



Painel
Megacondomínios, Condomínios-Clube e Empreendimentos Mixed-Use

Os Desafios e as Oportunidades de Administrar Propriedades Imobiliárias que Demandam Operações Complexas

Msc. Eng. Marcos Maran
Gerente de Manutenção, Operação e Obras – Centro Empresarial De São Paulo
Presidente da ABRAFAC – Associação Brasileira de Facilities





Megacondomínios, Condomínios-Clube e Empreendimentos Mixed-Use

- Grande área construída
- Quantidade de pavimentos
- N° de unidades privativas
- Vários edifícios

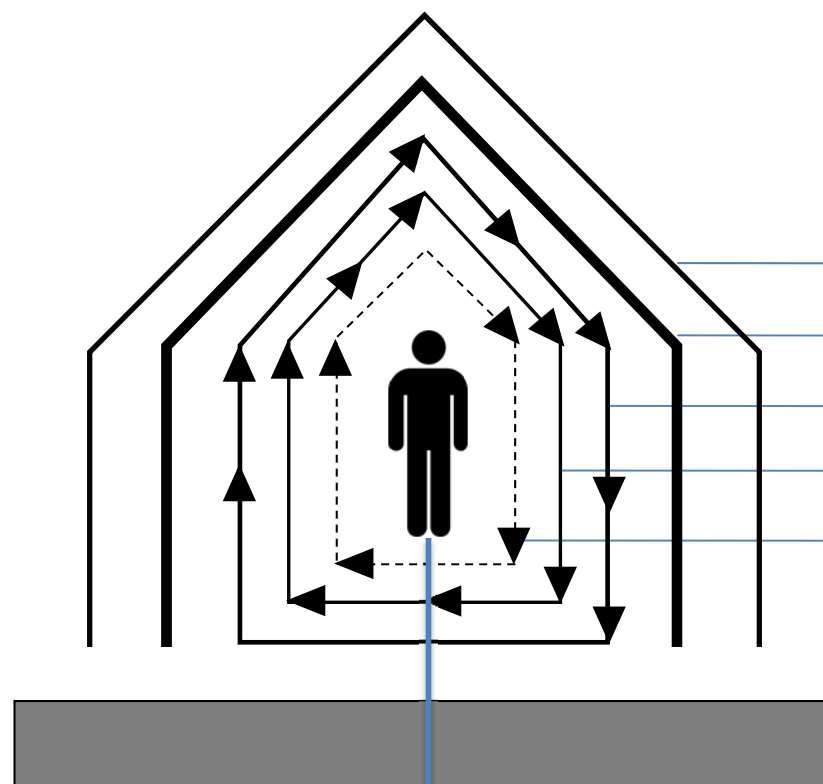
- Escritórios comerciais (inclusive temporários)
- Shopping (lojas, restaurantes, cafés, bancos, Correios, loc.veículos, etc)
- Lazer (cinemas/teatros)
- Centro de eventos
- Hotel
- Unidades residenciais
- Piscinas AQ/AF/Brinquedoteca/Play-ground/Salões de festas/Q.Poliesportivas
- Paisagismo/Espelhos d'água/Lagos

Diferenciais

Eficiência: Econômica, Infra-estrutura de serviços ,
Produtividade

Qualidade de vida: Segurança, Lazer, Saúde, Bem-estar

As “camadas” do edifício



Edifício
“Estático” - Bxa veloc. de mudança

- Fachada (20 anos+)
- Estrutura (30-300 anos)
- Serviços (7-20 anos)
- Lay-out/Planej. Ocup. (3-5 anos)
- Móveis – Decoração (3-5 anos)

