

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)

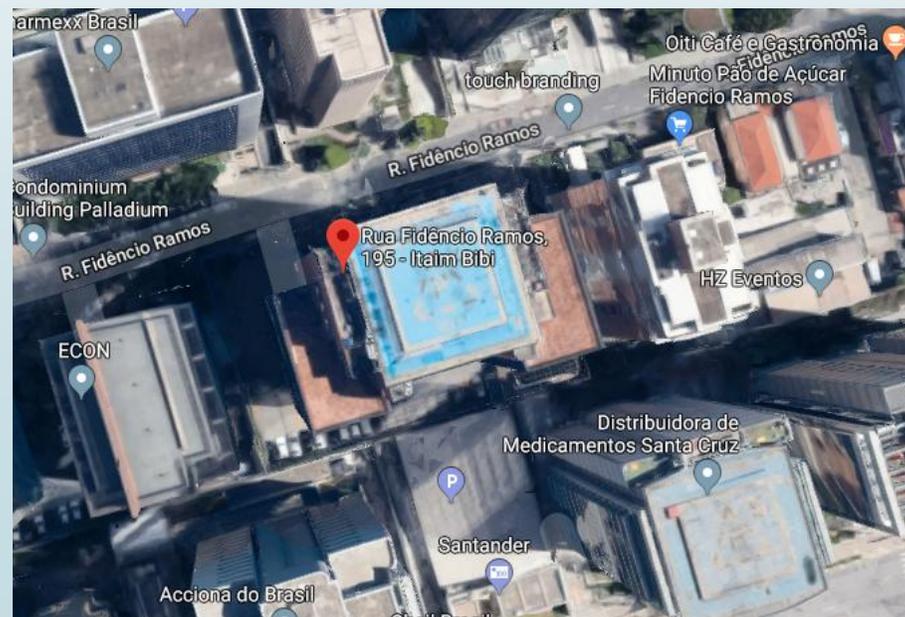
Rua Fidêncio Ramos, 195 – Vila Olimpia

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