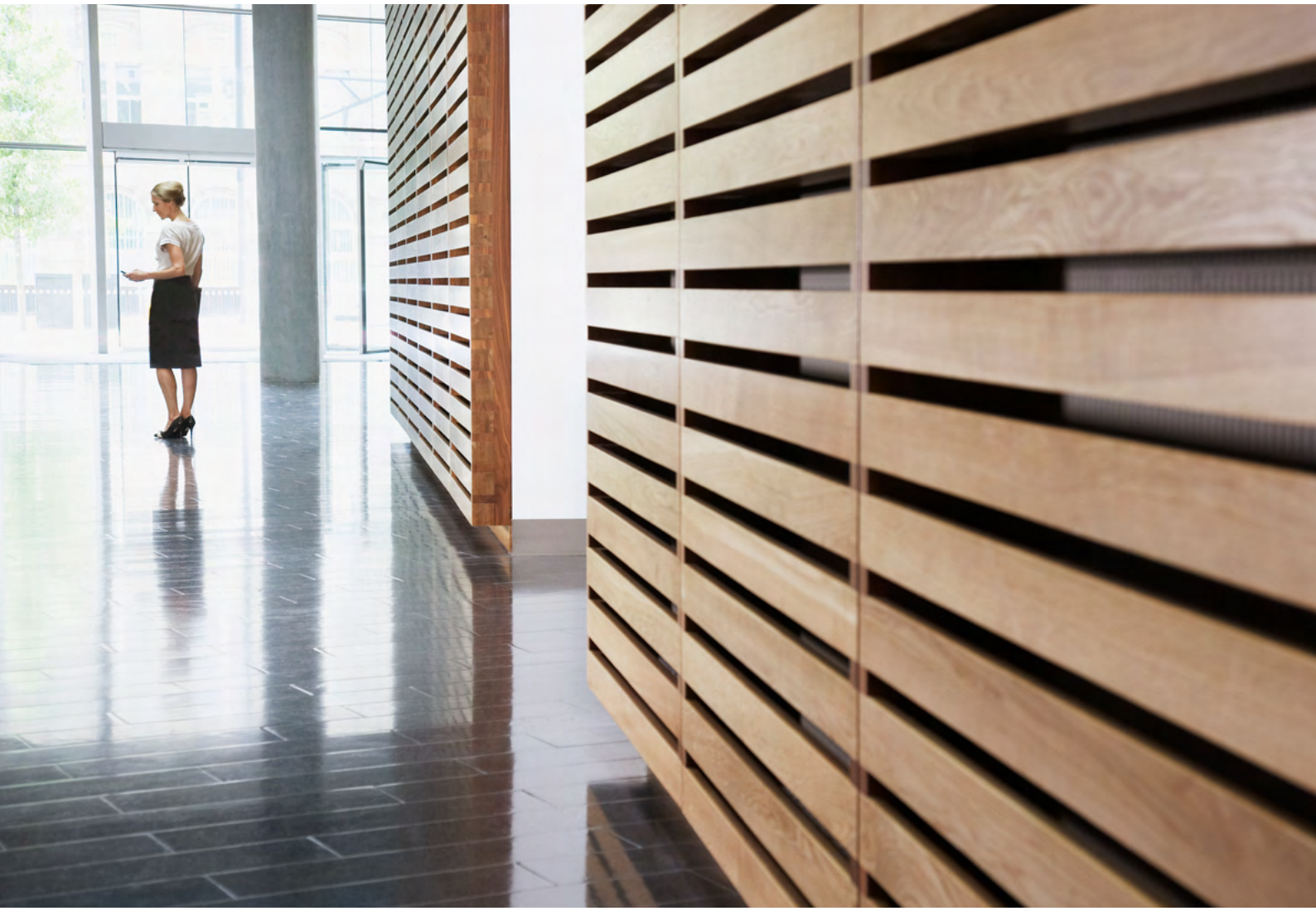
SAVILLS
OFFICE FiT

Adaptar, Evoluir, Melhorar



SOLUÇÕES INTELIGENTES PARA PROPRIETÁRIOS

Otimizar a experiência do utilizador
em edifícios de escritórios

SAVILLS OFFICE FiT

Office FiT - Sugestões de design orientadas para proprietários que otimizam a experiência do utilizador

Os requisitos para a conceptualização de projetos em desenvolvimento e projetos futuros, assim como a operacionalidade de edifícios existentes, alteraram-se como resultado da COVID-19. Todo aquele que é detentor de imóveis e toma decisões sobre investimentos imobiliários têm de incorporar cuidados e soluções, para fazer face à atual pandemia e ao controlo mais amplo de doenças infecciosas.

Técnicos especialistas da Savills consideraram um conjunto de soluções para edifícios de escritórios existentes, em desenvolvimento ou futuros. Este guia partilha as nossas experiências e proporciona um enquadramento para discussão futura. Teríamos muito prazer em trabalhar consigo para garantir que o seu imóvel encontra novas e emergentes orientações que permitam que as pessoas regressem ao trabalho e se sintam seguras na "nova normalidade" e mais além.

É necessária uma abordagem colaborativa e, enquanto consultores de confiança, podemos desempenhar um papel catalisador nos debates necessários que promovam e ajudem proprietários e inquilinos a acordar a melhor solução para o seu edifício.

