

V ENCONTRO DE CONSTRUTORES E INCORPORADORES

NOVOS RISCOS DO SETOR IMOBILIÁRIO:
VOCÊ ESTÁ PREPARADO?

Riscos Operacionais: Planejando o condomínio já na sua concepção

Isabelle Gretillat



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

SindusCon  SP
#novosindusconsp

Edifícios são feitos para durar



Ed. Martinelli (1929) e Ed. Altino Arantes (1947)

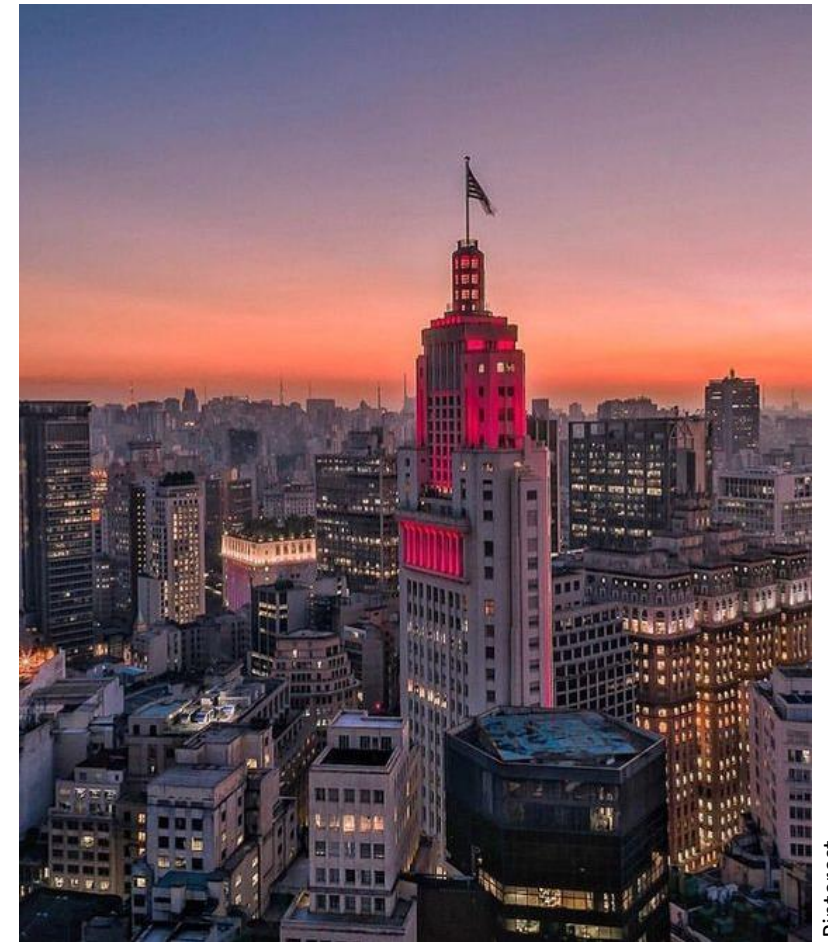
CIDADES SE
TRANSFORMAM



COSTUMES
MUDAM



EDIFÍCIOS
FICAM



Ed. Martinelli e Farol Santander hoje

tornam-se referência

France Archives



Place des Vosges, em Paris: 1612 e hoje



Seabra

Place des Vosges em São Paulo (1993)

Google

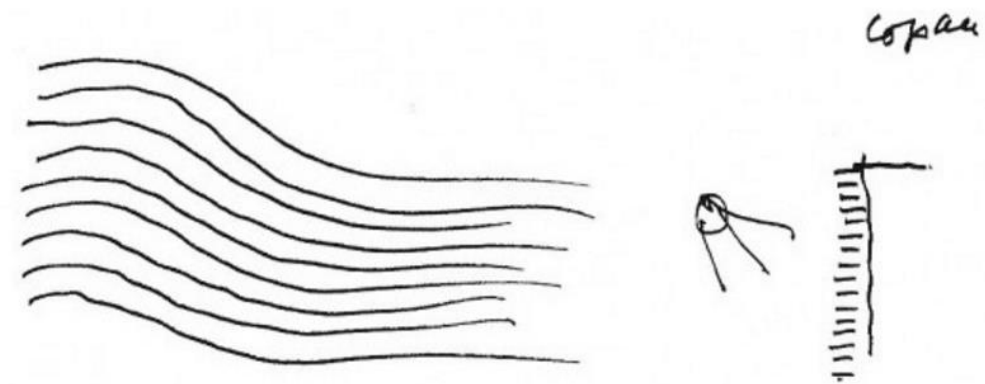


e marcos de Arquitetura

São Paulo in Foco



Edifício COPAN (1966)



