiteta e corporate executive office, acredita que há ainda um caminho a percorrer. “Via de regra, a escolha dos materiais de dá por fatores estéticos e econômicos, mas não vejo uma preocupação grande em entender como se dará a manutenção destes materiais empregados na construção.”

Há um consenso entre os gestores de facilities de que os itens de limpeza e manutenção não são adequadamente previstos nos projetos. “O que se pode constatar é que, em geral, a construtora, por questões de segurança própria, em seu termo de garantia e entrega dos imóveis, prevê a condição de manutenção de alguns itens, mas de forma precária e sem os detalhes técnicos e normativos necessários”, diz Ednei Garcia Botelho, arquiteto e facilities da Fecomercio. As exceções, na opinião da arquiteta Terezinha Santos, da Universo Facilities, são os projetos que têm como premissa obter certificações, seja Leed, Aqua e afins. “Nesses casos, é possível identificar alguns sinais de preocupação com esses aspectos com o intuito de facilitar a limpeza e baratear a manutenção”, afirma.

Para o presidente do Grupas, a limpeza e a higienização têm destaque especial entre as preocupações dos gestores destes espaços. “Percebe-se uma profissionalização cada vez maior, intensa e abrangente, frente às exigências do público usuário. No mesmo sentido, as manutenções apresentam-se cada vez mais práticas, por novos métodos e soluções que facilitam o trabalho, via softwares de gerenciamento que trabalham com a prevenção. De maneira geral, tenho percebido que as empresas de médio para pequeno porte ainda não amadureceram seus processos a ponto de se engajarem

definitivamente nesta nova vertente do absoluto profissionalismo e de avançada tecnologia. Creio que o segmento mais evoluído nesse aspecto é o hospitalar.”

A manutenção, seja ela preditiva e ou preventiva, ainda não é um item incorporado dentro das construtoras, opina Botelho, da Fecomercio. “Não são levados em consideração todos os pontos que atualmente são tratados dentro de uma gestão ampla de Facilities Management.”

A arquiteta Terezinha Santos complementa: “Áreas técnicas, fachadas, janelas, revestimentos, vidraçaria em geral, principalmente em coberturas, e a forma do edifício, também podem dificultar a limpeza e manutenção.” Ela reitera que no próprio projeto podem ser previstos sistemas automatizados para limpeza. “Outro recurso é a indicação do uso de vidros autolimpantes que evitam a adesão de poeiras, permanecendo limpos por mais tempo.”

### **Sustentabilidade**

Severiano aborda a questão da sustentabilidade como fundamental para esta discussão entre limpeza e construção civil. “No Brasil, aproximadamente 35% de todos os materiais extraídos da natureza anualmente como madeira, metais, areia e pedras são usados pela construção civil. Além destes recursos naturais, mais de 50% de toda a energia produzida no Brasil é usada para abastecer nossas casas e condomínios. Uma parte considerável de energia poderia ser facilmente economizada, se essas construções aproveitassem melhor a luz solar natural ou então usassem lâmpadas e chuveiros econômicos, por exemplo”, afirma.

Para diminuir esse impacto ambiental, nas últimas décadas do século 20, os profissionais de engenharia civil começaram a desenvolver o conceito de construção sustentável e que pode ser aplicado ao projeto de qualquer tipo de estrutura, indo desde pequenas casas populares até a construção de grandes edifícios, como fábricas ou hospitais.

Na construção sustentável, os engenheiros civis e arquitetos procuram usar tecnologias ecológicas nas obras para preservar o meio ambiente e poupar os recursos naturais.

Segundo ele, o conceito de construção sustentável, baseado em cinco ideias básicas é, portanto, o grande carro chefe de produtos e materiais que muito contribuiriam para as rotinas da limpeza e da manutenção. Em sua opinião, as principais ideias de uma construção sustentável devem abordar:

1 – Projetos Inteligentes

2 – Redução da Poluição

3 – Materiais Ecológicos

4 – Eficiência Energética

5 – Aproveitamento da Água

A diretora da Abralimp, Clara Barreiros, reitera que “nem sempre o belo é o aconselhável”. Materiais muito claros em área de tráfego pesado, mobiliário delicado para um setor onde a rotatividade é significativa ou materiais temporais não são recomendados.

Marcia Ribeiro concorda. “Devem-se evitar materiais como mosaico português, pedras e acabamentos que necessitam de polimento especializado.”

Materiais muito porosos podem acumular poeira de difícil remoção, revestimentos 3D largamente utilizados nos últimos tempos são lindos do ponto de vista estético, mas de difícil manutenção, acrescenta Terezinha.