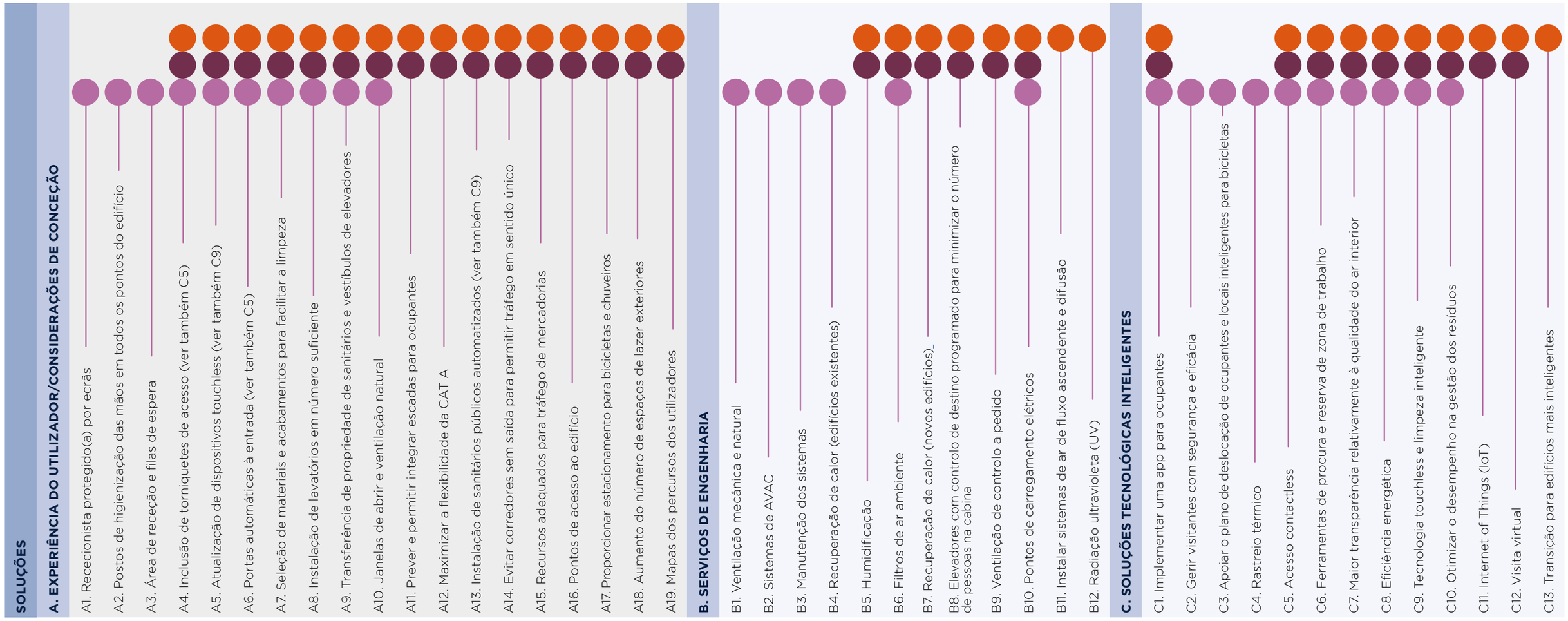
Compreendemos também a necessidade de alinhar expetativas e de equilibrar o CapEx com o financiamento disponível, bem como a necessidade de apoiá-lo e trabalhar consigo para desenvolver uma solução à medida que responda às preocupações de todos os intervenientes.

A nossa experiência e investigação a nível global, bem como os resultados do inquérito Office FiT da Savills, permitiu reunirmos as nossas ideias neste guia. Ao enquadrar questões essenciais, explicamos como facilitar as mudanças necessárias para adaptar e fazer evoluir os seus ativos, encontrando novas práticas de trabalho que criem um melhor ambiente para todos os ocupantes.

As nossas equipas multidisciplinares prestam um serviço completo que complementa o Office FiT, do Reino Unido à EMEA numa plataforma global. Este guia demonstra um conjunto de soluções e opções para os seus edifícios.

MATRIZ DE SOLUÇÕES

A matriz seguinte constitui um apanhado das soluções a considerar.
Ao clicar na matriz será encaminhado para a secção relevante do documento.



Soluções para proprietários com **edifícios existentes/ imóveis com diferentes tipos de ocupação**

Soluções para proprietários com **projetos de reabilitação/ construção em fase de desenvolvimento de projeto/em obra**

Soluções para proprietários que contemplam **projetos futuros**

EXPERIÊNCIA DO UTILIZADOR/ CONSIDERAÇÕES DE DESENHO

A. EXPERIÊNCIA DO UTILIZADOR/ CONSIDERAÇÕES DE CONCEÇÃO

Promoção e apoio do bem-estar dos ocupantes

A saúde e o bem-estar dos ocupantes e dos trabalhadores é mais importante do que nunca. O elemento crucial de uma transição segura para o regresso ao local de trabalho será o maior entendimento do papel desempenhado pelos nossos edifícios e locais de trabalho na nossa saúde e bem-estar e da possível ansiedade causada pelo regresso ao trabalho.

Neste âmbito, a tecnologia pode suportar e reforçar o aumento no envolvimento dos ocupantes e promover e fornecer acesso a uma diversidade de serviços, incluindo aulas de ioga, meditação e preparação física, iniciativas de saúde mental em conjunto com outros serviços virtuais de promoção da saúde e do bem-estar.

A1. Rececionista protegido(a) por ecrãs

As receções são o primeiro ponto de contacto e encontram-se em áreas de elevado tráfego/ contacto físico. É importante diminuir o risco de infeção nos pontos de acolhimento e demonstrar que são limpos e higienizados para o staff de acolhimento e para visitantes. Colocar ecrãs transparentes em redor do balcão de atendimento oferece proteção, permitindo aos colaboradores ter uma visão desimpedida das pessoas que entram no edifício.

