



Imóveis Casas & Construção



GRUPO O REGIONAL

LANÇAMENTOS IMOBILIARIOS | COMPRA | VENDE | ALUGA |

16 Agosto 2021

3 principais formas de financiamento de obra
que você não pode perder

Casa com idosos: como deixar o lar mais
funcional

Como a oscilação de preços impacta o
orçamento de uma obra?

Como substituir um reparo de registro

Conheça quais os principais problemas em obras
e como evitá-los!

Cronograma de obra: como fazer

Acompanhe todas as terças feiras
edição online e as sextas feiras
edição impressa/online
as principais notícias, matérias
e acontecimentos da região

REGIONAL

Circulação em 15 cidades

Amparo - Artur Nogueira - Conchal - Cosmópolis
Engenheiro Coelho - Espírito Santo do Pinhal
Estiva Gerbi - Holambra - Itapira - Jaguariúna
Mogi Guaçu - Mogi Mirim - Paulínia - Pedreira
Santo Antônio de Posse

Whatsapp: 19 9 9685 4255 - 9 9772 0540
Email: comercial@jornaloregional.net

3 principais formas de financiamento de obra que você não pode perder

Saber como funciona o financiamento de obras, é fundamental para que um projeto saia do papel. O engenheiro de custos deve entender muito bem sobre essa importante etapa da construção civil para poder apresentar as melhores alternativas aos seus clientes.

Sejam instituições privadas ou públicas, bem como as diferentes cláusulas para financiamento, conhecer as taxas de juros e as condições de pagamento pode ser decisivo para a realização do empreendimento.

Financiamento de obras

O financiamento de obras surgiu com a necessidade de contar com um caixa, e recursos financeiros, para que um projeto seja tirado do papel sem contratempos financeiros. Voltado para a área da construção civil, o valor necessário pode ser voltado para a compra de materiais e equipamentos, bem como mão de obra e até mesmo um terreno.

O responsável por obter o financiamento da obra solicita o valor estipulado para uma instituição financeira, é feita uma simulação para que o financiamento possa ser solicitado, caso aprovado, o cliente recebe o montante para dar início ao projeto. O pagamento é feito por meio de parcelas com um prazo, e juros, estipulados. Logo, é preciso entender que o financiamento funciona como um empréstimo, com prazos e juros determinados.

A importância de conhecer as formas de financiamento de obras

O financiamento de obras é fundamental para que novos projetos na área da construção civil possam sair do papel sem contratempos. Isso porque é uma modalidade de financiamento que abrange todas as etapas de uma obra. Uma obra, seja ela qual for, demandará esforços financeiros que podem estar além dos disponíveis pelo dono do terreno ou imóvel. Com isso, é possível buscar instituições financeiras, das tradicionais às mais modernas, para captar recursos que viabilizem o andamento do projeto.

O financiamento da obra é direcionado para quem deseja iniciar um imóvel novo, partindo do zero, em um lote próprio; para quem deseja dar continuidade ou reformar um imóvel já existente. O valor adquirido nesse financiamento pode ser utilizado para a compra e contratação de mão de obra necessárias, como:

- terreno;
- maquinário;
- equipamentos;
- materiais de construção;
- infraestrutura;
- mão de obra.

Portanto, contempla todas as etapas necessárias para a

realização de um empreendimento. Contudo, o financiamento adquirido pode contemplar apenas algumas etapas da obra ou cobrir as despesas totais para toda a realização. O importante é saber avaliar qual será a melhor maneira de financiamento para cada projeto.

Logo, essa é uma etapa indispensável, e que exige grande conhecimento do engenheiro de custos. Afinal, é ele que ficará responsável pela gestão financeira do projeto. A estimativa de custos, o controle de gastos, a avaliação de financiamento e muito mais são responsabilidades desse profissional, correto?

3 principais formas de financiamento de obra

1. MCMV

Com o objetivo de viabilizar a realização de empreendimentos, o Minha Casa Minha Vida é bastante utilizado por empresas de variados portes e pessoas físicas e jurídicas. É uma excelente maneira de realizar obras com mais agilidade. Portanto, é bastante buscada a área da construção civil.

São duas modalidades disponíveis para o MCMV, as que contemplam empresas privadas, em que os recursos para pessoas físicas são liberados diretamente para a construtora e a linha de crédito tratada com a construtora, que permite o financiamento durante a construção do imóvel.

O MCMV permite uma maior rapidez, já que é possível assinar o contrato e dar início às obras caso as exigências do contrato sejam cumpridas em até 6 meses, e é possível tocar o empreendimento em módulos.