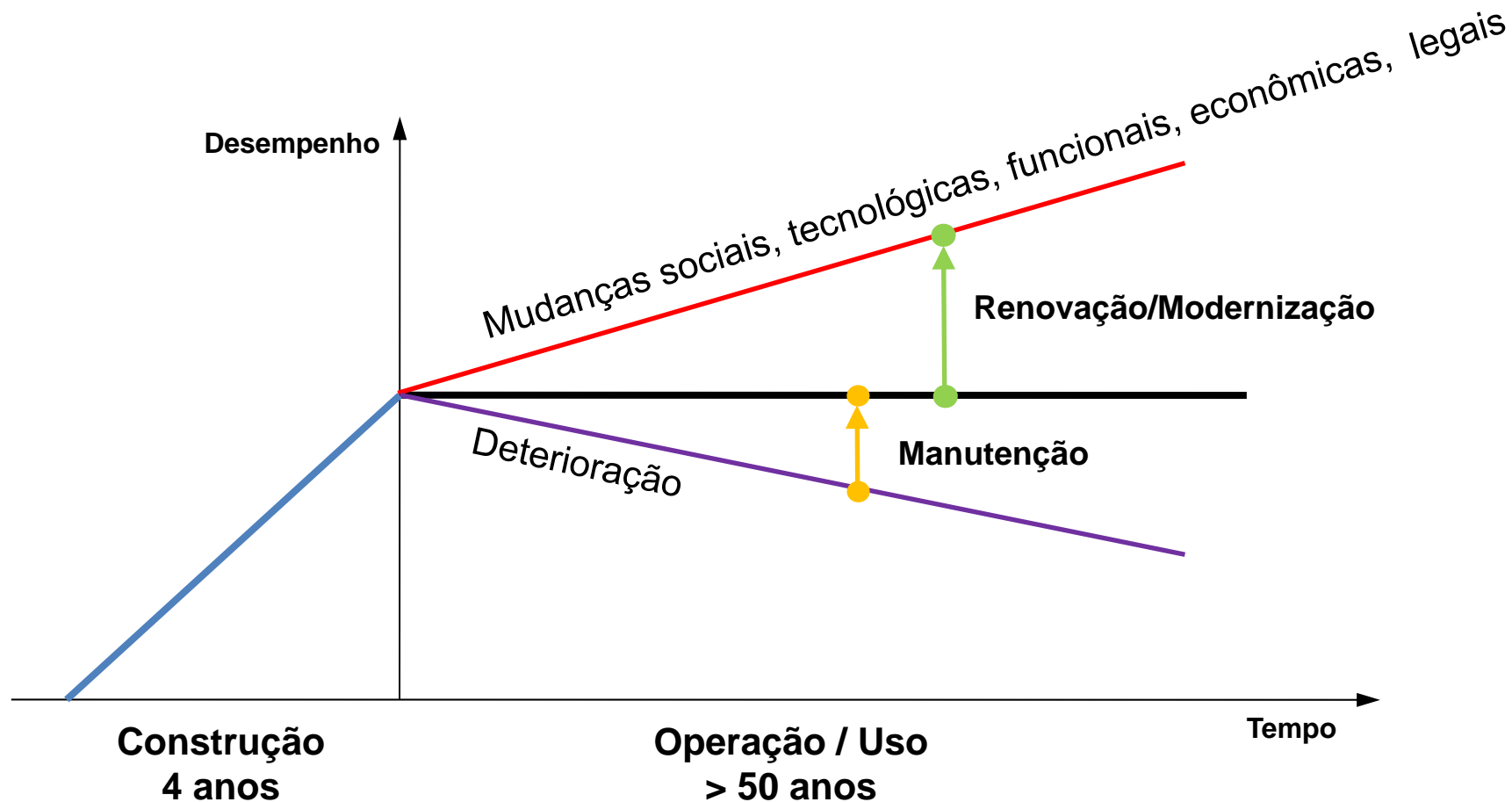
Sítio/Local (Permanente)

