

O Futuro da Gestão de Facilities

por Abel Moreira da Costa

Gestão de Facilities: que futuro?	2
Gestão otimizada dos espaços	2
Sustentabilidade e eficiência dos edifícios	4
Manutenção integrada	5
Tecnologia como a facilitadora	6
Conclusão	6
Breve bio do autor	8
Sobre a Infraspeak	8

O Futuro da Gestão de Facilities

por Abel Moreira da Costa

Gestão de Facilities: que futuro?

Quatro tendências que abrem caminho para enquadrar a gestão de facilities sob um modelo estratégico, focado nas pessoas, na customização dos serviços e na sustentabilidade das operações.

2020 foi o ano da pandemia COVID-19. Um ano que trouxe desafios sem precedentes. Quando entramos em 2021, percebemos que era tempo de encarar a “nova normalidade” e agir. As empresas adotaram a tecnologia e a automação para manter as operações e ultrapassar os desafios mais imediatos. Em paralelo, o papel das equipes de gestão de facilities e de manutenção ganhou preponderância e o seu trabalho se tornou realmente imprescindível para assegurar o bom funcionamento, a segurança e a higiene dos espaços.

Mas agora que a curva de aprendizagem acabou, o que podemos esperar de 2022? Na minha opinião, precisamos nos preparar para quatro tendências que têm o potencial de moldar o futuro da gestão de facilities.

Gestão otimizada dos espaços

É justo dizer que já não somos os mesmos depois do início da COVID-19. Os dias de trabalho provavelmente nunca mais vão voltar ao que eram, e todos os sinais apontam para o trabalho híbrido.

O Futuro da Gestão de Facilities

por Abel Moreira da Costa

Com o trabalho híbrido, a otimização destes espaços de trabalho limitados evidencia um desafio para os proprietários e gestores de facilities. E só há uma forma de superar este desafio: monitorar a utilização do espaço.

Isto nos leva a uma nova tendência, a tecnologia de sensores. Os sensores podem ser utilizados para monitorar a ocupação, a temperatura e a umidade do ambiente, por exemplo. Estes dados permitem aos gestores de facilities se ajustar à utilização real do espaço, otimizá-lo e proporcionar conforto e segurança em todos os momentos.

Por outro lado, à medida que os sensores se tornam mais comuns e a IoT se desenvolve, a manutenção se torna mais preditiva e automatizada. Cada vez mais, gestores de manutenção instalam sensores, conectam eles à sua plataforma de gestão de manutenção e aplicam métodos de análise avançada aos dados recolhidos para extrair padrões, identificar riscos e prever quando uma falha está prestes a acontecer.

Este tipo de manutenção dá aos gestores e às equipes mais percepção e compreensão do desempenho dos edifícios.

Mas chegou o momento de evoluir mais uma vez!

À medida que a *machine learning* e a Inteligência Artificial prosperam e amadurecem, estamos desenvolvendo algoritmos e modelos cada vez mais precisos. E estamos evoluindo na direção de uma manutenção prescritiva, que considera todos os dados disponíveis para “prescrever” ações e melhorar a

O Futuro da Gestão de Facilities

por Abel Moreira da Costa

confiabilidade e a produtividade. Embora ainda em um estado embrionário, é a evolução natural da manutenção.

Sustentabilidade e eficiência dos edifícios

Outro tema central para o futuro é a sustentabilidade, que, para os gestores de facilities e prestadores de serviços de manutenção, representa vários desafios: operações sem papel, eficiência dos edifícios e uma gestão mais eficiente dos resíduos.

Os sensores também ajudam nesta tarefa. Os dados dos sensores podem ser utilizados para otimizar operações e poupar nas despesas – por exemplo, detectar quando e onde está desperdiçando mais energia. Mas é também possível utilizar sensores de movimento para ligar e desligar luzes, que é uma das formas mais simples de poupar energia e eletricidade.

Além disso, as plataformas de gestão de manutenção mais completas já incluem também um módulo de consumos, desenvolvido para controlar e otimizar os consumos de água, eletricidade e gás dos edifícios. Este ajuda os gestores a fixar preços por unidade e a perceber quanto cada metro contribui para o consumo total de energia.