2. SBPE

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é uma modalidade destinada à compra de terrenos ou imóveis muito utilizada e oferecida por instituições financeiras públicas e privadas. Com o financiamento SBPE, os bancos recebem recursos pela poupança. O imóvel novo adquirido pode ser quitado em até 35 anos. Ele contempla até 80% do valor do imóvel e permite que o comprador tenha posse de mais de um imóvel.

Para conseguir esse benefício, o cliente deve ter uma renda familiar superior a 5 mil reais. As taxas de juros cobradas podem variar entre 8,5%+TR ao ano e 9,75%+TR ao ano. O SBPE é um dos principais financiamentos imobiliários disponíveis e utilizados no mercado, por ser uma das linhas de créditos preferida por quem deseja comprar

um imóvel fora do Sistema Financeiro de Habitação.

As condições para que esse financiamento imobiliário sejam conquistados podem variar um pouco dependendo de cada instituição financeira, mas, geralmente, é preciso:

- ser emancipado ou maior de 18 anos;
- ser brasileiro ou estrangeiro com visto de permanência;
- ter o nome limpo no SPC, e comprovar renda familiar superior a R\$ 5,000,00.

3. Fintechs

Esse é um modelo de financiamento oferecido pelos bancos digitais que, muitas vezes, oferecem opções contratuais menos burocráticas e mais vantajosas. São tecnologias de serviços financeiros para aceleração de crédito, que contemplam pequenas empresas e pessoas físicas.

Para conseguir um contrato de financiamento nesse modelo, é preciso estipular a descrição dos recursos para a obra, os valores da operação, os prazos, os sistemas de amortização, as taxas de juros, bem como os encargos

financeiros mensais.

Como escolher a melhor financiamento de obra

O melhor financiamento de obras que existe é aquele que fornece o valor necessário e com a menor taxa de juros possível. Como existem diversas propostas das instituições financeiras, é interessante entender alguns fatores que serão determinantes para fazer uma boa escolha.

Além de uma boa taxa de juros, é fundamental contar com boas condições de pagamento. Contar com instituições financeiras especializadas em financiamentos para a construção civil é outro ponto fundamental.

O financiamento de obra é uma das etapas mais importantes para realizar um projeto, e é dever do engenheiro de custos apresentar os conhecimentos sobre ele e fornecer as melhores alternativas. Entender as taxas de juros e as condições de pagamento são fundamentais para escolher a melhor maneira de financiar uma obra.



Pisos emborrachados e antiderrapantes



Talvez os banheiros sejam a maior preocupação para quem pensa em transformar a casa em um ambiente mais seguro para idosos. Isso acontece porque este cômodo da casa fica frequentemente molhado e, portanto, escorregadio. Pisos como ardósia e porcelanatos dificultam ainda

mais a locomoção quando o ambiente está úmido, podendo levar a tombos perigosos. Para evitar este tipo de acidente, a melhor solução é optar por pisos emborrachados e antiderrapantes. Esse cuidado é ainda mais importante em áreas de maior risco, como dentro e na saída do box.

Casa com idosos: como deixar o lar mais funcional



Adaptar a casa para idosos é manter o ambiente mais confortável e prático para todos. Os ajustes não causam grandes impactos visuais nas residências, mas podem mudar a vida dos mais velhos que vivem por lá.

Você sabia que o Brasil deve chegar a ter 57 milhões de idosos (pessoas acima de 60 anos)

até 2047*? Essa é quatro vezes a quantidade de idosos no país em 2017 e também seria o mesmo que encher a cidade de São Paulo quatro vezes. Assim, dá para imaginar o quanto é importante aumentar a acessibilidade para os idosos. Confira algumas dicas para mudar o ambiente e garantir essa sensação de pertencimento.

Barras de apoio e corrimões



Se há algum idoso — ou qualquer pessoa — com dificuldade para mobilidade, as barras de apoio irão ajudar a prevenir aci-



dentes e também dar certa independência para que eles circulem com mais facilidade pelos cômodos da casa.

Rampas

Construir rampas ou instalar rampas portáteis é a melhor solução para fugir das escadas. Esta opção fará com que a locomoção seja menos desafiadora e muito mais dentro da realidade dessas pessoas.

Escadas são funcionais para quem não tem dificuldade de

locomoção e nenhuma limitação cognitiva. Por isso, quando usadas em espaços com idosos, podem se tornar inimigas.

Caso não seja possível tirar as escadas, instale corrimão dos dois lados, sinalização do começo ao fim e pisos antiderrapantes em cada degrau.



