



# PLANO CIRCULAR

## PLANO CIRCULAR GERENCIAMENTO DE PROJETOS

A Plano Circular surgiu inspirada na metodologia Plano de Negócios Circular, como uma metodologia e ensino do empreendedorismo. A inspiração se deu pela semelhança ou possível compartilhamento de ideias no tocante ao Gerenciamento de Projetos.

A Plano Circular atua desde a originação de um Projeto, quando uma determinada demanda organizacional para sua implementação precisa ser estruturada em uma organização matricial, com gestão de todas as disciplinas envolvidas e sob a liderança de um gestor, que cuidará para que os principais objetivos da alta administração da organização sejam atingidos.

A Plano Circular tem como fim a Gestão de Projetos de Construção Civil e Real Estate, porém atua na consultoria de empresas em como preparar a sua organização para a gestão por Projeto, através de pacotes de trabalhos e subprojetos a serem geridos pelos “Gerentes de Pacotes de Trabalhos”, que são os profissionais / colaboradores definidos pelas empresas, experts em suas áreas de atuação, sendo o pacote Real Estate liderado pela Plano Circular. A gestão concentra-se na identificação das atividades a serem desenvolvidas, na interrelação entre elas, no tempo e recursos necessários para sua execução e na gestão dos riscos do projeto como um todo.

Na Plano Circular, oferecemos soluções completas para o setor imobiliário e da construção civil, unindo gestão estratégica, regularização e perícias técnicas para garantir segurança, eficiência e conformidade aos projetos.

Um Projeto de Real Estate pode ser a construção de um galpão industrial, com a definição do escopo, contratação de fornecedores e acompanhamento das obras. Também pode ser a realização de uma Inspeção Predial que vise a identificação de intervenções de manutenções necessárias e recomendações de gestão a serem implantadas e melhoradas. Porém pode abranger muito mais, como o Projeto de mudança de uma empresa de uma cidade para outra, que pode abranger as seguintes etapas:

- ❖ “Site Search”, que consiste na avaliação de alternativas de cidades, terrenos e imóveis existentes com a utilização de ferramentas decisórias que busque eliminar a subjetividade que uma decisão por uma cidade ou terreno pode apresentar;
- ❖ Montagem do Escritório de Projetos (PMO) e identificação dos líderes de cada pacote de trabalho, ou seja, colaboradores da empresa ou terceiros por ela contratados, que detalharão o escopo a ser contemplado no Projeto;
- ❖ Programa básico de necessidades: Identificação das metragens preliminares de terreno e construção para avanço do Site Search;
- ❖ Cronograma de Licenciamento: Mapeamento de licenças necessárias e impacto no cronograma do Projeto;
- ❖ Estruturação Financeira: Suportar quanto à decisão de compra de um terreno e construção com recursos próprios, realização de um *BTS – Built to Suit* (Construção sob medida custeada por um investidor em troca de um contrato de locação firme por longo prazo, como 10-15 anos), compra e reforma de um imóvel existente (podendo ser com recursos próprios ou nos moldes do BTS), locação de um imóvel existente;
- ❖ Programa de Necessidades: Detalhamento do escopo para desenvolvimento de projetos básicos e precificação da obra / projeto;
- ❖ Aquisição do Terreno / Imóvel: Suporte na due diligence necessária para a aquisição do terreno ou imóvel existente, especialmente no tocante a viabilidade técnica e legal de conclusão da transação. Utilizamos parceiros nesta fase.
- ❖ Contratação de Fornecedores: Elaboração de escopo de contratação, homologação técnica de fornecedores, análise técnica de propostas e recomendação de contratação;
- ❖ Projetos Executivos: Acompanhamento e coordenação de projetistas contratados para o desenvolvimento das diversas disciplinas (Arquitetura, movimentação de terra, fundações e estrutura, instalações prediais, instalações ou sistemas especiais, instalações industriais, comunicação visual, etc) e coordenação das informações necessárias para o completo desenvolvimento dos projetos
- ❖ Aprovações e Regularizações: Execução do cronograma de Licenciamento, com tramite junto aos órgãos municipais, estaduais e federais para a obtenção de licenças prévias à construção e pós construção. Utilizamos parceiros nesta fase.
- ❖ Acompanhamento das obras e do Projeto: Fiscalização e acompanhamento da execução da obra e do andamento das atividades de cada Pacote de Projeto, com especial gestão dos riscos do Projeto;
- ❖ Recebimento das Obras: Vistorias e mapeamento de pendências e correções necessárias e controle da execução e finalização das mesmas;
- ❖ Planejamento da mudança: Realizado com parceiros, refere-se ao planejamento das atividades de ocupação do novo imóvel e mudança de máquinas, equipamentos e pessoas para o novo imóvel;
- ❖ Destinação do imóvel atual: Nos casos em que o imóvel atual ocupado pela empresa será desocupado e devolvido ao locador, em caso de imóveis alugados, ou vendido, em caso de imóveis próprios, gestão das ações necessárias desde o diagnóstico da situação existente, logo no começo do Projeto, para identificação de questões ambientais, de regularização de terreno e/ou de construções, avaliação imobiliária para determinação

de valor de mercado, estratégias de destinação e gestão da destinação até a venda ou recebimento do imóvel pelo Locador;

Nosso diferencial está nos conhecimentos da metodologia de Gerenciamento de Projetos do PMI (*Project Management Institute*) e na aplicação do ciclo PDCA (*Plan-Do-Check-Act*), garantindo controle, previsibilidade e melhoria contínua em todas as fases do projeto. Com uma abordagem estruturada e personalizada, cuidamos desde o planejamento e gerenciamento até a legalização da obra e/ou regularização do imóvel e diagnóstico técnico de obras e imóveis.

Nossos Serviços:

- ❖ Gestão de Projetos Imobiliários (Real Estate): Planejamento estratégico, gestão de riscos, acompanhamento de obras e controle de prazos, custos e qualidade para garantir a entrega eficiente do projeto.
- ❖ Regularização e Legalização de Obras e Imóveis: Por se tratar de etapa fundamental de projetos de Real Estate, atuamos com parceiros na assessoria completa para obtenção de alvarás, licenças e regularização documental, evitando transtornos e garantindo conformidade legal.
- ❖ Inspeção Predial, Engenharia Diagnóstica e Avaliação de Imóveis: Identificação e análise de patologias construtivas, desempenho estrutural e condições técnicas do imóvel com recomendações de manutenção e melhorias do imóvel e avaliação de imóveis para identificação de Valor de Mercado.
- ❖ Vistorias para Recebimento de Obras e Imóveis: Inspeção detalhada para garantir que o imóvel ou obra seja entregue conforme os padrões de qualidade e contrato.
- ❖ Laudo Cautelar de Vizinhança: Registro técnico do estado de imóveis vizinhos antes do início de uma obra, prevenindo litígios futuros e orientando construtor e ocupantes de imóveis quanto a medidas preventivas para evitar danos oriundos da execução da obra.
- ❖ Perícias Judiciais: Emissão de pareceres técnicos especializados para processos judiciais, garantindo suporte técnico e fundamentação legal.

Com formações avançadas em Engenharia e Gerenciamento de Projetos, e uso de metodologia eficiente, a Plano Circular é sua parceira para garantir que seu projeto seja bem-sucedido, seguro e em total conformidade com as normas técnicas e regulatórias.

Entre em contato e descubra como podemos agregar valor ao seu Projeto e seu Imóvel!

[luiz@planocircular.com.br](mailto:luiz@planocircular.com.br) / +55 11 98812 0408