A2. Postos de higienização das mãos em todos os pontos do edifício

Colaborando com os proprietários, podemos ajudar a conceber soluções de postos de desinfeção integrados e bem posicionados, uniformes em todo o edifício. Não sabemos durante quanto tempo estas medidas serão necessárias, pelo que o cuidado da sua integração contribuirá para uma utilização intuitiva pelos ocupantes no seu local de trabalho.

A3. Área de receção e filas de espera

A revisão de layouts de receção existentes é benéfica para determinar as vias de circulação apropriadas e definir áreas de espera claras e seguras. Adicionalmente, poderá existir a necessidade de um dos ocupantes reduzir o tráfego nos seus pisos (e reduzir a utilização dos elevadores), por tal, em receções maiores poderá ser possível criar espaços de reunião. É também provável que sejam necessários pontos de entrega, mais uma vez para reduzir o tráfego externo.

Com o aumento de pressão sobre os elevadores e nos principais pontos de entrada, devem considerar-se opções de trajetos alternativos entre a rua e o piso de trabalho.

Considerar a utilização das escadas de serviço/ emergência, promove e incentiva os arrendatários a utilizar esta via como uma opção saudável para aceder aos respetivos pisos.

A4. Inclusão de torniquetes de acesso (ver também C5)

Nos últimos anos, os torniquetes de acesso automático têm caído em desuso a fim de permitir um maior fluxo de pessoas e criar átrios mais acolhedores para os inquilinos. Perante a necessidade de distanciamento físico e de controlar o fluxo de pessoas que entram nos edifícios, os torniquetes de controlo de acesso constituem uma solução ideal.

Os novos esquemas devem considerar este método para controlar o fluxo de peões, nas receções sem dúvida, mas também noutras áreas em que o tráfego seja potencialmente elevado e exija controlo, como salas de conferências, espaços de eventos, auditórios e outros serviços como o estacionamento e a parque chegadas de bicicletas.

CLIQUE AQUI PARA VOLTAR À MATRIZ DE SOLUÇÕES

A5. Atualização de dispositivos touchless (ver também C9)

As casas de banho são uma área de alto risco, podendo ser necessário rever e reconfigurar as casas de banho para dar resposta às necessidades dos inquilinos. Varia em função do edifício e do ocupante, mas poderá incluir o aumento da oferta global, como a conversão de cubículos tradicionais em sanitários públicos automatizados ou a transferência da manutenção do espaço para o ocupante a fim de aumentar a confiança no controlo de higiene.

As casas de banho também podem proporcionar um melhor ambiente mãos-livres, incluindo autoclismos de descarga automática, torneiras e dispensador de toalhas automáticos.

A6. Portas automáticas à entrada (ver também C5)

É provável que a instalação de portas automáticas nas entradas venha a tornar-se uma oferta normalizada. A tecnologia e o design devem estar harmonizados com as soluções automáticas no resto do edifício.

A7. Seleção de materiais e acabamentos para facilitar a limpeza

Existem inúmeras superfícies que tocamos todos os dias: balcões, mesas, cadeiras, portas e secretárias. Existem hoje produtos eficazes que ajudam a inibir a propagação de infeções. Para evitar a propagação indesejada de germes e apoiar a limpeza eficiente das superfícies, é necessária uma seleção cuidadosa.

A8. Instalação de lavatórios em número suficiente

Tocar numa superfície infetada pode transmitir o vírus a outras superfícies e a outras pessoas, pelo que a boa limpeza das superfícies constitui uma estratégia fundamental. Disponibilizar o acesso a lavatórios em todos os pisos e para todos os ocupantes, garante os níveis de higiene desejados. Certifique-se de que existem armários de limpeza localizados em todos os pisos nas áreas do proprietário para ajudar a equipa a implementar e reforçar os planos de limpeza, conforme necessário.

A9. Assegurar a passagem futura de áreas de sanitários e vestíbulos de elevadores

Certificar que as propostas de projeto e as opções de reabilitação sejam tanto quanto possível capazes de resistir ao tempo. Procure oportunidades de reconfigurar elementos para melhorar a oferta de acordo com as melhores práticas aplicadas em novos edifícios. Configurar bem espaços de escritório e os seus serviços básicos, permite maior flexibilidade na gestão futura de sanitários e lobby elevadores pelos futuros ocupantes.

A10. Janelas de abrir e ventilação natural

A ventilação natural pode ser utilizada para substituir (ou auxiliar) a ventilação mecânica com o benefício adicional de permitir a entrada de ar fresco, o que pode tornar-se numa exigência crescente dos ocupantes.

Edifícios existentes mais baixos, permitem aos proprietários a oportunidade de renovar e instalar janelas de abrir. Trabalhe com engenheiros de várias especialidades para reanalisar soluções que permitam a instalação, sempre que possível, de janelas passíveis de abertura em novos projetos.

A11. Prever e permitir integrar escadas para ocupantes.

O acesso entre os pisos é uma mais-valia que os arrendatários consideram nos seus próprios espaços. A instalação de uma escada adicional entre pisos em vez do elevador, não só é mais rápido, como traz benefícios para a saúde e para a comunicação dos ocupantes.

Podemos reavaliar os locais mais práticos/fáceis de instalação de escadas.

