

FM COMO CONSULTOR DE PROJETOS

A importância do facilities management já é amplamente conhecida por ser um trabalho fundamental, que garante a operação de um edifício com qualidade, aumentando a produtividade e reduzindo custos, além de estar focada nas pessoas e no ambiente construído com seus variados subsistemas. Mas existe uma função que, a meu ver, é muito importante e vai além da “função organizacional que integra pessoas, propriedade e processo dentro do ambiente construído com objetivo de melhorar a qualidade de vida das pessoas e a produtividade do negócio principal”. É a função de consultor para o desenvolvimento de novos projetos, seja para a construção de novos edifícios ou para reforma de edifícios antigos.

Nosso trabalho de gerenciamento de projetos para construção consiste, de maneira resumida, em contratar e coordenar todos os envolvidos no processo de desenvolvimento dos projetos como arquitetos, engenheiros, paisagistas, consultores, entre outros profissionais. O profissional de facility manager está neste rol de consultores, mas algumas vezes está no rol dos consultores esquecidos ou não contratados por diversos motivos.

Por sua imersão na vida do edifício e visão multidisciplinar, o facility manager é fundamental para o desenvolvimento de um bom projeto, pois consegue orientar os demais envolvidos e apresentar soluções e atualizações de procedimentos e sistemas. Por mais que os arquitetos e demais projetistas façam visitas de reconhecimento em edifícios, para entender como funcionam as operações, a colaboração de

um profissional dedicado ao tema é extremamente importante. Soluções que podem parecer simples são consideráveis como, por exemplo, a localização e dimensão de um DML no edifício, localização de instalações para manutenção como tomadas, pontos de água de lavagem e ralos, acabamentos entre outras questões. São questões extremamente básicas, mas simplificam ou complicam uma operação.

Observamos as vezes o facility manager iniciando sua colaboração durante a execução da obra ou até mesmo no final da obra o que, no nosso entendimento, não elimina os problemas, precisamos desse profissional no início do desenvolvimento dos projetos, participando das reuniões com os projetistas para ai sim, eliminarmos os problemas e quando falo em problemas falo também em custo, seja para alterar algo na obra que já estava pronto ou para conviver com uma rotina de trabalho ineficiente.

As definições tomadas na fase de projeto são cruciais para evitarmos custos futuros desnecessários, sejam eles com alteração de obra, alteração pós-obra ou custos por problemas de ineficiência durante a operação do edifício. É impossível determinar com precisão quanto economizamos com a contratação dos consultores de facility manager, contudo conseguimos estimar com base na Lei de Evolução dos Custos que a solução de um problema na fase de operação do edifício custa 125 vezes mais caro que se solucionado na fase de projetos, o que é bastante expressivo.

Podemos questionar os valores, o método que gerou esses valores, base de cálculo a época em que o estudo foi



Divulgação

realizado, entre outras variáveis, mas não podemos desconsiderar a lógica do trabalho. Se trata do “é mais fácil prevenir do que remediar”, neste caso é mais barato prevenir do que remediar.

Para o facility manager embarcar nessa atividade com precisão é necessário, além de experiência e vivência de campo, que tenha uma relação de pontos de atenção que devem ser apresentados ao gerente de projetos no início dos trabalhos. Esse documento será enviado a todos os projetistas como premissas para o desenvolvimento dos projetos, quanto mais detalhado melhor, com fotos, tabelas, gráficos, o que for necessário para o bom entendimento do problema.

Este é um tipo de documento que não se gera do dia para noite. São muitas disciplinas e operações, muitas informações, é um documento que, no nosso entendimento (e é assim que fazemos os nossos) deve ser feito a “conta-gotas”. Listamos em uma planilha os problemas, sugestões e alternativas à medida que aparecem para não escapar nada.

Para finalizar, consideramos importante uma visita no edifício pronto e em operação. Uma visita para verificar como está se “comportando” o que foi projetado fechar o PDCA e partir para o próximo! ■

**Thiago Machado, Arquiteto e sócio-diretor da TM2 Planejamento e Projeto. Mestre em Habitação pelo IPT e com 18 anos de experiência em desenvolvimento de projetos, consultoria e fiscalização de obras.*