Esdra Santos

os edifícios inspiram



Alamy

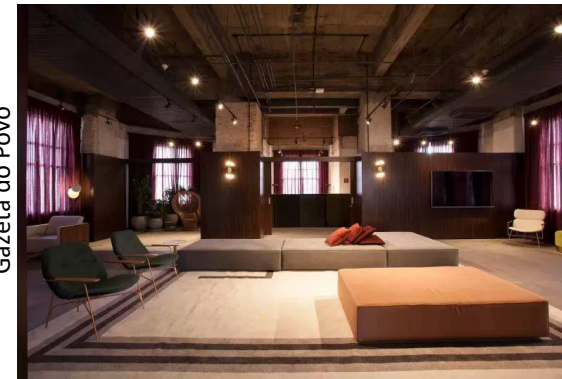
Empire State Building , NY
Inaugurado em 1931



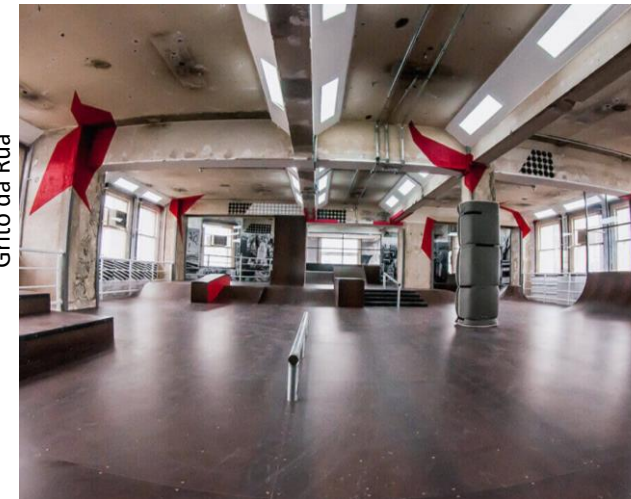
Pinterest

Ed. Altino Arantes (1947), reinaugurado
como Farol Santander em 2008

Hoje o edifício reúne cultura, lazer,
cursos, palestras e gastronomia



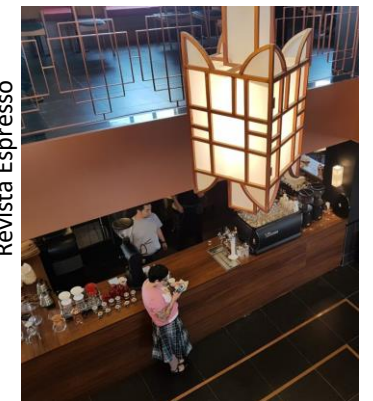
Gazeta do Povo



Grito da Rua



Google



Revista Espresso

e acolhem gerações

São o local de moradia, trabalho e lazer das pessoas em várias épocas, atendendo a anseios e necessidades diferentes

Gabriele Vking



Geração X

Itbusiness



Geração Y



Geração X

Pikef

ciclo de vida dos empreendimentos



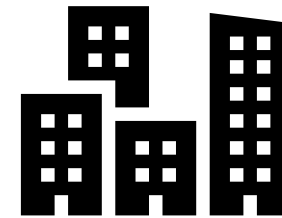
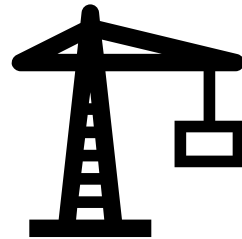
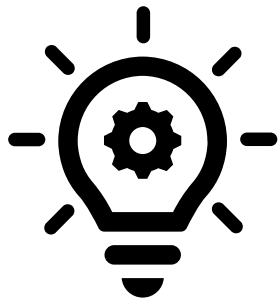
Fase de uso e ocupação dura décadas, representando o maior período do ciclo de vida do edifício maior que concepção, projeto, aprovação e construção somados



Condomínio Patio Victor Malzoni (2012) Casa Bandeirista do séc. XVIII

concepção dos projetos

- Antigamente as legislações tinham menos variáveis, as mudanças eram mais lentas, as demandas dos futuros ocupantes mais fáceis de identificar e atender

