

Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
Departamento de Engenharia de Construção Civil
DISCIPLINA PCC-3534 – Gerenciamento de facilidades
Prof. Dr. Moacyr E. A. da Graça – Fevereiro / 2019

2 – CREM/FM

CREM/FM

- Mindsets
- New Normal
- CREM/FM



2

Mindsets

- **Mercado** 1970 (Foco no edifício)
 - RE é caro !
 - Visão imobiliária
 - Realizar o \$
 - GF *in house*
- **Custos** 1980 (Foco nos processos)
 - RE é caro !
 - Visão de engenharia
 - Redução de custos (custe o que custar!)
 - GF Terceirização
- **Negócios** 1990 (Foco no "core business")
 - RE é caro !
 - Racionalizar e alocar adequadamente os investimento e custos LCC
 - GF Pacotes de serviços; super pacotes (TFM); Mega pacotes (MC)
- **Visão sistêmica** 2000 (Foco nas pessoas)
 - RE é caro !
 - Visão sistêmica ! Vantagem competitiva !
 - Integrar CREM
 - Medir resultados do todo
 - Otimizar e gerenciar o desempenho do todo
 - GF Especialização funcional
- **Experiência / Transformação**..... 2010 (Experiência /Transformação)
 - RE é caro
 - Experiência / Transformação
 - Foco no Gerenciamento da demanda: ABW – Activity Based Working / Digital Workplace
 - Otimização da experiência do usuário: UX FM / FM Digital
 - Medir efetividade da experiência / qualidade de vida
 - GF Especialização Funcional / Gerenciamento da Demanda
 - Projeto experiências/transformação

4

Pensamento contemporâneo

- **Gerenciamento da demanda**
 - Necessidades dos usuários (proativa)
 - Planejamento de fins e meios
 - Política e estratégia
 - Projetos de experiências/transformação
 - Contratações
- **Gerenciamento dos serviços**
 - Gerenciamento dos contratos
 - Avaliação do desempenho
- **Provedores de serviços**
 - Pacotes de serviços
 - Especialistas

5

New Normal

Limites (*)

- Comprimento (zero)
- Profundidade (infinita)
- Preço (zero)
- Paciência (um)
- Privacidade (nenhuma)
- Inteligência (tempo real)

(*) Peter Hinssen

13

Regras (*)

- Tolerância zero para falha digital !
- Bom prevalece sobre o ótimo !
- Prestar contas de tudo !
- Abandono do controle absoluto !

(*) Peter Hinssen

14

CREM/FM

Decisões estratégicas em CREM/FM

“Organizações odeiam tomar decisões sobre imóveis e facilidades.”

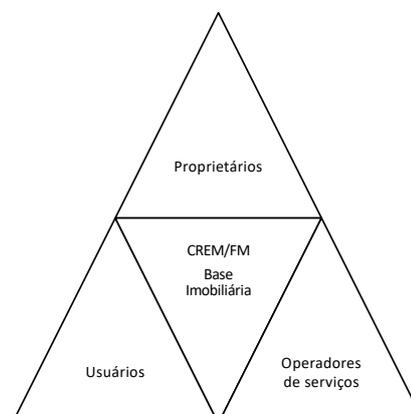
- Alta visibilidade
- Prazos longos de implantação
- Irreversibilidade
- Incertezas sobre futuro