Móveis sem quinas



Móveis com quinas já são complicados para casas que possuem crianças, e muitas vezes todos acabam se machucando com as pontas. Com os idosos, não seria diferente.

Opte por cantos arredondados, móveis redondos ou acolchoados. Assim, você evita que batidas na quina se tornem machucados feios. Outra opção é utilizar protetores de quinas, que você encontra em lojas de materiais de construção.

Caminho livre



Circular nos espaços da casa é primordial para garantir a independência de idosos. Sendo assim, os lugares onde há circulação devem ser mais largos (1,20 metros, no mínimo).

Outra boa dica é livrar o caminho de bugigangas, adereços e fios que não acrescentam nada à funcionalidade do espaço. Geralmente, com o passar dos anos, a visão periférica se perde, e esses obstáculos podem gerar acidentes. Evite tapetes e cortinas e roupas de cama longas para fugir das quedas.

Portas largas



A NBR 9050 faz parte de uma série de regulamentações da Associação Brasileira de Normas Técnicas, respaldada por diferentes profissionais do ramo da construção civil com foco em acessibilidade.

Segundo essa norma, para que as portas contemplem a acessibilidade em casa, elas devem ter largura de pelo menos 80 centímetros e altura de 2,10 metros.

Desta maneira, há espaços suficientes para idosos que sejam caeirantes e evita desconforto.

Iluminação



Iluminação é a chave quando se pensa em conforto para idosos. É necessário que a iluminação seja uniforme para não criar manchas e sombras que distraiam essas pessoas.

É preciso que haja um reforço na cozinha e banheiro, mas também nos corredores para facilitar a circulação na casa. Pensar em uma casa que funcione para idosos é pensar em uma casa que funcione para todos que moram lá, além de aumentar a sensação de independência para quem está na terceira idade.

Como a oscilação de preços impacta o orçamento de uma obra?

É amplamente conhecido que toda obra deve contemplar um orçamento e um cronograma de execução. No entanto, vê-se esse tipo de conduta sendo exercida majoritariamente apenas em construções de médio e grande porte. Ainda assim, é possível que sejam encontradas algumas situações nas quais nem isso existe.

Assumindo que os processos de gestão foram adotados, uma variável que pode afetar profundamente o andamento dos trabalhos é uma alteração abrupta na formação de preços. Como é de se esperar, seu impacto em obras que demandam mais tempo acabam sendo muito significativas.

Um ponto muito importante precisa de atenção nessa consideração: não há como fazer um grande estoque de materiais no início de uma obra de modo que qualquer alteração ao longo do tempo não cause nenhum efeito sobre o empreendimento. Na construção civil, a execução de um projeto pode durar anos e dessa forma se torna inviável armazenar produtos com tempo de uso limitado, como o cimento, por exemplo.

Uma habilidade muito importante é saber lidar com essa nuance do setor da construção. O responsável direto por essa função deve ser o engenheiro de custos. Ele é um profissional especializado na condução de um contrato de uma obra de modo que o recurso destinado sirva ao seu propósito de forma mais otimizada possível. Isso aumenta a margem de lucro ao final do projeto.

Vale ressaltar que existem épocas nas quais esse trabalho pode ser ainda mais exigido. É o caso da situação mundial vivida por conta da ocorrência da pandemia. Todas as empresas que lidam com construção sofreram fortes abalos e a forma de lidar com a oscilação de preços precisou de muita habilidade por parte dos gestores.

Como o engenheiro de custos pode se prevenir em relação ao aumento de preço de material de construção?

A oscilação de preços durante o tempo de execução de uma obra é dada como certa, principalmente quando ela tem um período de realização mais prolongado. Não é possível armazenar uma série de produtos necessários à construção de um empreendimento e compras precisam ser efetuadas no curso do projeto.

Assim, uma das principais medidas tomadas costuma ser a adoção de aditivos de contratos. Eles são termos acessórios que existem para justificar o aumento do preço final de uma construção. No entanto, ele é uma medida paliativa, pois o problema já aconteceu.

Existem ações preventivas que quando tomadas, amenizam a oscilação de preços, podendo até mesmo dispensar o termo aditivo. Acompanhe as principais medidas cautelares em relação ao controle de custos de uma obra.

Faça um contrato claro desde o início

Essa é uma medida muito útil para a execução de uma obra, pois evita eventuais transtornos que possam surgir conforme a construção avança. Para que esse objetivo seja atingido, é necessário que todas as cláusulas estejam nítidas para todos os envolvidos.