A12. Maximizar a flexibilidade da CAT A

Design de CAT A para receções, átrios, sanitários e serviços do edifício para maximizar a flexibilidade e permitir que os locatários reconfigurem facilmente o seu espaço. Considere a conceção de espaços de receção que permitam acolher vários arrendatários, se necessário, com potenciais ligações específicas ao nível 1.

A13. Instalação de sanitários públicos automatizados (ver também C9)

As pessoas gostam do aspeto autónomo dos sanitários públicos automatizados, que proporcionam conforto, privacidade e a possibilidade de neutralidade de género.

Reanalise as propostas de configuração dos sanitários em edifícios novos ou reabilitados para garantir harmonia com as melhores práticas e que ofereçam um nível de flexibilidade que permita aos ocupantes usar o espaço em exclusivo ou partilhado. Considere em fase de projeto a possibilidade dos inquilinos acrescentarem sanitários no seu espaço próprio, assim como chuveiros de piso.

EXPERIÊNCIA DO UTILIZADOR/ CONSIDERAÇÕES DE DESENHO

A14. Evitar corredores sem saída para permitir tráfego em sentido único

Para manter a circulação em sentido único, quando necessário em possíveis surtos futuros, é importante evitar corredores sem saída sempre que possível.

Uma revisão do design abordará este aspeto e determinará os percursos de circulação, tanto horizontais como verticais, prestando orientações claras sobre melhores práticas.

A15. Recursos adequados para tráfego de mercadorias

A gestão das instalações e uma logística integrada determinam, em última análise apoiam, o sucesso da experiência do ocupante num edifício. Com o aumento das entregas do e-commerce e a conveniência das entregas no escritório, há uma necessidade maior de conciliar a chegada de encomendas.

Trabalhando com as equipas internas de property management, certifique-se de que é disponibilizado espaço suficiente para apoiar plenamente um sistema de triagem de entregas sem interromper a receção. Os pontos de depósito da Amazon e de outros retalhistas podem ser facilmente identificados num espaço subterrâneo para reforçar estas medidas. As entregas de alimentos no edifício e o respetivo trajeto devem ser também cuidadosamente ponderados.

A16. Pontos de acesso ao edifício

As áreas de elevada utilização, como os átrios da receção, devem ser configurados tendo em vista a segurança da equipa da frente (rececionistas, segurança, porteiro, etc.) como dos utilizadores do espaço, sejam eles arrendatários ou visitantes.

Revisão e reconfiguração de átrios, pontos de entrada, medidas de proteção e mobiliário da receção, balcões, acabamentos, acesso a salas de estar/ enfermarias, inclusão de rastreio térmico, portas de segurança automáticas, elevadores de controlo do destino, estacionamento de trotinetes e bicicletas de visitantes, vestiário e estratégias de acesso dos trabalhadores e dos visitantes aos pisos, dando preferência às escadas de incêndio em relação aos elevadores centrais.

A17. Proporcionar estacionamento para bicicletas e chuveiros

Rever e conceber a configuração dos locais de estacionamento de bicicletas, dos chuveiros e dos vestiários de acordo com a implementação das melhores práticas de higiene e segurança.

Reavalie as propostas futuras de configuração dos locais de estacionamento de bicicletas para garantir que proporcionam uma experiência mais flexível e intuitiva. Considerar estas soluções, pode proporcionar resiliência a futuras pandemias. É importante considerar zonas de duche para o crescente aumento e promoção de género neutro.

A18. Aumento do número de espaços de lazer exteriores

Uma elevada percentagem de pessoas em teletrabalho terá tido acesso a espaços ao ar livre; os utilizadores desejarão certamente manter esta possibilidade. Prever espaços com vegetação e tranquilidade; os espaços biofílicos têm um efeito positivo, uma vez que o tempo em espaços verdes beneficia o bem-estar físico e mental.

Rever e reconfigurar os espaços exteriores existentes, reaproveitá-los como espaços verdes, terraços para ocupantes com conversão de coberturas e fomentar o acesso em segurança aos espaços exteriores.

A19. Mapas dos percursos dos utilizadores

Reveja o percurso do utilizador pelo edifício. Identifique as diferentes experiências e pontos de contacto que os utilizadores terão. Reveja as componentes positivas e negativas do percurso para criar uma experiência. Estude as atitudes e as emoções em causa. As interações com as pessoas ao longo do percurso são essenciais para garantir que este ocorra numa ordem lógica.

CLIQUE AQUI PARA VOLTAR À MATRIZ DE SOLUÇÕES

ENGENHARIA
SERVIÇOS

B. SERVIÇOS DE ENGENHARIA

B1. Ventilação mecânica e natural

Mantenha o equipamento do escritório em funcionamento permanente ou abra as janelas.

O conselho geral é fornecer tanto ar exterior quanto razoavelmente possível.

As taxas de ventilação mecânica devem ser aumentadas tanto quanto possível.

Os sistemas de volume de ar constante devem ser convertidos em variáveis sempre que possível.

O equipamento de ventilação das casas de banho deve ser configurado para operar permanentemente, garantindo que esteja sempre a uma pressão negativa.

Caso seja provável que as pessoas façam fila, por exemplo, em áreas comuns e espaços transitórios, deve considerar-se uma ventilação reforçada.

Deve ser utilizada ventilação natural onde e quando possível, especialmente em edifícios que não possuem meios mecânicos.

B2. Sistemas de AVAC

As unidades terminais de ar devem ser limpas e mantidas em intervalos regulares e configuradas para operar permanentemente.

Se as salas servidas pelas unidades terminais de ar condicionado forem mal ventiladas, é aconselhável que os ventiladores associados sejam desligados para reduzir a possível propagação de partículas de vírus.

