

Projeto Facilities Management

Edifício Atrium V

Professor Moacyr Eduardo Alves da Graça
PCC3534 – Gerenciamento de Facilidades

Arthur Almeida

9351332

Igor Rizzi

9350651

Pedro Siqueira

8994380

Vicenzo Kartalian

9350421

Descrição Edifício

Alto padrão (AAA)

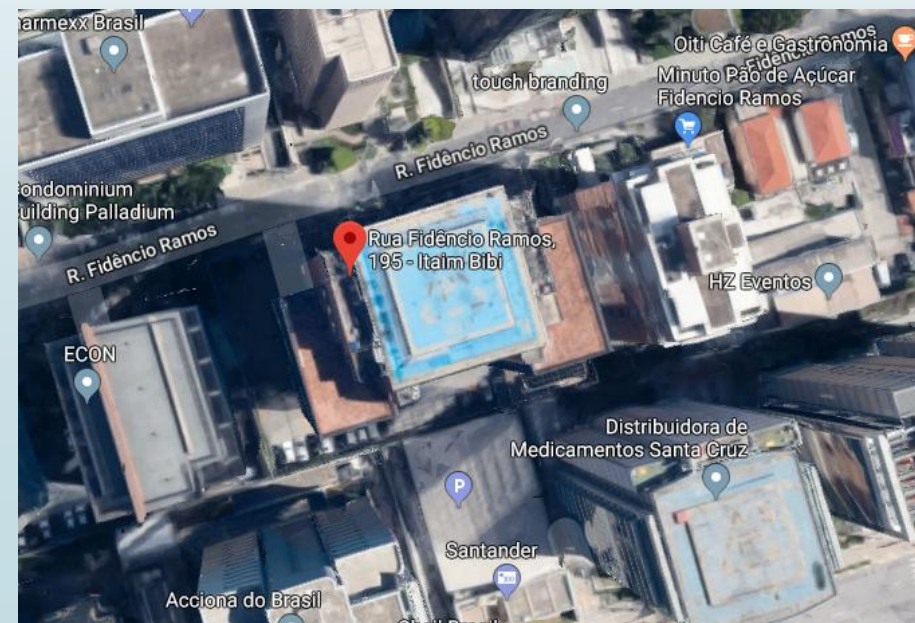
Rua Fidêncio Ramos, 195 – Vila Olímpia

15 andares, 6 conjuntos por andar,
aproximadamente 2 empresas por andar

Gestão por empresa especializada

Área total: 15.710,08 m²

Área privativa: 8.411,25 m²





Descrição Usuários

Existem diversas empresas presentes no edifício (financeiras, escritórios de advocacia, etc)

O Tipo de usuário é de alto padrão

Tráfego diário de pessoas: 1420

Facilities Presentes

Segurança: Vigilância 24h, sistema de segurança CFTV, monitoramento remoto de imagens 24h e alarmes de intrusão. Controle é feito por meio de cartão de acesso para as catracas

Recepção: Recebimento de encomendas, liberação de visitantes.



Facilities Presentes

Elevadores: 5 elevadores com sistema Atlas Schindler com antecipação de chamada

Limpeza: é feita da área comum diariamente, cada conjunto se responsabiliza pela sua limpeza própria

Coleta de lixo: empresa terceirizada capacitada e devidamente registrada, de segunda a sexta-feira. Separação entre lixo orgânico e recicláveis, este último é destinado a cooperativa.



Facilities Presentes

Conservação área externa, jardinagem: empresa terceirizada cuida da jardinagem e manutenção das áreas externas

Controle de pragas: terceirizada e feita periodicamente por empresa especializada

Manutenção: preventiva realizada por empresa terceirizada com cronograma e reporte em relatórios mensais, corretivas pela mesma empresa, com exceção a serviços diferenciados que necessitam cotação



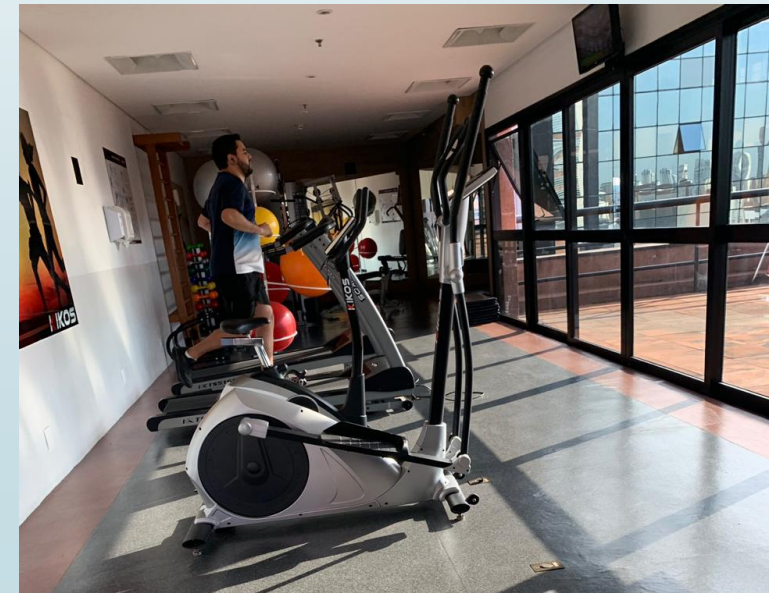
Facilities Presentes

Bombeiros: turnos entre os profissionais para garantir a segurança constante dos usuários