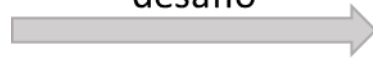


concepção dos projetos

- Hoje, os projetos dos empreendimentos estão cada vez mais complexos, independente do seu perfil e padrão, abrangendo diversas especialidades

arquitetura, paisagismo,
instalações, estrutura

desafio



segurança
automação
incêndio
acessibilidade
estacionamento
sustentabilidade
hotelaria
shopping centers
serviços de saúde
alimentação
operação

exige gestão
(compatibilização)

melhora a eficiência
racionaliza custos futuros
e minimiza riscos

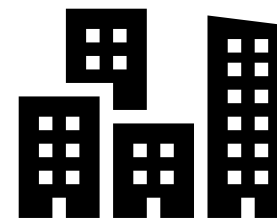
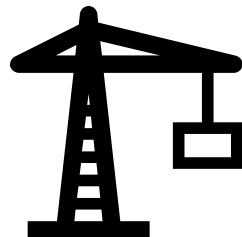
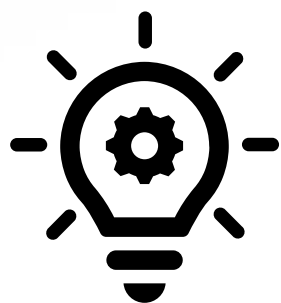


Mundo Pymes



desempenho operacional

- Olhar para o projeto como um **organismo vivo**, como se aquilo que está no papel já estivesse sendo habitado e usado
 - ✓ Pessoas circulando, funcionários trabalhando e rotinas acontecendo



Compreender o funcionamento do empreendimento e antecipar soluções na fase de concepção, visando garantir o bom desempenho da gestão futura



desempenho operacional

- cada projeto é único: especificidades e particularidades
- Premissas do projeto afetam a operação futura, impactando no planejamento dos serviços e definição dos programas de áreas (uso, setorização e dimensionamento)

- ✓ Legislação para aprovação legal
- ✓ Estrutura da Convenção de Condomínio e dos serviços

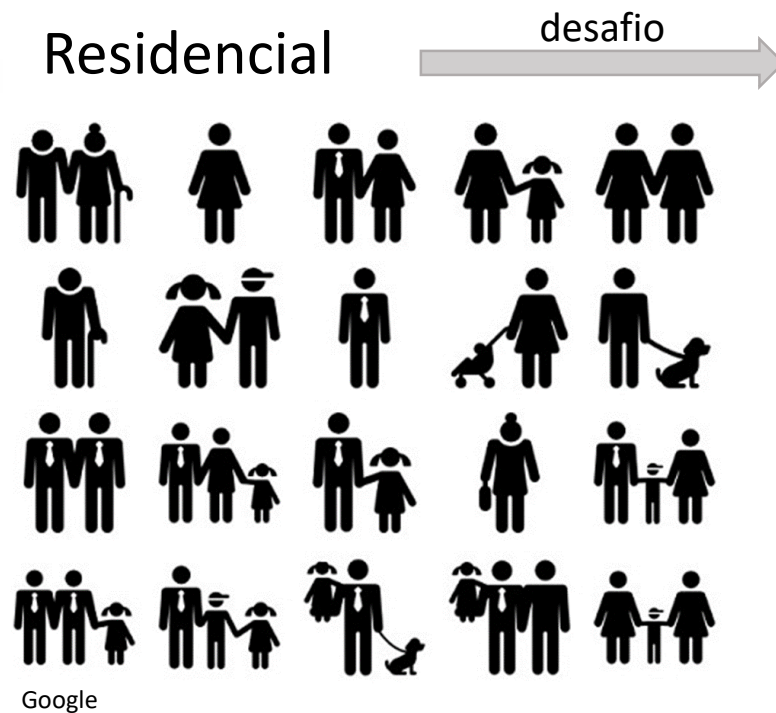
desafios

- Premissas legais que orientam a operação vaga de caminhão, bombeiro, coleta seletiva, NR
- Áreas e serviços gerais de uso comum, de uso específico e compartilhados
- Governança: corpo diretivo, assembleias
- Rateios: gerais, específicos, compartilhados
- Compatibilização: Convenção vs projetos



desempenho operacional

- Responder as perguntas: **quem, o que, como, onde**
- **quem**: ocupantes, usuários, funcionários, visitantes, terceiros



