

RELATÓRIO PRELIMINAR

Modelos Organizacionais
e Âmbito do FM em
Portugal
Parte 1

“O segredo mais bem guardado”

Não tão longe como na passada década, era ainda comum encontrar expressões sobre o Facility Management e os seus profissionais como “o segredo mais bem guardado”; os “heróis secretos” ou o clássico “não se falar sobre o FM é sinal que está a ser bem feito”.

De forma geral, e em especial no Sul da Europa, o FM era normalmente associado a uma função reativa e não-estratégica, com ênfase na gestão dos serviços sub-contratados (especialmente limpeza, manutenção e segurança) e pouca ou nenhuma margem para inovar. Os contratos normalmente indicavam horas/colaborador a contratar, as tarefas a executar e quais as penalidades a aplicar por faltas.

Falava-se, normalmente, da necessidade de modernizar a visão do FM e, ao mesmo tempo, como que interligado, da voz destes profissionais poderem chegar ao topo das Organizações, aos seus administradores ou direções. Seria isso o catalizador para a mudança, para os profissionais poderem ter acesso a mais orçamento e autoridade para implementar as suas ideias e projetos.

Em simultâneo, existia uma dificuldade em definir o que era o “Facility Management” e de tentar separá-lo de uma visão de “centro de custo” e de todo o enfoque nesta área ser sempre liderado pela necessidade de poupanças, de “cost killers”.

Fora do âmbito continuava a “qualidade de vida dos ocupantes”, a “produtividade do core-business” bem como a sustentabilidade.

Essa dificuldade teimava em existir, não obstante o trabalho de normalização feito e publicado entre 2006 (parte 1) e 2012 (parte 7) com a norma europeia EN 15221 e depois a partir de 2017 com a família da norma internacional ISO 410XX com o sistema de gestão ISO 41001 como o pináculo.

Adicionalmente, cada Organização define o âmbito, funções e responsabilidades do Facility Management, incluindo as descrições de funções dos seus profissionais, de forma ad hoc, acentuando diferenças, desperdiçando aprendizagens anteriores e melhores práticas, impossibilitando o benchmarking e até mesmo a identificação dos próprios departamentos nos organigramas das empresas.

Este estudo que se inicia agora, intitulado “Modelos Organizacionais e Âmbito do FM em Portugal”, não procura um caminho de homogeneização do Facility Management, mas sim que cada definição única de um departamento de FM resulte de uma decisão racional e informada, após ponderados prós e contras e alinhando com as necessidades dos utilizadores e estratégias da Organização.

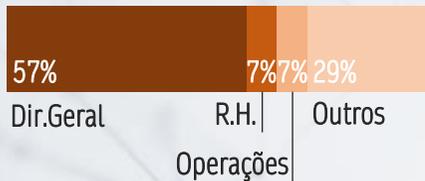
É portanto o nosso objetivo que este trabalho sirva para nele verter o maior número de experiências de diversas empresas de variados setores, para que possamos, em conjunto, analisar resultados, comparar modelos, encontrar “causas-efeito” e procurar conceitos futuros que sirvam melhor os nossos departamentos, os nossos colaboradores e os nossos diversos clientes, internos e externos.

13 de abril de 2021

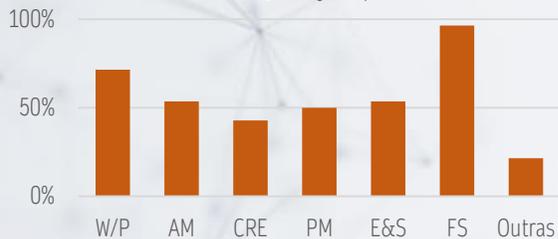


Q: Qual o nível de Reporte do Departamento ou Direção de FM? (*)

Toda a Amostra



Q: Qual a Área Funcional a que reporta?