Se houver uma boa quantidade de ar exterior disponível para o espaço, recomenda-se a utilização das unidades terminais para a mistura e circulação do ar, reduzindo a possibilidade de estagnação do ar.

B3. Manutenção dos sistemas

Os regimes de limpeza devem ser regulares e escrupulosos.

O equipamento de AVAC deve ser inspecionado e reposto em pleno funcionamento pelo menos 48 horas antes da reocupação.

Verifique se os filtros e as bobinas estão limpos nas principais unidades de tratamento de ar (UTA) de entrada para facilitar o fluxo de ar ideal através das unidades (Nota: os filtros de partículas de alta eficiência (HEPA) não devem ser instalados em UTA de escritórios comerciais). A filtragem corrente, designadamente de grau F7, é adequada e deve ser trocada durante a manutenção de rotina com base no aumento de pressão/calendário, conforme necessário.

B4. Recuperação de calor (edifícios existentes)

Deve evitar-se a utilização de recirculação de ar por forma a minimizar o risco de contaminação cruzada.

Sempre que sejam instalados permutadores de calor rotativos, estes devem ser desligados e subsequentemente verificados para garantir que a pressão seja maior do lado da alimentação para evitar perda de ar do lado da exaustão.

Sempre que sejam instaladas caixas de mistura, os amortecedores de recirculação devem ser desligados.

A integridade dos permutadores de calor de placas deve ser verificada quanto a vazamentos de ar.

Os condensadores de superfície e os tubos de calor podem também ser utilizados em segurança, uma vez que os fluxos de ar são completamente separados.

B5. Humidificação

Mantenha a humidade relativa (HR) a 40%-60%.

Os dados sugerem que a transmissão da COVID-19 não é afetada pelo controlo da HR. O vírus torna-se suscetível apenas a valores de HR superiores a 80%. Por conseguinte, o controlo da humidade não é um método de redução da transmissão do vírus.

No entanto, as membranas nasais e mucosas parecem ser mais sensíveis a infeções virais quando os níveis de humidade são muito baixos (10%-20%).

CLIQUE AQUI PARA VOLTAR À MATRIZ DE SOLUÇÕES

Esta necessidade indireta de humidificação deve ser tida em conta nos meses de inverno.

B6. Filtros de ar ambiente

Trata-se de uma solução para áreas mais pequenas.

As unidades de purificação de ar portáteis que incorporam filtros HEPA podem ter um efeito semelhante à ventilação mecânica. A sua utilização deve destinar-se a áreas mais pequenas até 10 m^2 devido às baixas taxas de renovação do ar.

B7. Recuperação de calor (novos edifícios)

Minimize a contaminação cruzada, mas mantenha a eficiência.

Deve ser tido em conta o design baseado nas boas práticas das unidades centrais de tratamento de ar durante a fase de projeto. A configuração dos ventiladores é fundamental para garantir que a contaminação cruzada seja eliminada, sem comprometer a eficiência da recuperação de calor.

Devem ponderar-se outras formas de recuperação de calor, como permutadores de calor de placas, condensadores de superfície e tubos de calor para responder às necessidades do edifício.

B8. Elevadores com controlo de destino programado para minimizar o número de pessoas na cabina

Deve ser controlado o número de pessoas nos elevadores, sendo considerado apropriado para este efeito um sistema de controlo do destino. O algoritmo de software associado deverá ser adaptado ao número máximo de pessoas, mas também assegurar que os elevadores sejam utilizados da forma mais eficiente (desempenho otimizado). Uma maior integração dos controlos do edifício pode tornar esta tecnologia mais acessível, podendo tornar-se parte integrante dos novos designs de elevadores. Podem também ser utilizadas aplicações móveis e painéis fáceis de usar para assegurar que as pessoas não tenham de fazer fila na receção ou nos átrios quando estão à espera dos elevadores.

ENGENHARIA SERVIÇOS

B9. Ventilação de controlo a pedido

Instale apenas o que for necessário.

Deve ser fornecido com a instalação equipamento de ventilação centralizado para alterar as taxas de ventilação para que se adaptem a diferentes ocupações e períodos. A finalidade é maximizar as taxas de ventilação, quando houver pessoas a ocupar o edifício, e ter igualmente a capacidade de desviar a entrada de ar para as zonas ocupadas e desligar as zonas que não estejam a ser utilizadas. Devem também considerar-se medidas de controlo do dióxido de carbono e terminais de volume de ar com controlo de pressão, juntamente com o funcionamento dos ventiladores a velocidades variáveis.

B10. Pontos de carregamento elétricos

Devem ser considerados para promover meios de transporte alternativos.

A restrição à utilização dos transportes públicos irá, naturalmente, orientar os trabalhadores de escritório para soluções de transporte alternativas. Os veículos elétricos (trotinetes, bicicletas, motociclos e automóveis) são uma boa alternativa e a sua utilização aumentará no futuro. A reconversão e as novas instalações de pontos de carregamento elétricos são consideradas relativamente simples, desde que o edifício possua capacidade elétrica e espaço disponível.

B11. Instalar sistemas de ar de fluxo ascendente e difusão

Estes promovem uma boa distribuição do ar e minimizam a estagnação.