Homem

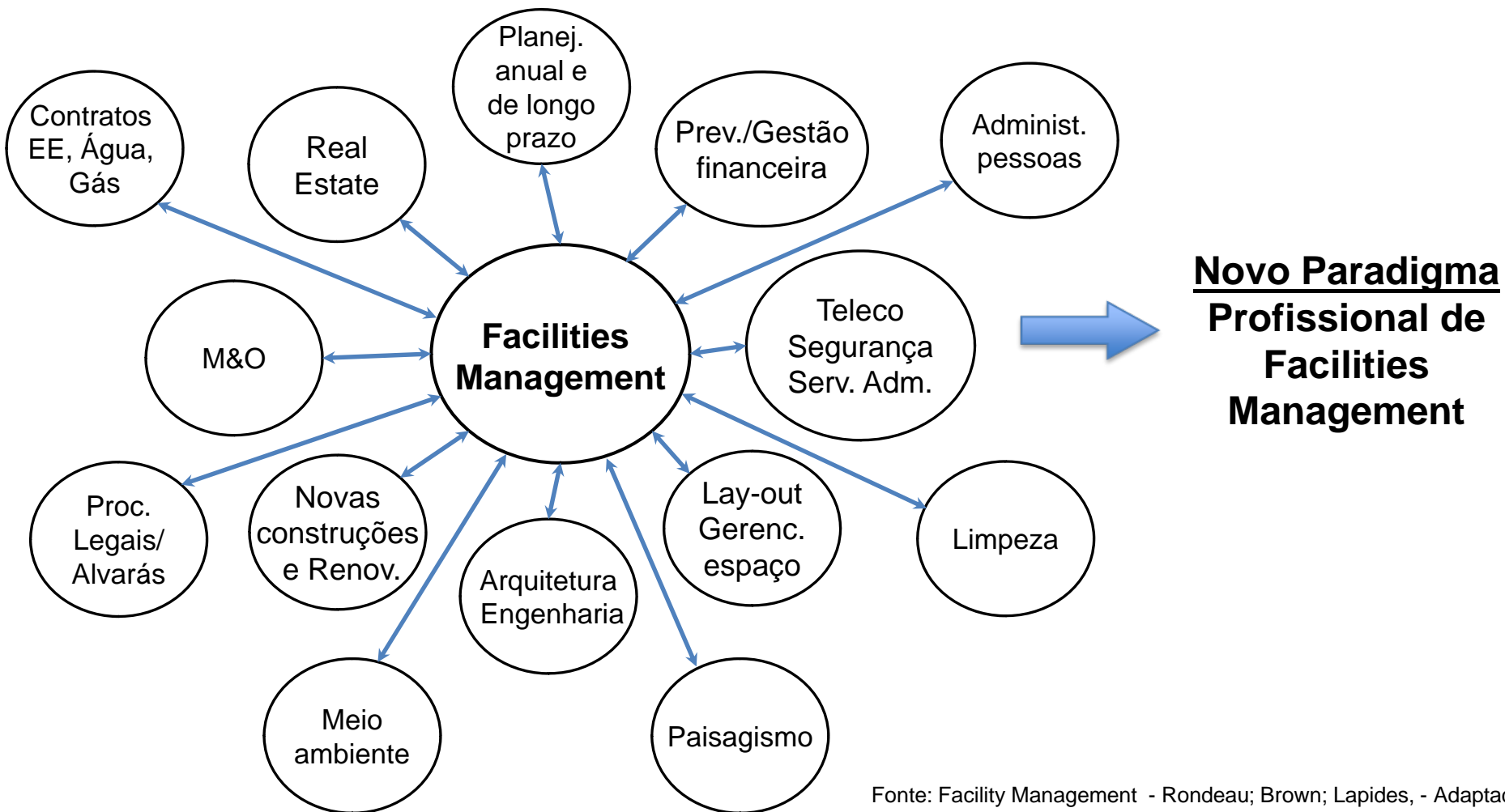
Se refaz todos os dias
Constante mudança

Fonte: How buildings learn – Brand, S.