Ar condicionado: 2 chillers parafuso a ar da Trane 150 TR cada. 1 fancolete por conjunto, 6 por andar

Academia: completa, localizada no penúltimo andar, 100 m² de área

Vestiário: masculino e feminino localizado no último andar



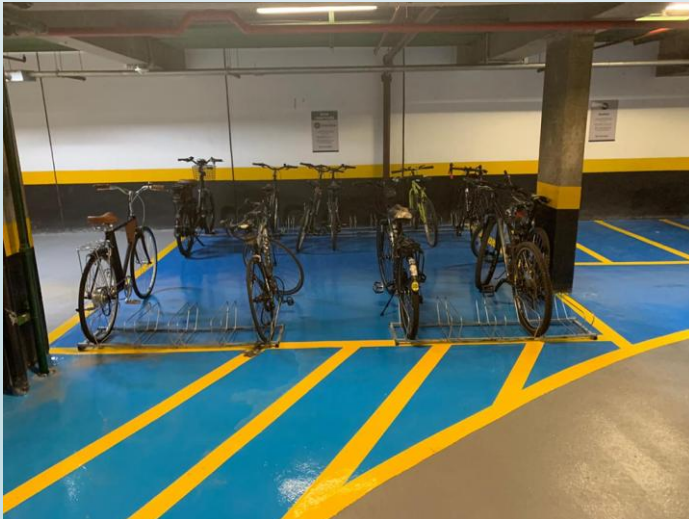
Facilities Presentes

Heliponto: localizado no último andar, à disposição dos condôminos

Estacionamento com valet: 3 vagas por conjunto. Operado por empresa especializada, 2 subsolos exclusivos para estacionamento

Estacionamento térreo: pago para usuários que não são condôminos operado pela mesma empresa terceirizada

Bicicletário: gratuito para os usuários do edifício, 30 vagas no primeiro subsolo





Número de funcionários

Administração : 1

Limpeza: 3 auxiliares

Manutenção: 1 eletromecânico

Recepção: 2

Portaria e Segurança: 6

Bombeiros: 2

Manobristas: 6



Opinião dos usuários acerca dos facilities

A partir de pesquisa feita com os usuários e os conhecimentos adquiridos em sala as seguintes propostas foram levantadas:

Academia: pouco utilizada; muito calor durante o dia

Vestiários: espaçosos; bem equipados; falta armários

Heliponto: baixíssima utilização

Bicicletários: número suficiente de vagas; insegurança; soluções elétricas não atendidas

Climatização: rápida resposta; manutenção eficiente

Segurança: satisfatória; entregadores limitados



Proposta para aprimoramento

A partir de pesquisa feita com os usuários e os conhecimentos adquiridos em sala as seguintes propostas foram levantadas:

- Retirada do heliponto

- Substituição do espaço por uma área de “descompressão”

- Sistema de compostagem de lixo orgânico

- Tomadas próximas ao bicicletários

- Wallbox para carregamento de veículos

- Climatização da academia

- Aumento do número de armários

Soluções

Para complementar os facilities oferecidos são propostos outros:

- Heliponto + “descompressão”

 - Área pouco utilizada, gerando baixo impacto no período de obras

 - Implementação de lanchonete + *quick massage*

- Baixo impacto nas atividades do condomínio



Soluções

Sistema de compostagem do lixo orgânico

Máquina de compostagem no subsolo

Funcionários que tem interesse, ganham gratuitamente 5-10kg de adubo por mês (restante doado para ONG Ciclo Orgânico)

Baixo impacto nas atividades do condomínio



Soluções

Tomadas próximas ao bicicletário + cadeados eletrônicos

Possibilitar o carregamento de meios modernos de locomoção (e-bike, patinete elétrico, onewheel) de forma segura

Baixo impacto nas atividades do condomínio



Soluções

Wallbox

Possibilitar o carregamento de carros elétricos
Baixo impacto nas atividades do condomínio



Soluções

Climatização da academia

Dar maior conforto aos usuários durante o exercício

Médio, porém curto, impacto nas atividades do condomínio



Soluções

Armários na academia

Aumentar o número de armários a fim de se promover o uso dos equipamentos da academia

Baixo impacto nas atividades do condomínio





Plano de ataque

1. Retirada do heliponto + obras no terraço
Maior resultado, necessidade de maior investimento
Gera uma nova fonte de renda - **UTILIZADA PARA AS DEMAIS MELHORIAS**
1. Melhorias na academia (climatização + armários)
Grande impacto, custo moderado, fácil intervenção
1. Compostagem + soluções de mobilidade elétrica
Menor impacto no dia-a-dia, *upside* e não necessidade