### **Atenção ao pé direito**

O pé direito alto é um fator complicador para a limpeza. Para o presidente do Grupas, ele exige das empresas envolvidas um esforço contínuo na busca de treinamento especializado, melhor capacitação e adoção de tecnologias de ponta para atender com qualidade e eficiência a demanda do mercado.

“Aqui vai um pouco de história para entendermos melhor os serviços prestados nestas construções. O pé direito alto é uma solução arquitetônica que confere imponência e sofisticação ao ambiente, e que passou a ser amplamente empregado nas décadas de 40 e 50, com a função de ostentar o hall social das mansões e separar o restante da casa. Ele está de volta transformado e integrado ao todo. Na indústria, tem a função de visualização da área produtiva do pavimento térreo, mas, com a chegada das câmeras de monitoramento, creio que vem sendo pouco usado nesse setor.”

Por sua vez, a manutenção e limpeza dos caixilhos grandes e altos, e deficiência acústica – uma vez que o barulho de uma área pode interferir em outra - são desvantagens que a solução pode apresentar. Também não se pode esquecer a questão de que as áreas de maior pé direito estão expostas à insolação o dia todo, principalmente no verão. “A solução também pode representar calor excessivo ao ambiente. No inverno, o teto mais alto não favorece a sensação de aconchego, deixando o ambiente mais frio.”

Soraya lembra que o pé direito alto é complicador pelo fato da necessidade de uma plataforma e de funcionários com a NR-35 atualizada. Botelho reforça que se trata de um fator de complexidade na limpeza e deveria ser avaliado dentro da concepção da edificação com facilidade nos pontos de acesso e condições de higienização e limpeza. “As empresas buscam a solução nas plataformas elevatórias pantográficas ou, quando a construtora se atem a este detalhe, prevê pontos de ancoragem no nível superior para a utilização de balancins ou rapel”, complementa.

### **Mais informação aos arquitetos e engenheiros**

A limpeza de janelas nos edifícios requer equipamentos especializados e pessoal treinado. Os arquitetos e engenheiros podem contribuir imensamente através da constante atualização de seus conhecimentos tecnológicos e do acompanhamento e lançamento de novos produtos, equipamentos e metodologia empregada, afirma o presidente do Grupas.

Os arquitetos e engenheiros são profissionais que "criam e executam". O mais indicado seria um trabalho em conjunto com os facilities. Clara Barreiros, da Abralimp, informa que no campo da Educação, existe um MBA na USP de Gerenciamento de Facilities, e congressos ou cursos de atualização, onde a participação desses profissionais vem aumentando.

“Todos os profissionais envolvidos em uma construção precisam ter seus conhecimentos reciclados, para proporcionar e garantir a qualidade no serviço prestado, segurança na sua execução, redução de custos para o investidor e utilização crescente de produtos alinhados com a defesa do meio ambiente, gerando valor à comunidade usuária e periférica. Posso afirmar que uma fonte rica do compartilhamento destes conhecimentos é a própria Abralimp”, reitera Severiano Santos.

Ednei Botelho vai além: “Deveria ser incluído dentro da grade curricular na formação dos profissionais da construção esta preocupação, e não somente pensar em conceber algo que seja estático. Uma edificação é um organismo vivo e como tal tem que receber os cuidados para que seja mantida a integridade física do bem. Caberia, talvez, para os já formados, uma capacitação formal junto às entidades de classe (CREA, CAU, Sindicatos etc.) de forma a disseminar esta preocupação”.

A arquiteta Terezinha Santos lamenta que esse tema não seja tratado nas faculdades, que seriam os locais mais adequados para se ter acesso a essas orientações. Salvo algum professor de projeto que tenha a expertise em manutenção predial, os profissionais dessas áreas só vão se deparar com essas questões durante o gerenciamento do edifício. “Uma ideia seria fazer um workshop para estudantes sobre o assunto nas universidades, ou mesmo para profissionais que atuam com projetos de edificação através de estudos de caso e exemplos de situações que demonstram as falhas de projetos, ao não se prever a manutenção”, sugere.

“Não há dúvidas de que esta prática contribuiria muito para a redução de impactos ambientais, problemas operacionais e despesas gerais de uma edificação. Felizmente, já existem iniciativas no mercado construtor que visam antecipar o conhecimento destes

contratempos e corrigi-los nos projetos, antes que estes saiam do papel”, conclui o presidente do Grupas.

Fonte: [www.abralimp.org.br](http://www.abralimp.org.br)