É importante manter boas taxas de renovação do ar em todas as zonas dos pisos ocupados, em combinação com ar exterior em abundância. Os sistemas de distribuição de ar condicionado de baixa velocidade, como sistemas de ventilação de difusão e debaixo do pavimento, poderão tornar-se populares no futuro. Estes sistemas dependem, em parte, do efeito de estratificação do ar quente e resultam numa boa distribuição do ar, eliminando pontos estagnados. A sua adoção é mais indicada para novos edifícios do que para a reconversão de instalações e oferecem uma boa alternativa às soluções tradicionais colocados no teto, como as unidades de ventiloconvecção.

B12. Radiação ultravioleta (UV)

É conhecido o efeito benéfico das lâmpadas de UV para a filtragem de fluxos de ar da ventilação central graças à sua capacidade para matar vírus e bactérias. Embora existam provas de que esta tecnologia pode ser aplicada em instalações hospitalares, não é atualmente utilizada em aplicações para espaços de escritórios ou comerciais.

É possível que o avanço da investigação e desenvolvimento desta tecnologia a torne numa proposta promissora para utilização em unidades centrais de tratamento de ar para escritórios.

CLIQUE AQUI PARA VOLTAR À MATRIZ DE SOLUÇÕES

TECNOLOGIA INTELIGENTE
SOLUÇÕES

C. SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS INTELIGENTES

A interação e a colaboração entre o proprietário e o ocupante está a tornar-se cada vez mais importante, a transição para Edifícios Inteligentes contribui nessa promoção. Compreender o que o cliente deseja, ajuda os proprietários e os gestores de ativos a identificar as soluções mais adequadas para os seus edifícios, melhorando a experiência do cliente e fazendo com que a tecnologia funcione em seu benefício.

C1. Implementar uma app para ocupantes

Agora, mais do que nunca, a implementação de uma aplicação para ocupantes pode maximizar essa interação.

Estas ferramentas auxiliam na comunicação eficaz entre os ocupantes e a gestão do edifício, automatizando vários processos para impulsionar a eficiência, partilhar informações e melhorar a experiência do ocupante.

As aplicações também podem ser utilizadas para reduzir o número de pontos de contacto através de acesso digital à porta por telefone, pré-rastreio de visitantes, controlos remotos das instalações, encomenda de refeições e diversos serviços de comércio eletrónico, além de estabelecer ligações entre os ocupantes e facilitar a colaboração.

Uma aplicação para ocupantes deve ser o sistema básico para centralizar todas as comunicações e funcionar como um "balcão único", ligando as pessoas aos espaços e aos serviços dentro do edifício. Estas soluções podem ser executadas através da integração com outros sistemas do edifício e com soluções inteligentes para garantir a melhor experiência possível para os ocupantes e proprietários.

C2. Gerir visitantes com segurança e eficácia

Embora seja provável que o regresso ao local de trabalho seja gradual e os visitantes possam chegar apenas numa fase posterior, a gestão dos visitantes deve ser considerada.

Um sistema inteligente de gestão de visitantes permitirá:

- Agendamento de visita, permitindo aos utilizadores recolher previamente informações para visitantes, e o pré-rastreio.
- O envio de notificações aos visitantes prestando-lhes informações sobre o edifício.
- A emissão de um passe digital para evitar o contacto desnecessário com o plástico ou o papel do passe de visitante.
- A automatização do acesso à porta com um código QR ou tecnologia bluetooth incorporada no passe de visitante.
- A notificação imediata do ocupante da chegada do visitante.
- A manutenção de um registo digital em tempo real e o controlo do número de visitantes, além de vários outros dados que beneficiam as operações do edifício.

Para facilitar e otimizar a sua utilização, recomenda-se que o sistema de gestão de visitantes seja integrado na aplicação.

C3. Apoiar o plano de deslocação de ocupantes e locais inteligentes para bicicletas

É importante interagir com os ocupantes para compreender como está a evoluir o seu plano de deslocação para o local de trabalho, de modo a explorar soluções inteligentes e adaptar as instalações do edifício em conformidade, apoiando as necessidades com serviços apropriados.

Os gestores de edifícios têm de monitorizar a instalação de locais de estacionamento para bicicletas e otimizar com eficácia a utilização de racks para bicicletas, cacifos e chuveiros, introduzindo uma solução de reserva e utilizando tecnologias de sensores que podem partilhar informações sobre a disponibilidade em tempo real.

CLIQUE AQUI PARA VOLTAR À MATRIZ DE SOLUÇÕES

C4. Rastreio térmico

A temperatura corporal interna normal de uma pessoa saudável situa-se entre 36,1 e 37,2 graus e qualquer valor acima de 37,6 graus é considerado como febre. Somente um sistema corretamente calibrado pode medir temperaturas de forma a minimizar falsos positivos.

A grande maioria das soluções no mercado apenas mede a temperatura da superfície da pele, o que não é uma representação exata da temperatura corporal interna.

Existem quatro tipos diferentes de solução:

- Solução de tripé fixo
- Dispositivos portáteis
- Controlo de grupos
- Posto Self-service de rastreio de febre.

Esta tecnologia pode ser considerada e posicionada como uma "iniciativa de serviço público" sujeita a necessidade do edifício.

C5. Acesso Contactless

O uso de credenciais de acesso digital combinadas com a tecnologia bluetooth pode permitir o acesso à porta sem contacto físico utilizando funções de proximidade por meio da aplicação para ocupantes.

Alguns fornecedores de serviços de controlo de acesso podem prestar este serviço com leitores e sistemas de controlo de acesso existentes ou com outras soluções que já estão integradas em outros sistemas de controlo de acesso. Não exigem qualquer substituição de hardware, mas dependem geralmente de uma boa conectividade dentro do edifício.