Residencial com NR

Flutuantes: bandeiras de gestão hoteleira e plataformas de aluguéis por temporada



Booking



Estadão

Trivago

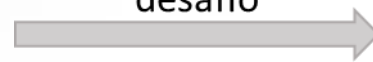


desempenho operacional

- **quem:** ocupantes, usuários, funcionários, visitantes, terceiros

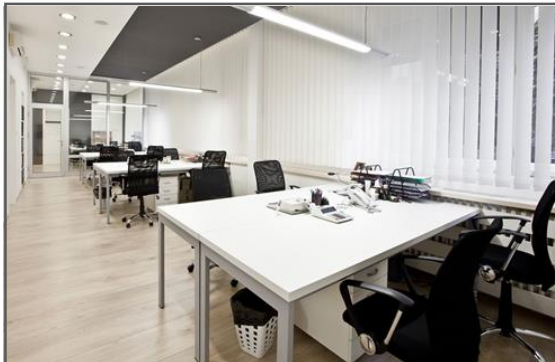
Comercial

desafio



Coworking

Memeburn



Memeburn



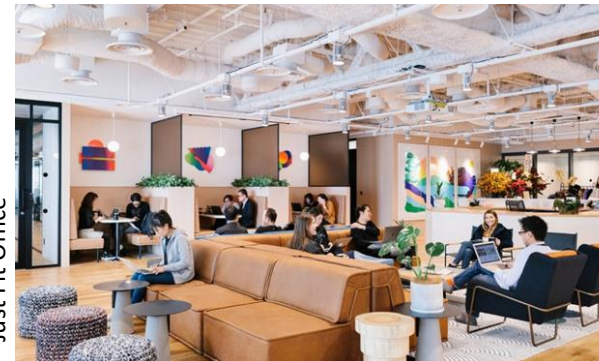
Devostock



Revista Diners



Just Fit Office



Fachada ativa

Google Maps



flutuantes:
visitantes,
usuários

vagas, fluxos,
taxas-rateios
condominiais

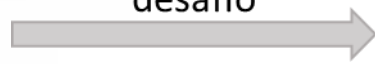


desempenho operacional

- **quem:** ocupantes, usuários, funcionários, visitantes, terceiros

Empreendimentos
de uso misto

desafio



conflito de interesses:
fluxos, rateios políticos e financeiros



Eztec

Parque da Cidade – São Paulo



Rossi Imóveis Manaus

Mundi Resort - Manaus



Galeria da Arquitetura

BCP – São Paulo



desempenho operacional

- **o que, como e onde:** serviços, demandas, como estruturar, áreas comuns (tipo, uso, dimensão ou programa e setorização)
- analisar **fluxos** de pedestres, veículos, serviço, social, entregas, carga-descarga, etc.
- definir e viabilizar os **serviços** inerentes ao perfil e padrão do empreendimento
- Entender a cultura, as **demandas** e os hábitos
Tudo está mudando em uma velocidade maior



desafios para a operação

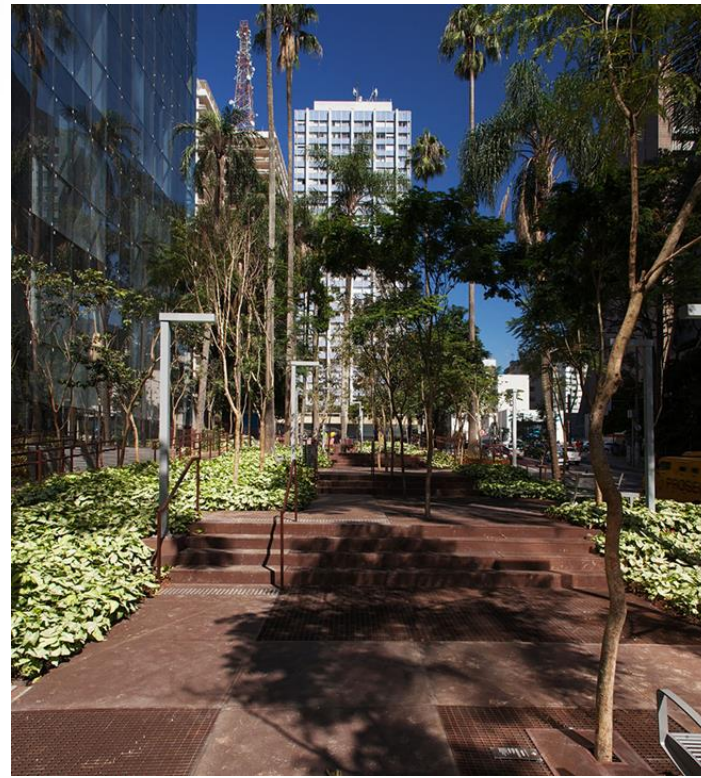
- **novas demandas:** contrapartidas, áreas de doação, conservação de praças, fruição

