

Integrantes:

Arthur Almeida	9351332
Igor Rizzi	9350651
Pedro Siqueira	8994380
Vicenzo Kartalian	9350421

Relatório final - Proposta de intervenção Facilities Management

1. Resumo:

plano de gerenciamento de facilities a proposto para o edifício em estudo leva em conta os principais conceitos de uso dos edifícios que são utilizados atualmente para discutir o *Facilities Management*.

O projeto busca adaptar o edifício às demandas, necessidades e desejos dos usuários; resolvendo os problemas dos mesmos. Sendo assim, o foco desse estudo são as pessoas e o uso que elas impõem ao edifício.

Cabe dizer que o projeto buscará sempre uma gestão de facilidades proativa que gerencie a mudança; para assim ser capaz de resolver os problemas do usuário.

O edifício em estudo é de uso comercial, portanto deve propiciar aos seus frequentadores, ou seja, quem trabalha lá, uma experiência agradável, tornando o trabalho mais produtivo e o trabalhador mais satisfeito; de maneira a maximizar o desempenho do mesmo. Dessa forma, as empresas serão atraídas para estabelecerem seus workplaces no edifício em estudo.

Finalmente, cabe dizer que todo o esforço para elaborar um plano de *Facilities management* está relacionado à agregação de valor ao equipamento de Real Estate e a maneira mais eficiente de fazê-lo é manter o foco no usuário e a atividade que ele exerce no edifício.

2. Objetivos:

A presente proposta de intervenção tem como objetivo atender às principais demandas dos usuários do edifício para tornar a experiência de uso do local o mais agradável possível a seus frequentadores. Isto pois, com a evolução do nível de serviço, é notório um aumento da produtividade dos trabalhadores. Além disso, agrega-se valor ao m² do aluguel quando se tem uma oferta de facilities boa. Sendo assim, o objetivo do trabalho é identificar as demandas e propor as soluções mais adequadas.

3. Metodologia:

O grupo realizou pesquisas das melhores soluções em *Facilities Management* disponíveis no mercado, e aliado a visitas ao edifício, bem como obtenção de informações junto à empresa responsável pelo prédio e junto aos usuários, verificou quais dessas soluções são necessárias para melhor gestão do

ativo; garantido a aplicabilidade e viabilidade de tais soluções, para assim propor alterações necessárias.

Tal metodologia reforça a ideia de uma gestão de facilidades proativa e focada no usuário.

Em um primeiro momento foram analisados todos os facilities presentes no edifício e estudada a sua efetividade e quanto melhoram a experiência do usuário no ambiente. A partir disso foram levantados quais cumprem corretamente com este propósito e devem ser mantidos, e quais não são totalmente efetivos e devem ser aprimorados. Após isso segue-se para a etapa de busca de soluções para a substituição dos facilities ineficientes, por meio de pesquisas no mercado para alteração ou manutenção dos presentes.

4. Escopo:

O foco do plano de *Facilities Management* não será o Workplace de uma empresa específica, mas sim as demandas dos usuários como um todo. Ou seja, serão abordados e propostos serviços, objetos e espaços em áreas comuns do edifício ou ainda em todos os andares. No entanto, os planos de ação, a serem propostos aqui, levarão em conta que quem procederá à implementação das ideias é o gerenciador do edifício.

O foco, cabe reiterar, é a experiência do usuário, e como a percepção da melhora desta pode impactar na demanda pelos espaços do edifício e portanto agregação de valor ao mesmo.

5. Descrição do edifício:

a) Uso e ocupação/ Nível de serviço

- Edifício Comercial, separado no formato de conjuntos, aproximadamente duas empresas por andar (14 andares comerciais)
- O edifício é de alto padrão (AAA), oferece serviços de manutenção do ar condicionado, recepção e controle de fluxo com catracas, segurança e estacionamento com manobrista
- A gestão do edifício como ativo é realizada por uma empresa especializada.



(<http://hersil.com.br/empresa/>)

b) Acessos e áreas comuns

- Circulação no edifício com acesso restrito aos visitantes mediante liberação prévia.
- Áreas comuns: Recepção, estacionamento, academia, heliponto e uma área externa na frente do edifício com duas fontes
- Portaria conta com seguranças e o controle é feito por meio de cartão de acesso para as catracas

c) Localização

- Edifício localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Bairro majoritariamente comercial

d) Dados técnicos e sistemas prediais obtidos com a empresa

- Número de funcionários por área de trabalho:
Administração : 1
Limpeza: 3 auxiliares
Manutenção: 1 eletromecânico
Recepção: 2
Portaria e Segurança: 6
Bombeiros: 2
Manobristas: 6
- Sistema de elevadores:
5 elevadores com sistema Atlas Schindler com antecipação de chamada
- Sistema de economia de energia:
O condomínio está em processo de substituição de iluminação da área comum por lâmpadas de led
- Sistema de ar condicionado
2 chillers parafuso a ar da Trane 150 TR cada. 1 fancolete por conjunto, 6 por andar
- Coleta de lixo:
Coleta de lixo é realizada por empresa terceirizada capacitada e devidamente registrada, de seg a sexta. É coletado lixo orgânico em sacos pretos e recicláveis em saco azul. O lixo reciclável é destino a cooperativa.
- Manutenção:
 - Manutenção preventivas são realizadas por empresa terceirizada, que apresentam o cronograma a ser executado durante o mês e ano. As atividades são apresentadas em relatórios mensais.
 - Manutenções corretivas são executadas por sua maior parte pela mesmas empresas de preventivas, saldo necessidade de ser um serviço diferenciado, sendo necessário cotação.
- Número de pavimentos:
14 + térreo + 2 subsolos