Pode ser importante ter uma assessoria jurídica para efetuar a elaboração do contrato.

Outra vantagem dessa conduta reside no fato que, quanto mais assertivo for o contrato, menores serão as chances de que sejam necessários termos aditivos na empreitada. Ademais, cultivar a prática de sempre aumentar o preço final do contrato por meio dos aditivos pode levar a uma má imagem do profissional perante o mercado.

Busque empreiteiros de confiança

Trabalhar com bons profissionais sempre traz benefícios para o projeto. Escolher essas pessoas não significa que não ocorrerão percalços no meio do caminho, e sim que quando eles surgirem será muito mais fácil de contorná-los. Além disso, é quase certo que a solução não passará por um aumento de custos na obra.

Documente tudo

Ter o registro de todos os passos executados é muito importante para garantir um



bom preço final. Por incrível que pareça, essa etapa costuma ser negligenciada por muitos profissionais, mas um engenheiro de custos jamais deve fazer isso.

Quando o assunto é variação de preços, é essencial ter toda a documentação das cotações já feitas devidamente arquivadas. A razão disso é que muitos preços são tomados com prazos de 30, 60 ou até 90 dias de validade. Assim, quando uma nova compra é necessária, existe uma base de cálculo a qual recorrer. E-mails e planilhas são exemplos de registros que devem ser feitos para que se possa exigir um futuro cumprimento de compromisso feito no passado.

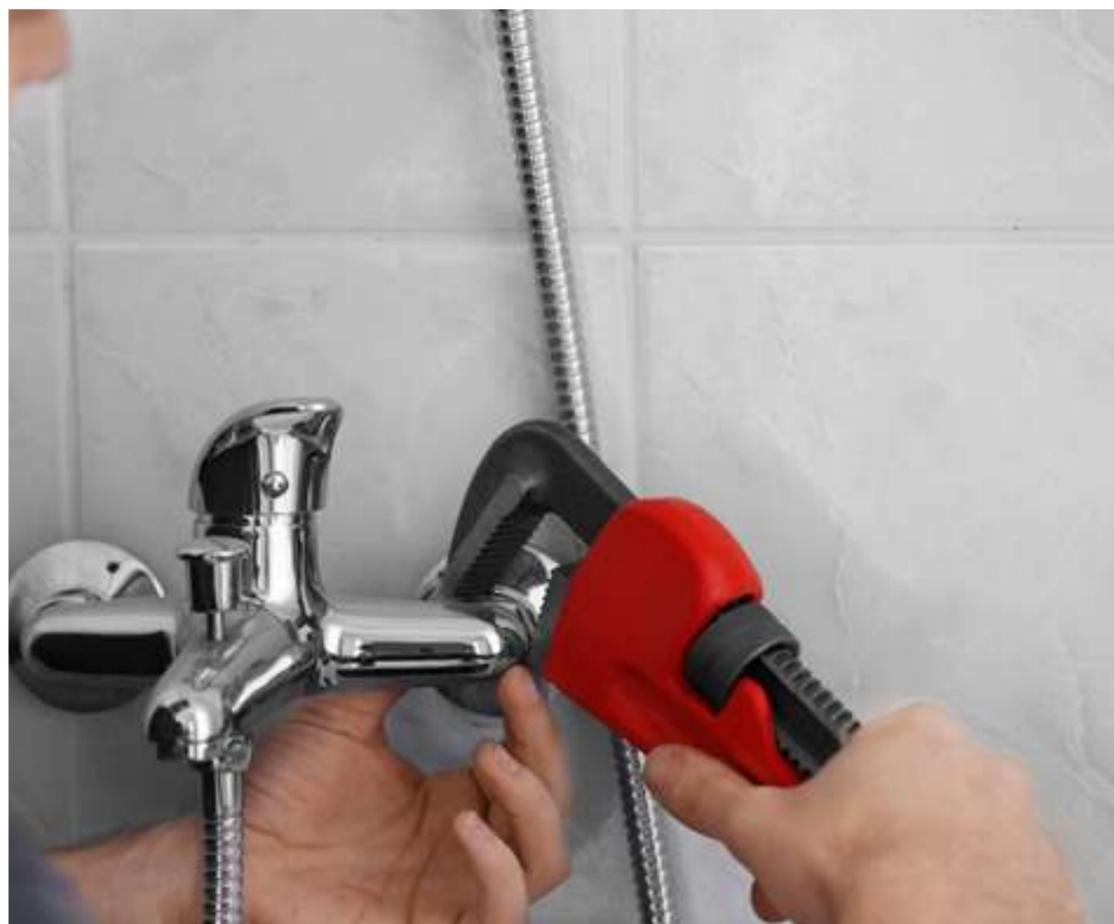
Prepare-se para a tomada de medidas

Infelizmente, existem situações nas quais as medidas convencionais não surtem efeitos. É o caso de não chegar a nenhum consenso quando os preços oscilam demais e o custo acaba subindo muito. Vale ressaltar que os dispositivos existentes devem ser testados antes de algum acionamento que vai além das partes envolvidas.