16

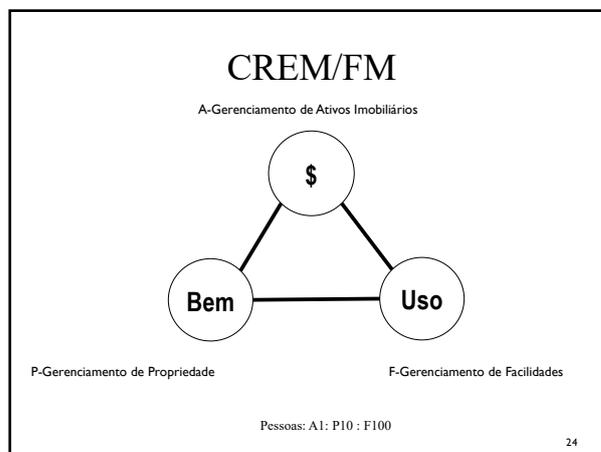
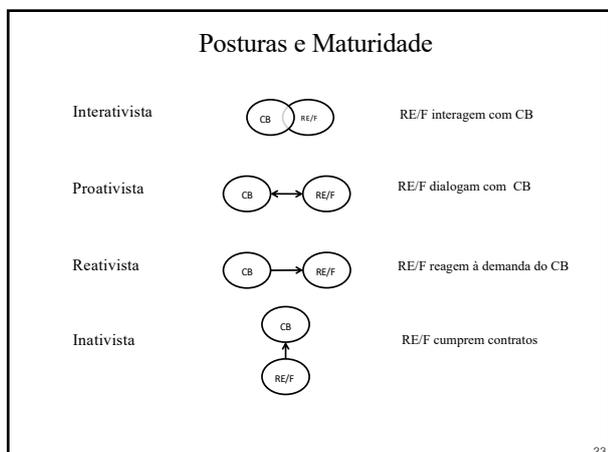
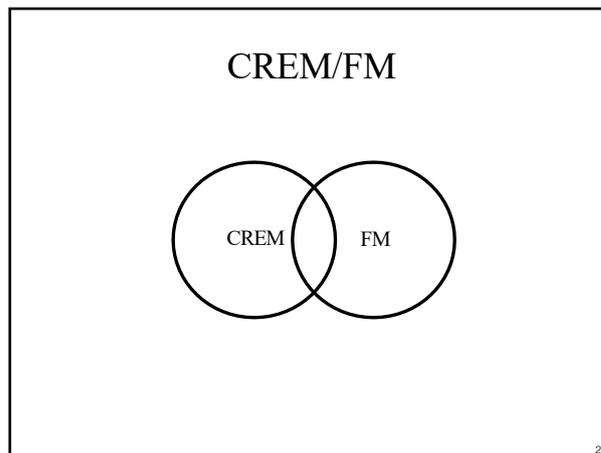
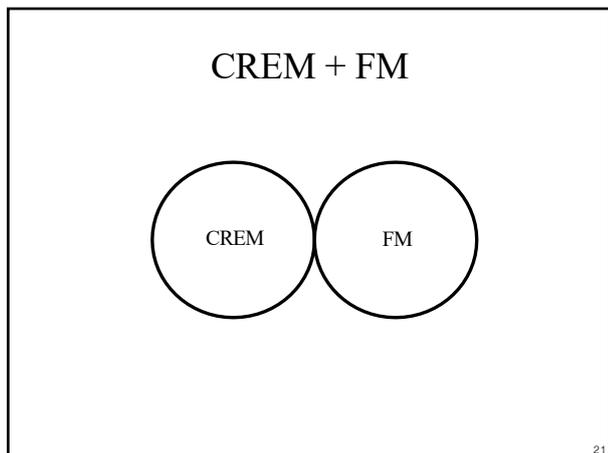
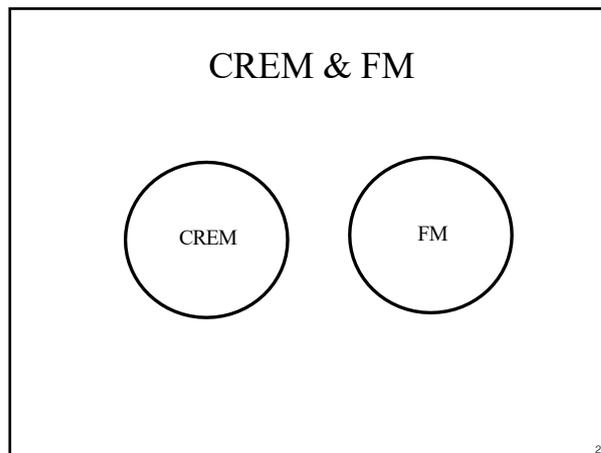
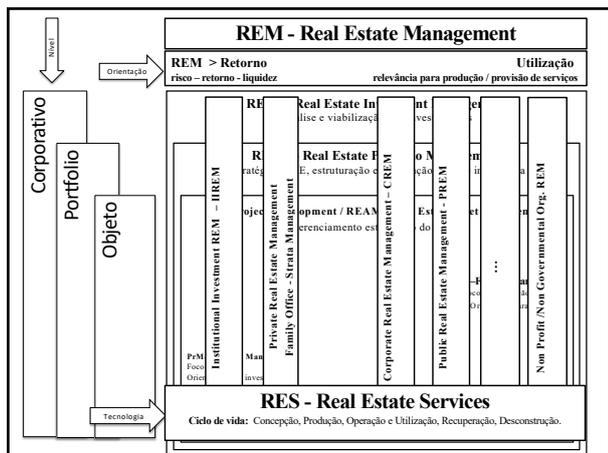
GAIC - Cadeia produtiva imobiliária

