

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 – Março / 2019

## 4 – Planejamento de GF

### CREM/FM

- Alinhamento
- Planejamento
- Estrutura
- CREM/FM hoje



2

## *Alinhamento*

### Espaço no mundo virtual

Administrar custo do espaço

X

Administrar a efetividade do espaço

### Espaços corporativos

- **Função logística**
  - Reunir pessoas em local para a solução de problemas.
- **Função comportamental**
  - Influenciar o comportamento individual e organizacional.

VANTAGEM COMPETITIVA !

5

### Abordagens de tomada de decisão

- Incrementalismo
- Padronização
- Estratégia baseada no valor

6

## Incrementalismo

Adquirir imóveis somente quando a ocupação estiver no limite da necessidade.

7

## Padronização

A estratégia de padronização visa controlar todas as atividades relativas às decisões de espaço e projetos de facilidades.

8

## Estratégia baseada em valor

- Expressa deliberadamente os valores e a direção estratégica da companhia no processo de tomada de decisão relativo aos edifícios.
- Utiliza a edificação como diferencial competitivo.
- Função logística e papel simbólico são levados em conta.
- Traduz a intenção da organização no relacionamento com seus colaboradores, seus clientes e à comunidade na qual está inserida.
- Forma de consolidação de seus valores, de sua cultura e da sua identidade.

9

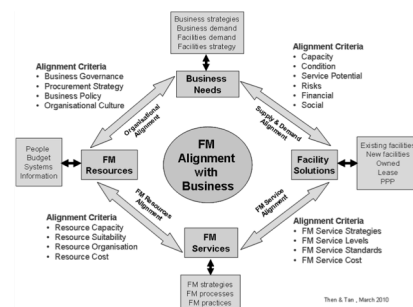
## Estratégia baseada no valor

- Valores serão expressos por
  - partidos dos projetos arquitetônicos,
  - em suas fachadas,
  - em sua implantação,
  - a concepção dos espaços internos, sua equilibrada ambientação, “*design*” e a funcionalidade das estações de trabalho,
  - qualidade dos serviços,
  - qualidade de vida no trabalho.

10



## Pesquisa EPUSP – PolyU (HK)



12

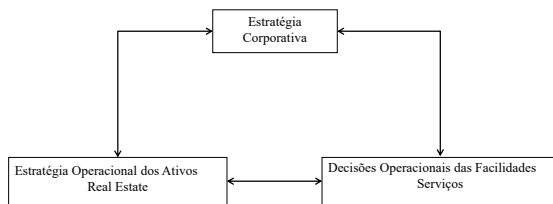
## *Planejamento*

### Planejamento Estratégico de Facilidades

“Prover estrutura apropriada de recursos físicos, equilibrando a demanda e suprimento espaço físico e serviços.”

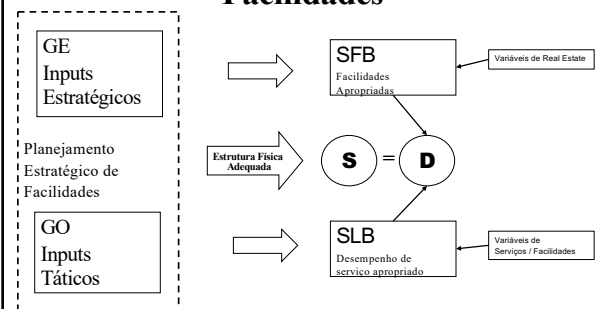
14

### Consistência Estratégica



15

### Planejamento Estratégico de Facilidades



16

### SFB – *Strategic Facilities Brief*

- Natureza do Negócio
- Atributos para seleção de *sites*
- Necessidade de flexibilidade
- Exposição a mudanças tecnológicas
- Visão corporativa para edifícios e serviços
- Disponibilidade de recursos

17

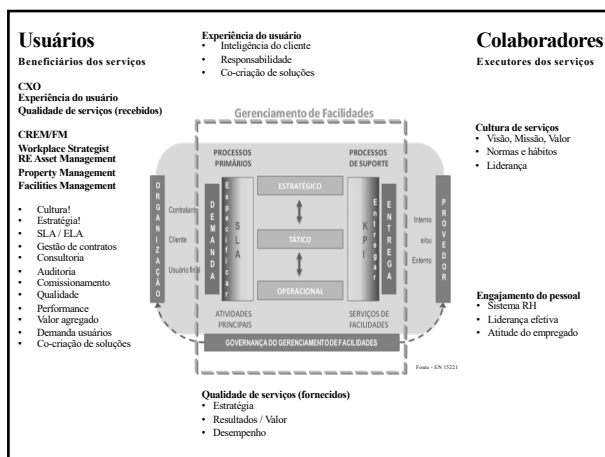
### SLB – *Service Level Brief*

- Minimizar exposição a riscos
- Servibilidade do ativo
- Proteção do valor
- Promover efetividade do trabalho
- Estratégia apropriada para seleção (*procurement*)
- Custos e disponibilidades

18

...