Aflalo e Gasperini Arquitetos

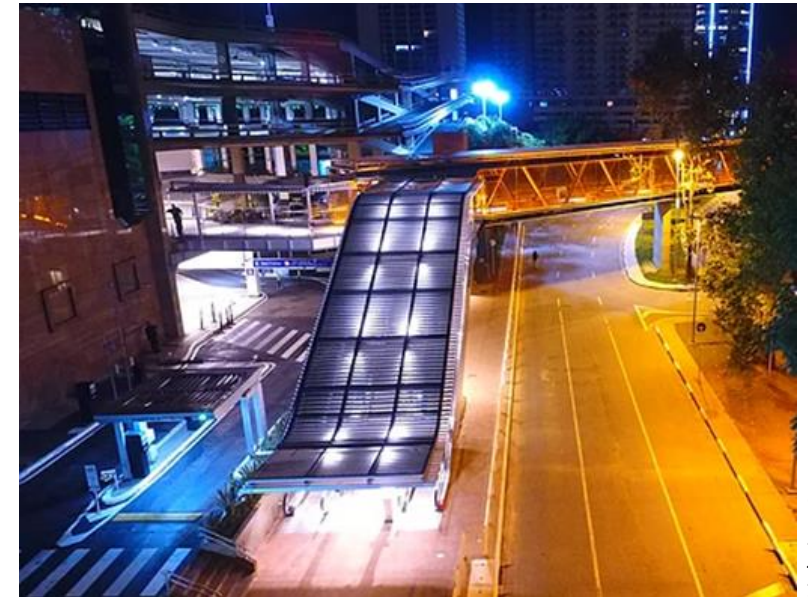


Rochavera

Arcoweb.



Torre Matarazzo e
Shopping Cidade São Paulo



Passarela Chucri Zaidan

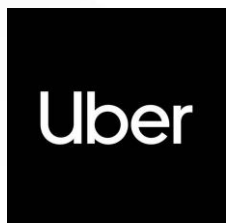
Lighting Art.



desafios para a operação

- novas demandas: ofertas de serviços a usuários

Mobilidade



Uber



Mercado Livre



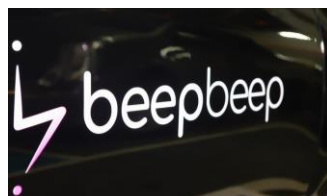
Google Imagens



GrinBrasil



Apple App Store



Casa Abril



Bikxi



Google Imagens.



Infomoney



Verde Sobre Rodas.



desafios para a operação

- **novas demandas:** ofertas de serviços a usuários

Tecnologia

Google Imagens



GreaterKashmir

Planet Lean



Google Imagens

Serviços em áreas privativas e comuns

Folha Uol



: Triider



FlipWash



United Kingdom TravelGuide



desafios para a operação

- **novas demandas:** ofertas de serviços a usuários

Entregas

Lime Locker



Pinterest



BaansalinSuites

desafios para a operação

- **novas demandas:** ofertas de serviços a usuários

Compartilhamento



Imagem autoral



Imagem autoral



Revista Pequenas Empresas Grandes Negócios



foco na operação

- O **planejamento** reduz os riscos e melhora o desempenho futuro (governança e custos)
 - **Decisões** tomadas de forma assertiva (são feitas escolhas ao longo do projeto)
- Sempre há **ganhos** entre a versão original do projeto e a versão final adequada segundo as demandas da operação
 - Imprimir **flexibilidade** aos projetos, facilitando a gestão futura do empreendimento
 - Atenção a **novas soluções** na fase de obras, permitindo ajustes vantajosos
 - **Retroalimentação** na fase de uso, retornando a projetos dados e sugestões.

OBRIGADA!

Isabelle Gretillat

(11) 5093-6824 | (11) 99515-9152

belle@geiah.com.br