O próprio aditivo de contrato é uma tentativa de solucionar o impasse. Por mais que haja desgaste no relacionamento com o contratante, ainda é uma medida que prioriza a resolução do problema unicamente entre os participantes. No entanto, caso isso seja inviável, pode ser necessário efetuar um acionamento judicial. Não é a melhor medida, mas sendo a única disponível, deve ser tomada.

O impacto de uma eventual mudança no preço do material de construção é sempre considerável. Em épocas de pandemia tivemos efeitos ainda maiores e muita habilidade foi exigida dos profissionais responsáveis pela execução de empreendimentos. No entanto, tomando as medidas certas que passam muito pela prevenção, os problemas decorrentes desse tipo de situação podem ser evitados. Seguindo as recomendações explicadas neste artigo as chances de sucesso aumentam consideravelmente.

Como substituir um reparo de registro



Se você pensa que para substituir o reparo de registro daquele chuveiro (pressão), que não para de pingar ou do registro geral (de gaveta), que está com vazamento, precisará quebrar a parede. Está enganado! A substituição do reparo de registro é fácil e além de proporcionar tranquilidade, você também economiza água.

Mas atenção: Antes de começar a substituição você precisa ter certeza de que o reparo do registro escolhido é da mesma marca ou que tenha as mesmas características do que será substituído. Se atente também a marca no acabamento, se for preciso tire uma foto ou retire-o e leve à loja.

Se mesmo com esses cuidados você não encontrar o reparo de registro, que seja compatível com as peças que você tem em casa, existe a opção Kit Salva Registro, que substitui o sistema completo.

Materiais:

- Haste
- Castelo
- Bucha
- Carrapeta

Ferramentas:

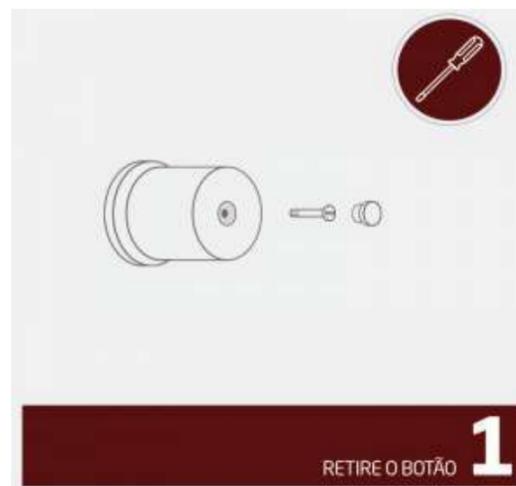
- Chave Philips ou chave de fenda
- Chave de boca, ou Grifo, ou Alicete de bomba d'água
- Chave Allen (opcional, de acordo com o acabamento do registro)

tro)

Antes de começar:

1. Feche o registro de alimentação do banheiro. Caso não o tenha, feche o registro geral.
2. Elimine a água da tubulação abrindo o registro de pressão do chuveiro elétrico ou da ducha.
3. Se o reparo a ser substituído for de chuveiro elétrico, desligue-o para evitar possíveis danos.

Retire o botão (1) do volante do registro e desrosqueie o parafuso interno (2) do volante (3).



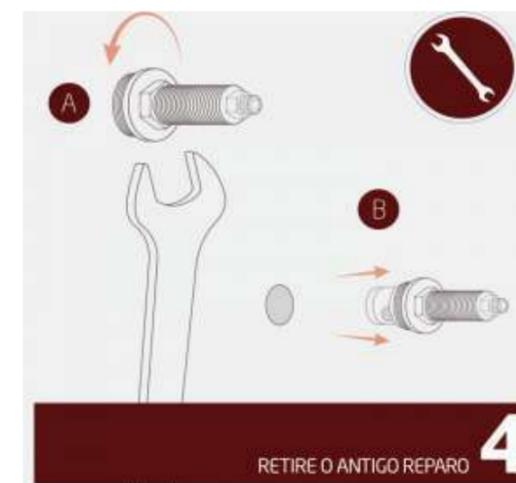
Após retirar o botão e o parafuso, com volante já solto é só retirar o volante.