O Futuro da Gestão de Facilities

por Abel Moreira da Costa

Manutenção integrada

A Covid-19 forçou as empresas a reformularem as suas operações diárias. De um modo geral, as organizações estão agora mais focadas em se tornarem verdadeiramente ágeis, a eliminarem o desperdício e a implementarem práticas de manutenção *lean*.

Provavelmente, a adaptabilidade é a maior vantagem competitiva que um negócio pode ter. E assim revela-se mais um desafio para juntar à lista dos gestores de facilities e de manutenção. Eles têm a missão de coordenar uma equipe interna multidisciplinar, técnicos em campo, clientes, fornecedores e uma infinidade de ativos, equipamentos e processos. Para dar conta do recado, o software de gestão de manutenção se tornou um verdadeiro braço direito de gestores de facilities. Mas essas soluções não podem continuar estáticas, meros sistemas de registros. Têm de ser capazes de centralizar toda a operação, mas também de integrar com aplicações, ferramentas e hardware externos que corrigem todos os desafios operacionais do negócio.

No futuro, as operações de manutenção e de gestão de facilities vão depender de plataformas acessíveis a gestores, técnicos, clientes, utilizadores dos espaços e dispositivos inteligentes. A informação recolhida durante as operações diárias irá fluir ininterruptamente para atribuir chamados automaticamente aos técnicos, gerar encomendas automáticas junto dos fornecedores, enviar faturas aos clientes e conectar a manutenção aos objetivos mais amplos da empresa.

O Futuro da Gestão de Facilities

por Abel Moreira da Costa

1. Tecnologia como a facilitadora

Os desafios que cada empresa enfrenta varia de acordo com o seu mercado de atuação e com as indústrias para as quais presta serviços. Contudo, não há dúvida em relação a um denominador comum: a tecnologia.

A tecnologia será omnipresente, seja na gestão ou na operação em campo, servindo propósitos claros. E pode ser ainda muito cedo para dizer que tecnologias emergentes vão revolucionar a gestão de facilities (IoT, impressão 3D, sistemas ciber-físicos, *cobots*, realidade aumentada...), mas é seguro afirmar que têm de ser intuitivas, fáceis de utilizar, capazes de interagir entre si e de atuar como facilitadoras.

As empresas devem colocar as pessoas no centro da equação e perceber onde a tecnologia pode acrescentar valor ao que elas fazem e como podem ajudar a melhorar processos.

A tecnologia deve apoiar os gestores de facilities na transição de um papel de nível operacional para um papel mais estratégico, proporcionando serviços customizados a cada edifício e garantindo valor agregado para o cliente final.

Conclusão

Depois de uma pandemia que mudou o estado das coisas, aprendemos que a tecnologia não alcança nada sozinha.

O Futuro da Gestão de Facilities

por Abel Moreira da Costa

Sabemos agora que nem tudo pode ser automatizado e que a adaptabilidade e o pensamento crítico do ser humano permanecem insubstituíveis. Por isso, nós seres humanos voltamos a ocupar o centro da ação e estamos prestes a testemunhar um passo evolutivo: a indústria 5.0, e com ela a manutenção 5.0, já estão no horizonte, incentivando a colaboração entre ferramentas digitais, inteligência artificial e pessoas. Afinal, os avanços tecnológicos devem servir a sociedade, melhorando a qualidade de vida de todos e respeitando os limites do nosso planeta.

O Futuro da Gestão de Facilities

por Abel Moreira da Costa

Breve bio do autor

Abel Moreira da Costa, Director Executivo Brasil da Infraspak

Atualmente, gere as contas estratégicas e representa a Infraspak Brasil.

Apaixonado pela Construção. Consultor no segmento Imobiliário e de Negócios. Atuou no Comercial em empresas como CFL, Xerox do Brasil, Dreamport do Brasil, Propague, Gad Design.

Master em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção pela FGV, pós-graduado em Gestão de Negócios pela FAE Business – Bom Jesus, e bacharel em Administração de Empresas pela Uniandrade.

Sobre a Infraspak



A [Infraspak](#) é uma empresa global de tecnologia que está transformando o mundo da gestão de facilities com uma Plataforma Inteligente de Gestão de Manutenção.

Atualmente presente em mais de 15 países, a Infraspak capacita equipes de gestão de facilities e manutenção com a tecnologia de que precisam para superar seus desafios únicos, cumprindo assim sua missão de se tornar uma fonte de boa vida para a comunidade, seus clientes e seus parceiros.