Existem também soluções de saída sem contacto físico, com sensores de proximidade, que estão a substituir a necessidade de limpeza contínua dos botões tradicionais.

C6. Ferramenta de procura e reserva de zona de trabalho

Para o retorno ao escritório, é importante que os ocupantes possibilitem a gestão do local de trabalho, para garantir práticas de trabalho seguras, aliviar potenciais ansiedades e transmitir tranquilidade aos trabalhadores.

Existem vários sistemas que podem ser adotados para informar os ocupantes sobre as quais secretárias e as áreas disponíveis, em uso, reservadas ou fora de uso para limpeza.

São frequentemente utilizados sistemas de cores de luzes de tráfego para indicar disponibilidade e, mais importante ainda, quando uma secretária foi utilizada e tem de ser limpa antes que o utilizador seguinte possa ocupá-la.

Também existem soluções que utilizam etiquetas de identificação únicas para identificação exata de contactos com base no consentimento do utilizador. Utilizam soluções de posicionamento interior para identificar contactos entre pessoas nos espaços, por forma a poder tomar rapidamente medidas de mitigação no caso de pessoal infetado.

C7. Maior transparência relativamente à qualidade do ar interior

Devem ser também considerados monitores da qualidade do ar interior no local de trabalho que garantam a visibilidade, especialmente em relação a compostos orgânicos voláteis (COV) e partículas.

Existem vários fabricantes e fornecedores no mercado. Para garantir a fiabilidade dos dados é aconselhável ter em atenção as normas de calibração dos sensores, recomendando-se a aplicação das normas RESET como orientação de referência para monitores comerciais. Esta tecnologia ajuda a garantir um ambiente interior saudável e tranquiliza os ocupantes a respeito da qualidade do seu local de trabalho.

TECNOLOGIA INTELIGENTE
SOLUÇÕES

C8. Eficiência energética

O aumento das taxas de ventilação mecânica e a revisão das configurações do Sistema de Gestão de Edifícios (BMS) aumentará provavelmente o consumo de energia, mas os sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC) devem funcionar tendo em mente a eficiência energética.

Existem várias medidas que devem ser incluídas no âmbito da estratégia de manutenção para maximizar o desempenho energético, incluindo ajustes ao BMS. Mas também é possível adotar um Sistema de Gestão de Energia (EMS), que recolhe o consumo de energia dos contadores de leitura automática para controlar e gerir o consumo de forma eficaz, mantendo um ambiente interior saudável.

C9. Tecnologia touchless e limpeza inteligente

Para reduzir o número de pontos de contacto, recomenda-se que seja considerada, sempre que possível, uma conversão das portas, torneiras, distribuidores de sabão e desinfetante, secadores de mão ou toalhas para que não exijam contacto físico.

Esta medida pode levar à redução da frequência de limpeza de superfícies e à adoção de uma abordagem de limpeza mais inteligente, utilizando os dados dos sensores integrados para otimizar o regime de limpeza com base na utilização real e na necessidade de repor consumíveis. Tal permitirá a otimização do consumo, dos consumíveis e redução de custos.

C10. Otimizar o desempenho na gestão dos resíduos

O aumento do regime de limpeza juntamente com o uso de EPI exigirá contentores do lixo adicionais para manter as boas práticas de separação de resíduos. Os EPI devem ser depositados num recipiente de lixo com tampa acionada por pedal e forrado com um saco de lixo. Uma vez cheios, os sacos de lixo devem ser removidos e amarrados e eliminados com os resíduos gerais. Tal pode ajudar, nomeadamente, a preservar eventuais problemas potenciais de contaminação cruzada.

C11. Internet of Things (IoT)

A reconfiguração do local de trabalho deve integrar a tecnologia de sensores Internet of Things (IoT).

A convergência de todas as tecnologias de sensores dentro do edifício liga diretamente os ocupantes com o seu ambiente de trabalho e com os serviços. Permite-lhes ver todas as instalações e serviços disponíveis e reservá-los diretamente através de uma aplicação. Transmite-lhes uma sensação de controlo, além de um maior grau de flexibilidade para tirar o máximo partido dos serviços do edifício.

A utilização de tecnologias de sinalização permite notificações push personalizadas sobre os serviços e ofertas disponíveis em instalações próximas. Podem também ser utilizadas para ativar a indicação de direção, apoiando sistemas de fluxo unilateral implementados no âmbito de medidas de distanciamento social.

Além da experiência do ocupante, impulsionam também a eficiência do edifício, otimizam o desempenho dos serviços e permitem funcionalidades inteligentes no edifício. Prestam informações úteis sobre a forma como as pessoas utilizam o espaço e os serviços, fechando o ciclo feedback e de satisfação do cliente.

C12. Visita virtual

Verificou-se um aumento percetível das visualizações virtuais de edifícios comerciais durante o confinamento e é de esperar que esta tecnologia venha a ser amplamente adotada no futuro, para ajudar potenciais ocupantes a encontrar novos espaços e apoiar a gestão remota das operações dentro do edifício.

CLIQUE AQUI PARA VOLTAR À MATRIZ DE SOLUÇÕES

C13. Transição para edifícios mais inteligentes

É cada vez mais evidente a necessidade de evoluir para edifícios mais inteligentes, com maior nível de integração e mais automatização de processos para proporcionar uma experiência segura e flexível aos ocupantes.

A quantidade de dados recolhidos de todos os sistemas prediais pode permitir-lhe acompanhar em tempo real a utilização dos edifícios, as condições e a opinião dos ocupantes. Tal pode resultar numa maior automatização de edifícios que se autorregulem e se adaptem automaticamente para satisfazer as necessidades das empresas e das pessoas.