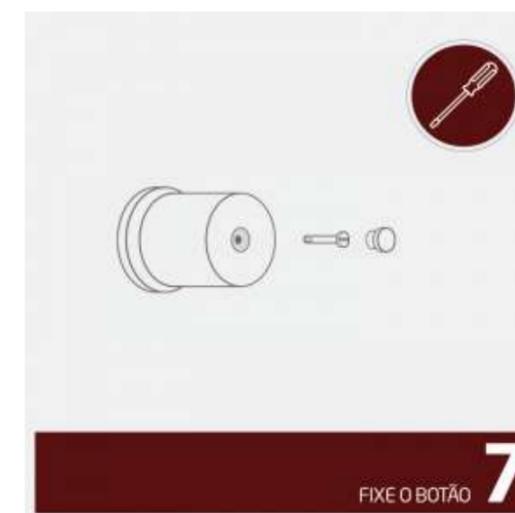
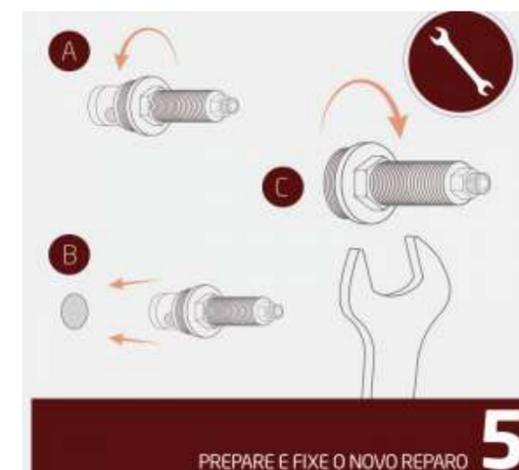
Solte o preme (4), com a mão ou, se for necessário, com grifo ou alicete bomba d'água. Retire a canopla (5) da base de registro.



Com o grifo, ou chave de boca, desrosqueie o antigo reparo no sentido anti-horário e puxe para retirá-lo.



Segure o novo reparo e desrosqueie (no sentido anti-horário) a haste manualmente até a carrapeta retrair para dentro da bucha do reparo. Fixe-o na base do registro e rosqueie com o grifo, ou a chave de boca, no sentido horário.



Feche o registro do chuveiro e abra o registro geral (ou o de alimentação do banheiro). Abra o registro do chuveiro para testar a instalação. Pronto! Caso o registro continue com vazamento, verifique se existe algum problema com o seu chuveiro elétrico ou sua ducha.



Conheça quais os principais problemas em obras e como evitá-los!



Dentro do cenário da construção civil nacional, são levantados diversos problemas em obras que afetam diretamente o planejamento, gestão e execução das obras. Compreender a causa de cada um dos problemas é de suma importância para conseguir corrigi-los e evitá-los, possibilitando a manutenção do prazo e custo estipulados, assim como uma boa lucratividade.

Se você busca melhorar a gestão de obras, é necessário se atentar ao planejamento e fazer um controle eficaz durante a execução, tornando os processos mais eficientes. Assim, será possível reduzir os imprevistos, erros e problemas que são mais comuns.

Quais os principais problemas em obras

Ter uma boa percepção dos principais problemas, erros e dificuldades em cada uma das etapas de uma obra — planejamento, projeto e execução — melhora a compreensão dos riscos e auxilia na resolução de imprevistos. Por isso, listamos abaixo alguns dos principais exemplos de erros que acontecem costumeiramente nas obras.

Má dimensionamento e alocação de equipes e recursos

A falta de um bom planejamento físico e financeiro impossibilita a correta compreensão dos custos, da quantidade suficiente de mão de obra necessária para o cumprimento das atividades dentro do tempo, além do custo e qualidade estipulados. Esse é um erro que pode ocorrer tanto na etapa de planejamento como na execução.

No planejamento e orçamento é feito o dimensionamento das equipes e recursos, gerando posteriormente os cronogramas físicos e financeiros, assim como a previsão de fluxo de caixa, lucratividade, etc. Sendo assim, os erros relacionados a um subdimensionamento representam prejuízos que podem até inviabilizar a execução da obra.

Já na execução, a má alocação de equipes e recursos se dá pelo fato de não seguir o planejamento ou pela inexistência de um planejamento. Da mesma forma, esse tipo de erro também pode trazer prejuízos a

ponto de inviabilizar a finalização da obra.