- Fluxo diário de pessoas:
1420
- Oferece serviços tipo estacionamento/ valet?
 - Estacionamento para quem trabalha no edifício e um valet oferecido para visitantes (cobrado)
- Refeitórios
 - Não tem
- Área privativa do pavimento tipo:
 - 600 m²

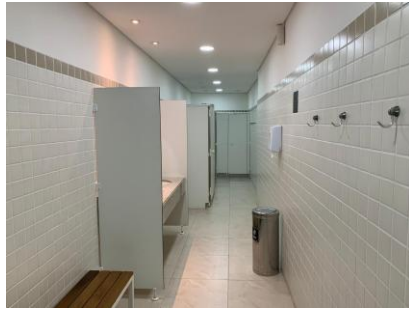
6. Facilities do edifício:

O edifício estudado se propõe a ser um edifício com nível de serviço AAA, sendo assim, possui uma ampla gama de ofertas de facilidades, que, no entanto, podem ser aperfeiçoadas. Para esse aprimoramento foram identificadas as principais facilities do edifício:

- Academia: localizada no penúltimo andar, a academia tem 100 m² de área e conta com diversos equipamentos, além de uma área de descanso e bebedouros.



- Vestiários (masculino e feminino): localizados no último andar do edifício, visam atender aos usuários da academia e aos usuários que necessitam de um espaço para tomar banho e se trocar.



- Heliponto: Localizado no ultimo andar, visa atender aos usuários do edifício que optam por chegar utilizando o meio de transporte aéreo;



- Bicicletário: estacionamento para bicicletas, patinetes e afins, gratuito para os usuários do edifício, conta com 30 vagas no 1º subsolo;



- Estacionamento com valet: cada empresa tem direito a 8 vagas no estacionamento subterrâneo (existem 2 subsolos dedicados inteiramente para estacionamento) com valet, uma parceria com uma empresa terceirizada especializada no ramo de estacionamentos;
- Estacionamento no térreo: estacionamento pago para usuários do edifício que não são condôminos, operado pela mesma empresa terceirizada que opera o estacionamento dos condôminos.
- Operação e manutenção do sistema de ar-condicionado
- Sistema de segurança e recepção

7. Opinião dos usuários:

- Academia: não é muito utilizada no horário comercial, mas poderia ter mais uso se o calor não gerasse tanto desconforto, pois não há sistema de condicionamento de ar na mesa e o sol incide diretamente.

- Vestiários (masculino e feminino): São grandes e bem equipados conforme a demanda do edifício. No entanto existem poucos armários.
- Heliponto: Muito pouco utilizado
- Bicicletário: bicicletário é bem dimensionado para a demanda atual, no entanto há queixas de falta de confiança, sendo assim, cada utilizador leva seu cadeado. Além disso, não dispõe de infraestrutura para recarga de mobilidade elétrica, como bikes e patinetes.
- Estacionamentos; estão bem dimensionados para a necessidade dos usuários.
- Operação e manutenção do sistema de ar-condicionado: Sistema de resposta rápida e a equipe de manutenção e suporte sempre estão presentes para ajudar, cada conjunto tem um acesso no sistema e pode controlar a temperatura
- Sistema de segurança e recepção: Eficiente, porém o único ponto é que os entregadores de comida (só comida) não podem entregar no andar, o usuário que tem que descer para buscar, gerando um leve desconforto.

Além disso foram identificadas demandas de usuários que não possuíam facilities disponíveis no edifício, o que sugere o incremento de oferta de facilidade; sendo elas:

- Infraestrutura para carregamento de veículos elétricos
- Espaço para refeições/ lanchonete

8. Proposta de intervenção para Facilities:

- Retirada do heliponto e substituição dessa área pouco utilizada por um espaço de “descompressão”. Neste pretende-se fornecer aos usuários um local onde possam relaxar. Ainda será oferecida, conforme demanda dos usuários, uma cafeteria/ lanchonete, na qual serão vendidos lanches e até refeições leves, junto com cafés. A ideia é firmar parceria com alguma marca reconhecida no mercado para agregar valor; como Starbucks ou Suplicy.
- Instalação de tomadas para atender os bicicletários e poder recarregar patinetes e bicicletas. Ainda sobre os bicicletários, instalação de travas com sistema de senhas para garantir a segurança e os usuários poderem dispensar o uso de correntes.
- Instalação de sistema de compostagem do lixo, pois assim, reduz-se o impacto ambiental do edifício e pode gerar uma quantidade mensal de adubo para o usuário que quiser levar para utilizar em sua residência.
- Instalação de soluções para carregamentos de veículos elétricos: 6 WallBoxes (carregador lento).
- Climatização da academia
- Aumento do número de armários, 50% a mais do que o existente, nos vestiários.

9. Conclusão:

A partir do desenvolvimento do trabalho, percebe-se que, mesmo edifícios Triple A, com ampla oferta de facilities, podem ter muitas soluções a serem exploradas e diversas estruturas podem ser adaptadas às demandas dos usuários. Além disso, diante de tantas opções de facilities, ainda existe uma limitação de espaço e investimento nos edifícios, sendo assim, é importante elencar aquelas modificações que gerarão maior impacto à experiência do usuário e mais agregam valor ao ativo, consequentemente.

Outro ponto importante é a percepção de quão dinâmicas são as demandas dos usuários, por exemplo, WallBoxes e tomadas para carregamento de patinetes e bicicletas elétricas, dificilmente seriam citados em um plano um pouco mais antigo e hoje são quase indispensáveis. Tal fato demonstra que hoje, o gestor de facilities deve ser, além de tudo, um *change manager*.