No caso dos edifícios existentes, criámos uma auditoria inteligente aos edifícios para examinar todos estes aspetos técnicos, definindo uma estratégia em conjunto com um plano de execução.

Esta perspetiva abre certamente um novo campo de oportunidades interessantes para melhorar o desempenho dos edifícios, bem como visa melhorar a experiência do cliente. Potencialmente, também explora tecnologias inovadoras, como a inteligência artificial, a aprendizagem automática, robôs ou bots de conversação.

ENSINAMENTOS APRENDIDOS

A Savills publicou agora os resultados do seu inquérito Office FiT a clientes. A conclusão geral retirada é que o escritório continua a ser vital, mas tem de mudar e de se adaptar. Os resultados do inquérito, combinados com informações da nossa base de ocupantes, ajudará a enquadrar os nossos conselhos aos clientes sobre planos futuros para a criação, utilização e ocupação de espaços de escritório.

A colaboração entre proprietários e ocupantes é fundamental, tendo-se assistido a um aumento real da partilha de informações durante o confinamento. É essencial que os proprietários se envolvam com os seus ocupantes para entender as suas necessidades, o modo como utilizam o edifício e o que pode ser feito para que os trabalhadores se sintam seguros e protegidos no local de trabalho. Não se trata de uma abordagem universal, uma vez que as necessidades variam de ocupante para ocupante, em função das respetivas exigências comerciais, da demografia da força de trabalho e das aspirações. É necessária uma abordagem coordenada e colaborativa entre todos os ocupantes em edifícios de múltipla ocupação.

É importante que o proprietário e o ocupante mantenham um diálogo aberto durante todo o processo de regresso ao escritório. Há inúmeras áreas que se cruzam quando se trata de responsabilidade, especialmente em aspetos como as obrigações legais mecânicas e elétricas. Por esta razão, ambas as partes precisam de estar totalmente harmonizadas de forma a cumprir com sucesso estas exigências.

De um modo geral, a nossa base de ocupantes parece estar a avançar cautelosamente em matéria de regresso ao escritório. Com efeito, muitos planos de regresso ao trabalho foram faseados para permitir a reocupação gradual, em função das necessidades empresariais e do levantamento progressivo das restrições governamentais.

A tecnologia desempenha e continuará a desempenhar um papel crucial na experiência e no envolvimento do cliente. Dito isto, deve adequar-se à finalidade e ser implementada de forma estruturada para apoiar a experiência operacional e a experiência do ocupante. Esta tecnologia tem de considerar o futuro em lugar de ser implementada como uma reação apressada.

À medida que as pessoas se sentem mais seguras no local de trabalho e nas suas deslocações entre a casa e o trabalho, continua a ser necessário uma melhor comunicação e uma maior consciencialização sobre o impacto do local de trabalho no bem-estar. Uma maior colaboração pode melhorar e irá melhorar estas interações e estará na primeira linha da futura prestação de serviços em escritórios.

SAVILLS
CONSULTORES IMOBILIÁRIOS

Como consultores de confiança, aprendemos com a experiência a adaptar, evoluir e melhorar edifícios e o ambiente no local de trabalho, elevando a fasquia ao melhorar a qualidade do design e a experiência do utilizador, os serviços de construção e as soluções inteligentes.

A nossa abordagem colaborativa concretiza objetivos definidos em comum, que respondem às preocupações atuais e à necessidade de ativos capazes de resistir à passagem do tempo.

A diversidade de pessoas, empresas, projetos de escritórios e locais significa que cada regresso ao escritório apresentará combinações únicas de desafios.

Nenhum guia fornecerá todas as respostas. O Office FiT da Savills é a estrutura no âmbito da qual a experiência global e as melhores práticas em evolução podem ser individualmente aplicadas às necessidades únicas dos nossos clientes. A Savills aplica-a e continuará a aplicá-la nos seus próprios escritórios e com o seu pessoal. Faça nossos os seus desafios e nós aplicaremos os nossos recursos inovadores globais para lhes fazer face.

Equipa Portugal

ARQUITETURA

Joana Rodrigues
Architecture Director
+351 939 388 899
joana.rodrigues@savills.pt

GESTÃO DE IMÓVEIS

João Inácio
Property Management Director
+351 939 344 443
joao.inacio@savills.pt

DESIGN & WORKPLACE

Maria Leonor Botelho
Associate Architect
+351 917 173 344
leonor.botelho@savills.pt

Bárbara Clemente
Senior Architect | WELL AP
+351 937 897 398
barbara.clemente@savills.pt

SUSTENTABILIDADE & BEM-ESTAR

Nuno Fideles
Architect | PM | BREEAM-AP
+351 911 008 003
nuno.fideles@savills.pt

ASSESSORIA TÉCNICA

Alexandre Coelho
Architect | Building Surveyor
+351 912 169 888
alexandre.coelho@savills.pt

Equipa Internacional

PROJECT MANAGEMENT

Simon Collett
Head of Professional Services
+44 (0) 7870 555 877
scollett@savills.com

DESIGN & WORKPLACE

katrina Kostic Samen
Head of Workplace
+44 (0) 7813 883 338
katrina.kosticsamen@kks-savills.com

OCCUPIER SERVICES

Jeremy Bates
EMEA Head of Occupational Markets
+44 (0) 7968 550 349
ibates@savills.com

Matthew Fitzgerald
Director
+44 (0) 20 7299 3082
mfitzgerald@savills.com

savills