Erros nos projetos e falta de compatibilização

Erros em projetos e falta de compatibilização são problemas muito comuns. Em alguns casos, a situação ainda é pior, pois nem ocorreu a etapa de elaboração de projetos. Os principais erros que ocorrem na etapa de projetos são:

- ausência de detalhamento e memorial descritivo;
- erros em cotas, altura e níveis;
- falhas na distribuição dos pontos hidráulicos e elétricos;
- erros ou falta de especificação dos materiais;
- ausência de compatibilização a fim de identificar possíveis interferências.

Erros durante a execução da obra

Em geral, esses erros estão totalmente ligados a questões operacionais e comportamentais, uma vez que ocorrem por:

- falta de qualificação;
- comunicação ineficaz entre todos os profissionais;
- não seguir as recomendações dos fabricantes quanto ao preparo e aplicação;
- não seguir as indicações de projeto;
- desperdício de materiais;
- ausência de uma logística eficaz no canteiro de obras;
- não seguir o planejamento;
- desorganização e falta de processos bem definidos.

Má qualificação de funcionários

A mão de obra da construção civil brasileira é, em geral, pouco qualificada e isso reflete diretamente no cumprimento dos prazos e também no custo — uma vez que frequentemente precisa-se refazer atividades, desperdiçando recursos. Além disso, grande parte das vezes o resultado final é afetado em termos de qualidade. Por isso, a falta de treinamento é tão prejudicial. Ao contrário do que se pensa, investir nesse aspecto proporciona retorno financeiro ao invés de ser apenas mais uma despesa para a empresa.

Contudo, além da falta de treinamento, a falta ou ineficiência na comunicação e suporte afetam diretamente o desenvolvimento dos profissionais no canteiro de obras, assim como a visualização e rápida resolução de problemas e imprevistos.

Mal uso de insumos

A falta de organização e cuidado adequado aos insumos é extremamente negativa, promovendo desperdício, perdas e elevação dos custos. Esse é um aspecto importante, uma vez que muitos necessitam de formas de armazenamento e transporte específicos, a fim de não serem danificados, como por exemplo, cimento, areia, tijolos e aço.

Como lidar com os problemas em obras
Saber lidar com os imprevistos rotineiros é crucial para que esses detalhes não se tornem grandes gargalos e posteriormente problemas que interfiram no resultado final. Portanto, para resolver ou evitar os principais problemas em obras é preciso atentar-se a alguns pontos.

Realizar o dimensionamento e alocação correto da equipe e dos recursos

Para corrigir e evitar o mal dimensionamento e alocação da equipe no canteiro de obras é importante usar dados realistas no planejamento. Afinal, por meio do quantitativo correto e de uma produtividade adequada será obtida a porção adequada de cada equipe, assim como a quantidade correta de materiais e insumos.

Já na fase de execução o ideal é seguir o que foi planejado. Quando observa-se a inviabilidade ou algum problema no planejamento, deve-se avisar a fim de atualizá-lo, seja aumentando ou diminuindo a produtividade. Assim, nas próximas obras você terá um planejamento ainda mais assertivo por meio da correta apropriação.

Revisar e compatibilizar os projetos
O erro em uma obra não é responsabilidade apenas de quem não projetou corretamente ou de quem executou uma atividade inadequada. Na verdade, a responsabilidade é de todos os engenheiros, arquitetos, gestores, mestres e encarregados envolvidos que não verificaram a exatidão das informações ou do serviço realizado.

Para evitar erros em projetos, estes devem ser revistos com a participação do encarregado e responsável pela obra. Assim, já nesse momento podem identificar ausência de informações, assim como as mudanças que forem necessárias para

obter uma execução mais econômica e produtiva. A compatibilização dos projetos também é essencial para evitar erros e as interferências que proporcionam que os projetos não sejam corretamente seguidos na etapa de execução de uma obra.

Ter uma equipe bem estruturada

Os erros de execução da obra geralmente estão relacionados com a ausência de uma equipe bem estruturada a fim de comunicar o que precisa ser feito, como, quando e porquê. Além de comunicar, todas as atividades precisam ser acompanhadas e verificadas, evitando a propagação de erros, desperdícios e baixa qualidade.

Durante toda a etapa de execução a equipe deve se comunicar eficazmente e ter um sistema de controle e verificação, além de seguir todas as recomendações do projeto, das normas técnicas e dos fabricantes.