Desafio – Gerenciamento do Ciclo de Vida do Edifício

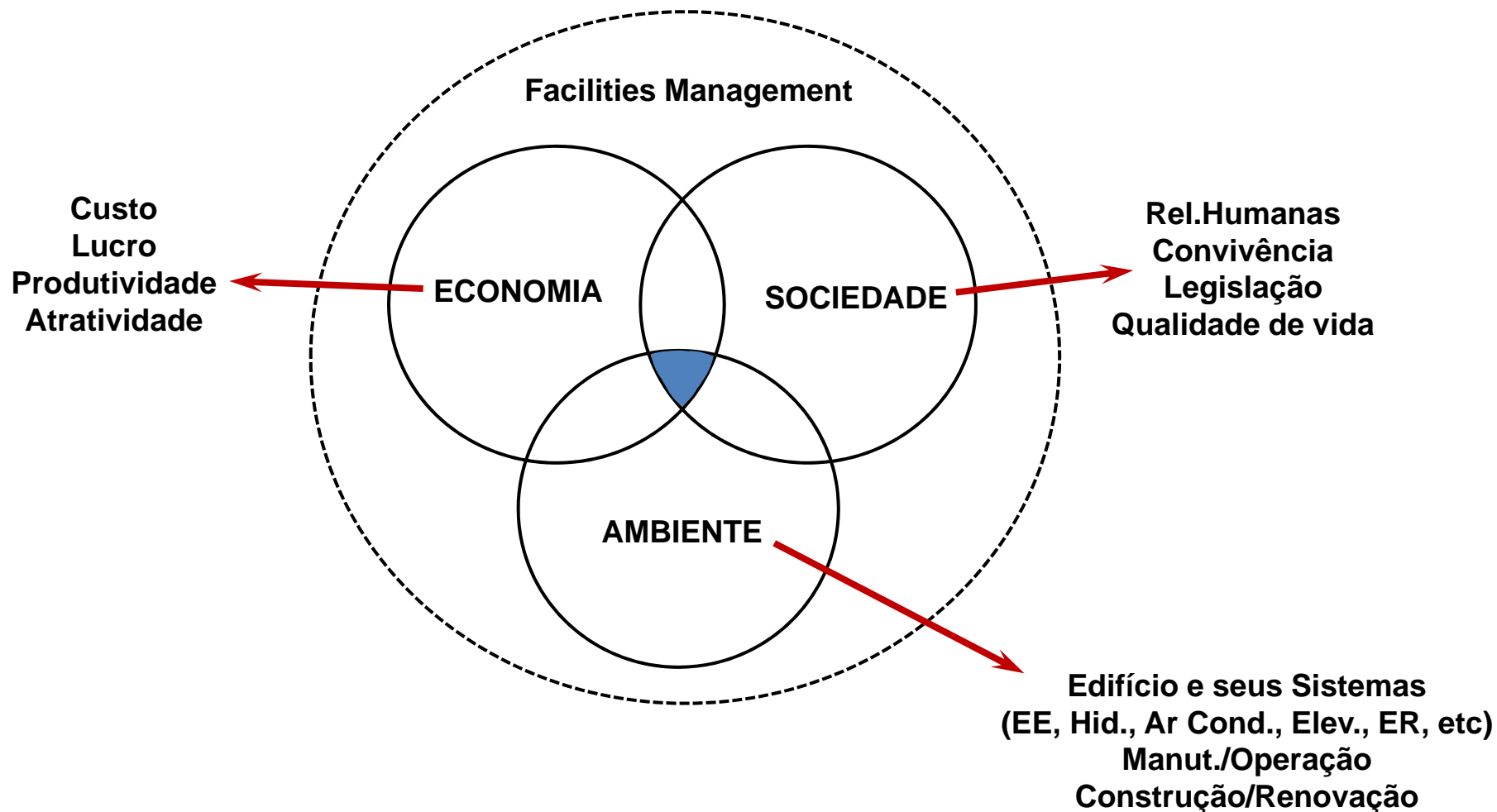


Desafio – Múltiplas Disciplinas do Conhecimento Humano



Fonte: Facility Management - Rondeau; Brown; Lapides, - Adaptada

Oportunidade – Gestão de Edifícios Integrada e Sustentável



Conclusão

Megacondomínios, Condomínios-Clube Empreendimentos Mixed-Use

Oportunidades

- Expansão do modelo de empreendimentos
- Reduzida quant. de administradores experientes
- Baixa oferta de serviços qualificados

Desafios

- Integração de processos
- Capacitação de pessoas
- Infra-estrutura de serviços

Criação de Valor para o Cliente



Painel
Megacondomínios, Condomínios-Clube e Empreendimentos Mixed-Use

Os Desafios e as Oportunidades de Administrar Propriedades Imobiliárias que Demandam Operações Complexas

Msc. Eng. Marcos Maran
Gerente de Manutenção, Operação e Obras – Centro Empresarial De São Paulo
Presidente da ABRAFAC – Associação Brasileira de Facilities