## *Estrutura*



## Políticas

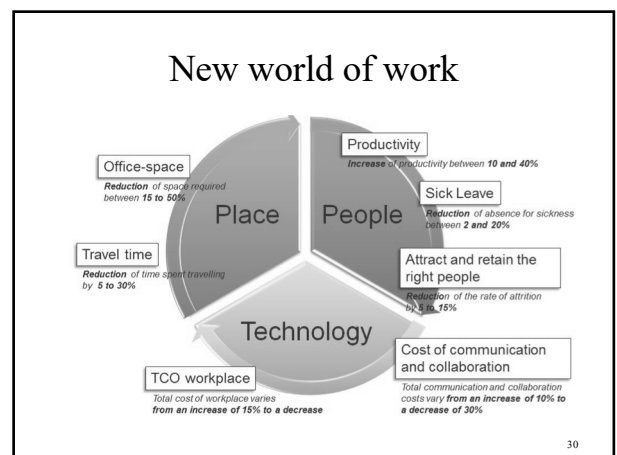
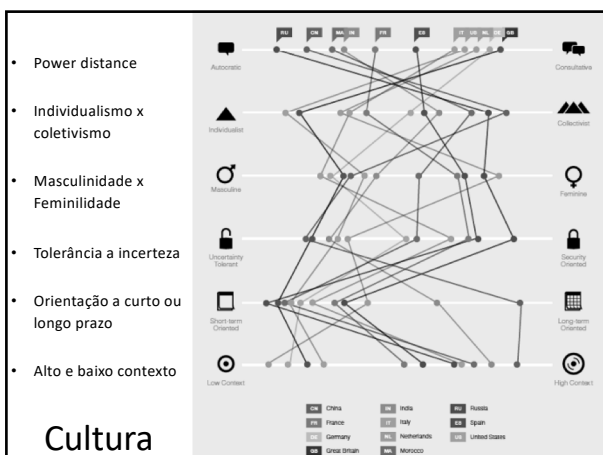
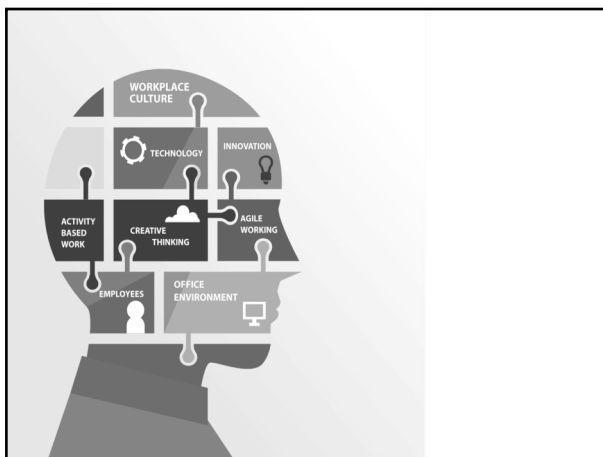
- De  
– *Supply to fit*
- Para  
– *Demand to supply*

22

## *CREM/FM hoje*



## 4-Planejamento



### Organizações - tendências

- Inovação
- Velocidade
- Evolução tecnológica
- Mobilidade e conectividade
- Bem estar
- Diversidade demográfica
- Economia da experiência
- Lean
- Sustentabilidade

### Forças afetando CREM/FM

- Fluidez do Real Estate
- Adaptabilidade / Flexibilidade
- Tecnologia embarcada
- Absorver tecnologia móvel e conectividade
- Promover bem-estar
- Experiência no ambiente de trabalho
- Acomodar diversidade
- Cultura global
- Eficiência na operação (clean, lean & mean)
- Sustentabilidade é senso comum

### Forças afetando CREM/FM (\*)

- Fluidez do Real Estate
- Sustentabilidade é senso comum
- Tecnologia acelerada
- Pessoas no centro
- Cultura global

(\*) Sven Govaars

33

### CREM/FM no *New Normal*

- Gerenciamento da mudança: efetivo e eficiente.
- Gerenciar complexidade é desafio para sobrevivência.
- Resposta rápida prevalece sobre a solução perfeita.
- Sustentabilidade não é opção, é... responsabilidade.
- Poder dos indivíduos na web é realidade

### Mudança de foco

- |                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| • Produto         | • Marca                       |
| • Necessidade     | • Desejo                      |
| • Performance     | • Experiência / Transformação |
| • Projeto         | • Coreografia                 |
| • Programa        | • Ambiência                   |
| • Impacto         | • Contato                     |
| • Função          | • Forma                       |
| • Commodity       | • Catalizador                 |
| • Contexto físico | • Contexto humano             |
| • Objeto          | • Sujeito                     |

### CREM/FM no *New Normal*

- Gerenciamento da **mudança**: efetivo e eficiente.
- Gerenciar **complexidade** é desafio para sobrevivência.
- **Resposta rápida** prevalece sobre a solução perfeita.
- **Sustentabilidade** não é opção, é... responsabilidade.
- **Poder na web** é realidade.

### **CREM/FM no *New Normal***

- **Integrar**
  - Pessoas, processos e tecnologias no ciclo de vida das edificações
- **Alinhar**
  - Portfólio de facilidades com a missão e recursos da organização
- **Inovar**
  - Em um ambiente operacional dinâmico e complexo.

"We shape our buildings, and  
afterwards our buildings shape us"

*Sir Winston Churchill - 1943*

**F I M**

moacyr.graca@usp.br

39