Contar com controle de suprimentos

Para uma boa administração de recursos, insumos e materiais é essencial a implementação de uma cadeia de suprimentos que consiste em um acompanhamento total do processo do pedido até a finalização/entrega do serviço. Por meio da cadeia de suprimentos é possível melhorar operações fundamentais como armazenamento e transporte, otimizando a produtividade. A adoção desse modelo auxilia em ganhos na competitividade do mercado, distribuição de custos e visibilidade no mercado.

Fornecer possibilidade de capacitação para funcionários

Toda a equipe precisa ser treinada e capacitada, desde a forma correta de ler os projetos e de executar as atividades conforme as normas, até como fazer uma gestão mais eficaz ou aplicar tecnologias como o BIM.

Os treinamentos, além de aumentarem a qualidade do serviço, também servem como incentivo aos profissionais, reduzindo o turn over e aumentando a satisfação. Além disso, empresas que buscam o incentivo e capacitação de seus funcionários conseguem melhorar a visibilidade e entrega dos serviços.

Cronograma de obra: como fazer



Se você planeja construir, saiba que uma das etapas mais importantes é a concepção de seu cronograma físico, ou seja, o cronograma de obra. Com a organização das etapas, é possível planejar estratégias para economizar tempo e dinheiro.

Apesar de ser negligenciado, muitas vezes o cronograma é fundamental para que não haja atrasos e desperdício financeiro. Montar um cronograma de obra completo e consistente não é uma tarefa fácil, portanto recomendamos fortemente que busque um profissional devidamente qualificado e apto a realizá-lo.

Passos para a elaboração de um bom cronograma de obra

- O primeiro passo: elencar todas as tarefas a serem executadas na obra, desde a compra do terreno até a entrega da chave (dica de ouro: organize-as em grupos para facilitar a visualização). Por exemplo: infraestrutura, superestrutura, revestimento, cobertura, acabamento, louças e metais. Também é importante elaborar uma lista com os materiais de construção que serão usados.

- Analise as interrelações entre as etapas: é necessária experiência e bom senso, porém é importante que as depen-

dências entre as etapas sejam analisadas. Elas podem ser classificadas como dependentes ou independentes, ou seja, é preciso que as etapas que dependem da conclusão de etapas anteriores sejam analisadas e assim iniciadas (dependentes). Já as que podem ser iniciadas sem depender de uma etapa anterior podem ser concluídas (independentes).

- Analise a sucessibilidade das etapas: numa obra, independentemente do porte, há uma grande variedade de etapas que se sucedem, e é importante saber que etapas do cronograma de obra são antecessoras ou sucessoras. Por exemplo, na maioria dos modelos construtivos, a viga só pode ser concretada após a conclusão do pilar. Fique atento: a sucessibilidade pode ser direta ou indireta.

- Estimativa de tempo de cada etapa: é preciso saber assertivamente quanto tempo será necessário para a conclusão de cada etapa do cronograma de obra. Esse tempo vai depender da quantidade de trabalhadores, da produtividade da equipe, do fluxo de materiais. É imprescindível que o tempo estimado seja suficiente para que a tarefa possa ser executada sem pressa, porém sem atrasos, para não acarretar em mais custos com mão de obra.



- Compatibilização com o cronograma financeiro da obra: não adianta nada as etapas estarem bem discriminadas se o cronograma físico não estiver compatível com o cronograma financeiro. Por isso, esteja atento aos custos envolvidos em cada etapa, desde o custo com mão de obra, encargos, insumos e ferramentas até o custo com taxas e impostos, quando houver.

- Influência de fatores externos: é importante prever variações climáticas que acarretem atraso em alguma etapa da obra. Outro fator externo que deve ser levado em conta é o prazo para obtenção de licenças e alvarás, que, caso não seja previsto, pode levar a surpresas desagradáveis.

Cronograma de obra: o planejamento é o mais importante!

Seguindo todas essas dicas, é possível montar um cronograma de obra físico e, assim, executá-lo dentro do tempo previsto. Além dos pontos destacados, algumas situações podem levar ao insucesso no seu planejamento, como desentendimento entre trabalhadores, demissões imprevistas, pandemias, falta ou não de liberação de recursos financeiros, entre outros.

Portanto, o planejamento requer total atenção, até mesmo durante a execução da obra. Caso seja preciso alterá-lo, é necessário que isso seja feito de forma inteligente.

Há várias ferramentas disponíveis para a elaboração e o controle do cronograma da obra, desde o básico conhecido Excel até os aplicativos mais modernos e sofisticados. Com certeza existe uma maneira adequada à sua necessidade.

Bora planejar!