

Guia de Precauções de Segurança para Propriedades Desocupadas ou Inativas



As propriedades podem ser desocupadas ou ter suas atividades paralisadas como resultado de uma série de fatores, tais como: encerramento de operações por parte da empresa, crises econômicas, ou greves e distúrbios civis, entre outros. Independentemente da causa, ou se a desocupação ou paralisação é temporária ou permanente, sempre que uma propriedade está inativa ocorre um aumento de exposição a perdas por alguns fatores bem específicos. Incêndio e outros danos físicos provocados por ações humanas, normalmente dolosas, como roubo e atos de vandalismo constituem uma importante preocupação. Além disso, danos ocasionados por eventos climáticos, como inundações, enxurradas e vendavais, também devem ser considerados. As precauções abaixo, visam reduzir a exposição e a suscetibilidade a perdas em propriedades desocupadas ou inativas.

Sistemas de proteção contra incêndio

- Manter o sistema de abastecimento de água de incêndio em boas condições de operação:
 - Reservatórios de água para combate a incêndios devem ser mantidos cheios.
 - Bombas de incêndio devem permanecer operacionais.
- Assegurar que os sistemas de sprinklers, hidrantes e de detecção estejam funcionando normalmente.
- Os alarmes de incêndio devem continuar a ser monitorados em local constantemente atendido.
- Manter as válvulas do sistema de proteção contra incêndios trancadas na posição aberta através de cadeado e corrente. O objetivo é evitar violações que impeçam o funcionamento adequado dos sistemas durante uma emergência.
- Manter a rotina de manutenção, inspeção e teste necessários para garantir uma operação confiável de todos os sistemas de proteção contra incêndios.
- Em caso de desativação temporária de qualquer sistema de proteção contra incêndio, utilizar um procedimento formal de autorização. O modelo de autorização da Swiss Re Corporate Solutions pode ser utilizado como exemplo.

Carga combustível desnecessária

- Sempre que possível, eliminar ou reduzir a concentração de materiais combustíveis no interior dos edifícios, pois fornecem o combustível necessário para alimentar um incêndio.
- Remover e limpar quaisquer resíduos significativos de óleo ou de poeiras combustíveis (derivadas de serragem de madeira, ou de grãos, por exemplo).
- Remover líquidos inflamáveis e combustíveis do interior de edifícios e áreas importantes mantendo-os em locais isolados e separados por distâncias superiores a 30m.

- Eliminar ou reduzir o armazenamento de materiais combustíveis em pátios, caso exponham desnecessariamente estruturas, equipamentos e edifícios importantes. Na medida do possível, uma distância mínima de 30m deve ser observada.
- Bloquear e isolar linhas de gás que não estejam sendo utilizadas.
- Manter a vegetação aparada, especialmente ao redor de edifícios, estruturas, áreas de estocagem externas, e de equipamentos de proteção contra incêndios.

Fontes de ignição

- Restringir ao máximo a realização de trabalhos a quente envolvendo solda, corte, esmerilhamento, ou qualquer atividade que possa gerar uma fonte de calor.
- Caso a realização de trabalhos a quente seja inevitável, utilizar um sistema formal de autorização. O modelo de autorização da Swiss Re Corporate Solutions pode ser utilizado como exemplo.
- Proibir terminantemente o fumo em todas as dependências da propriedade.

Para locais expostos a eventos da natureza

- Monitorar boletins de agências de climatologia e antecipar a ocorrência de eventos climáticos a que o local esteja sujeito como inundações, enxurradas ou vendavais.
- Dentro do possível, manter ativos planos de ação e emergência para evitar ou reduzir os efeitos de um evento da natureza.
- Caso o local disponha de dispositivos de proteção contra inundações, como comportas, manter tais dispositivos ativados.
- Assegurar que os sistemas de para-raios estejam em boas condições operacionais.

Segurança, controle de acesso e vigilância

- Controlar estritamente o acesso à propriedade registrando a entrada e saída de qualquer pessoa.
- Providenciar iluminação adequada para cobrir todo o perímetro da propriedade, incluindo áreas de estacionamento.
- Assegurar que cercas e muros estejam em boas condições e que portões de acesso estejam trancados.
- Proteger outros pontos de acesso potenciais como janelas ou plataformas de carregamento e descarregamento de mercadorias.
- Prover serviço de rondas e inspeções periódicas com turnos devidamente registrados.
- O pessoal da área de segurança deve estar familiarizado com a operação dos sistemas de proteção contra incêndio e com os procedimentos de emergência.
- Especial atenção deve ser dada a locais com altos índices de criminalidade, e com histórico de roubo ou de incêndios deliberadamente provocados.

Gerenciamento de prestadores de serviço

- Monitorar de forma estrita as atividades de prestadores de serviços que tenham que adentrar na propriedade.

Distúrbios civis

- Distúrbios civis agregam um elemento de risco adicional, já que potencializam a probabilidade de danos por atos maliciosos e vandalismo.
- Por isso, é importante estar preparado e planejar adequadamente as medidas que devem e que podem ser tomadas para reduzir a exposição adicional representada por este tipo de ocorrência. Levar em conta a redução no efetivo de pessoal disponível.

Autoridades locais

- Informar a polícia e o corpo de bombeiros sempre que uma propriedade for desocupada ou tiver suas atividades paralisadas.
- Discutir com o a polícia e o corpo de bombeiros qual a melhor forma para facilitar o acesso em caso de emergência, além de realizar o planejamento prévio, conforme necessário.
- Assegurar que o corpo de bombeiros esteja familiarizado com todas as áreas e seus potenciais riscos, e com os sistemas de proteção contra incêndios que serão mantidos em serviço.
- Disponibilizar os dados para contato em caso de emergência.

Em caso de dúvidas sobre este ou qualquer outro tema técnico relacionado à prevenção de perdas, entre em contato com a equipe de **Risk Engineering Services** da Swiss Re Corporate Solutions.

A orientação contida neste documento, na opinião da Swiss Re Corporate Solutions, é sólida, razoável e pode ajudar a reduzir o risco de perda de propriedade e interrupção de negócios. A Swiss Re Corporate Solutions não garante que todas as perdas sejam evitadas ou que todas as medidas preventivas razoáveis tenham sido tomadas caso as orientações contidas neste documento sejam seguidas. Ao compartilhar sua opinião sobre certas práticas sólidas e razoáveis, a Swiss Re Corporate Solutions se exime de qualquer responsabilidade, e não isenta os segurados de seus próprios deveres e obrigações com relação a avaliação e implementação de medidas de prevenção de perdas.