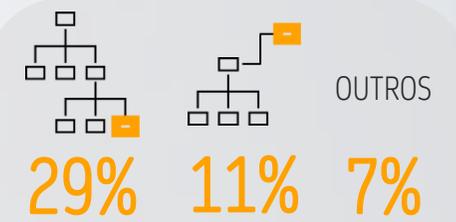
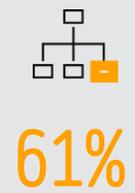
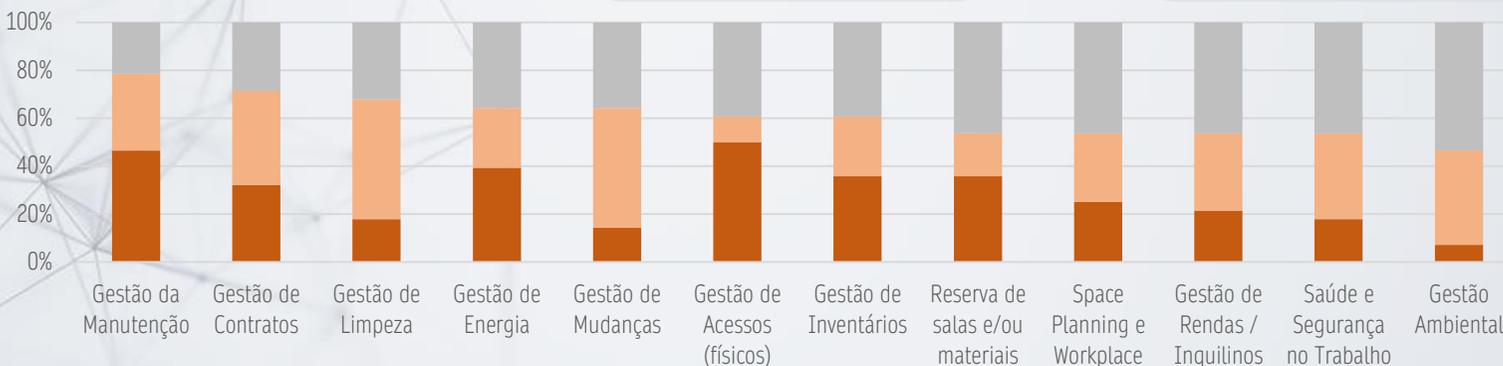
Q: Áreas do FM sob a sua alçada? (*)

Q: Que designação resultaria das palavras mais comuns?

Direção Ou Departamento de Facility, Património, Segurança e Operações

Q: Quais as atividades no âmbito do FM e com que tipo de Software?

- Sim, COM SW específico
- Sim, SEM SW específico
- Não



(*) Pergunta de escolha múltipla, o resultado pode somar mais de 100%



Porque é este um “Relatório Preliminar”?

Para este realizar este documento foram utilizadas 28 respostas validadas, recolhidas entre 25 de março e 5 de abril. Esta é uma amostra insuficiente para a análise a que nos propomos pelo que a sua publicação com o estatuto de “Preliminar” serve o propósito de cativar mais participantes e, com a ajuda destes 28 colegas, alargar a nossa rede de comunicação.

Adicionalmente a uma maior granularidade e segmentação na análise, poderemos comparar que atividades estão relacionadas com as áreas que estão no âmbito das áreas de FM, bem como identificar questões chave para os próximos questionários a desenvolver debaixo do chapéu dos “Modelos Organizacionais e Âmbito do FM em Portugal”

Para atingir o nosso objetivo de 100 respostas válidas, somos a convidar todos os colegas a responder ou a partilhar o link para o primeiro questionário:

<https://www.surveio.com/survey/d/orgfm-parte1>

Contactos:

Miguel Alves Agostinho
(+351) 21 894 32 56
geral@apfm.pt

LEGENDA:



Reporte de primeira linha, à Direção Geral ou Administração



Reporte de segunda linha, à Direção Geral ou Administração



O FM encontra-se numa empresa do Grupo orientada para o Imobiliário / Património / Shared Services, servindo todas as empresas desse mesmo Grupo

W/P – Workplace
AM - Asset Management (inclui Manutenção)
CRE - Corporate Real Estate
PM - Project Management
E/S - Energia e Sustentabilidade
FS - Facility Services



SOBRE A APFM

A APFM – Associação Portuguesa de Facility Management é uma Associação Nacional sem fins lucrativos, que tem como objectivo o desenvolvimento, a investigação e a divulgação do Facility Management – FM – como a gestão integrada dos locais e ambientes de trabalho, com o objectivo de otimizar os espaços, os processos e as tecnologias envolventes em prol das pessoas e das organizações

O FM tem a sua ação centrada, mas não limitada, na gestão dos edifícios e dos ativos e na sua condução e exploração para assegurar as actividades de negócio das Organizações em condições funcionais e económicas sustentáveis. Surge assim como uma disciplina de relevo no âmbito da gestão empresarial e deve ser considerado como uma área estratégica na hierarquia das Sociedades.

A APFM é o fórum por excelência para Prestadores, Ocupantes e Proprietários poderem discutir a gestão dos espaços de forma profissionalizada, na procura da satisfação dos utilizadores, em altos standards de sustentabilidade ambiental e de eficiência financeira duradoura na exploração dos ativos, num processo conduzido no âmbito de uma relação simbiótica entre eles.

A sua atividade não se restringe a Portugal, sendo responsável por criar sinergias com outros países, nomeadamente Espanha, Brasil e Angola, bem como participar em fóruns internacionais como são o caso da EuroFM e da IFMA.

Os principais vetores de atividade da APFM são a Formação, a Informação e a Normalização. Convidamo-lo a visitar o nosso site para melhor conhecer essa atividade e poder decidir em quais deles deseja participar ativamente.

CONTACTOS

Espaço APFM

Edifício Adamastor
Av. D. João II, 9 Torre B, piso 5B
1990-077 Lisboa
Telefone: +351 218 943 256
Email: geral@apfm.pt



APFM

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DE FACILITY MANAGEMENT