Gerenciamento de ativos imobiliários corporativos

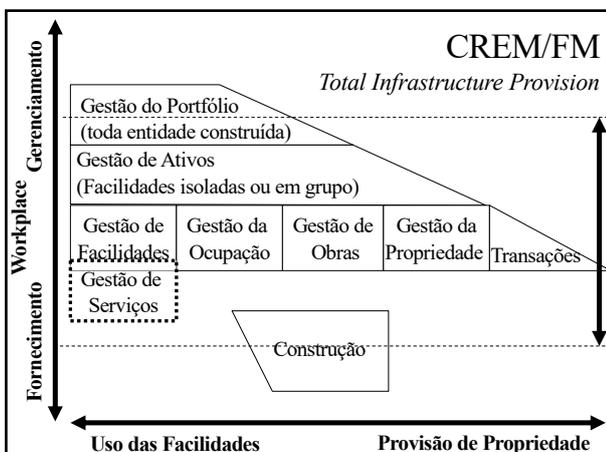
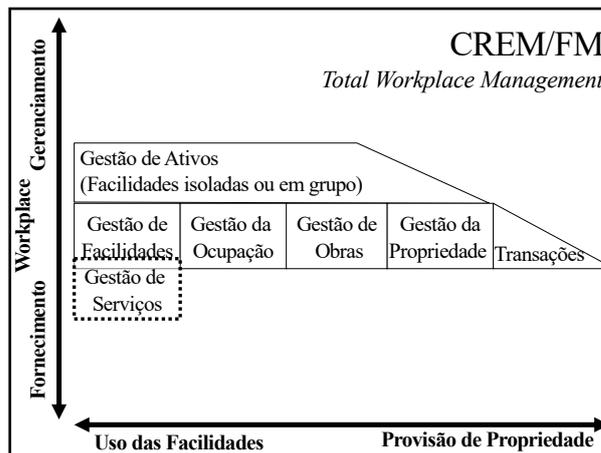
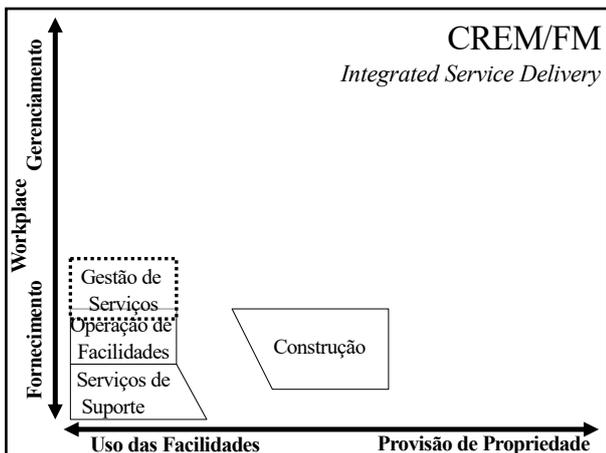
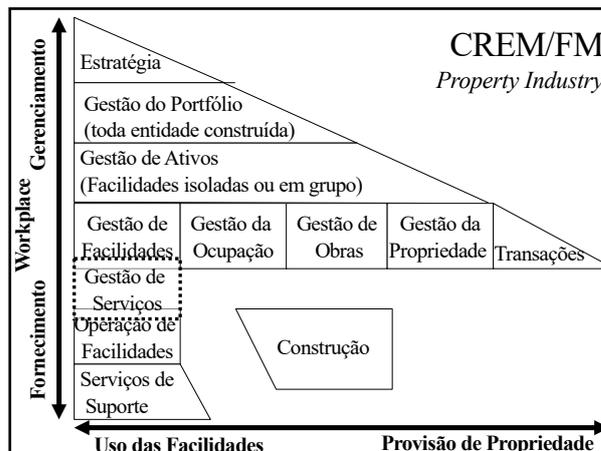
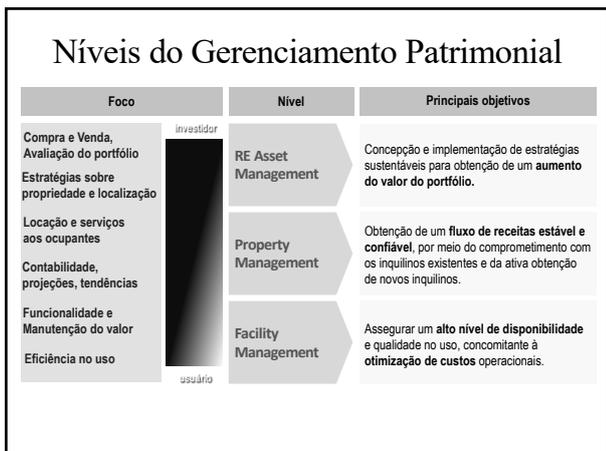
- Regularização documental
- Aprovação
- Incorporação
- Produção
- *Start up*
- *Turnover*
- Operação
- Utilização
- *Retrofit* ou adequação funcional
- Destinação



2-CREM/FM



2-CREM/FM



F I M

moacyr.graca@usp.br