

GERENCIAMENTO DE OBRAS: VISTORIA E ENTREGA

Jeferson Pereira de Moura¹

Selma Araújo Carrijo²

Resumo: Nos últimos anos, a tecnologia tem sido uma grande aliada da construção civil. Com ela, as construtoras reduziram seus gastos e o tempo de duração da obra. No entanto, para que esta seja entregue no prazo estipulado, é necessário realizar o controle de vistoria e entrega da construção. A Vistoria de Entrega de obra é o instrumento destinado ao incorporador que tem por objetivo formalizar a entrega da obra junto ao construtor. Para tanto é realizada a verificação das condições construtivas do empreendimento, analisado a sua conformidade técnica com os projetos, memórias descritivos, especificações e demais documentos pertinentes.

Palavras-Chave: Gerenciamento. Vistoria. Entrega.

Introdução

Uma obra entregue dentro do prazo planejado inicialmente, só ocorrerá se durante as fases ou etapas não apresente atrasos. Uma das ferramentas que estão sendo uma grande aliada na construção civil na hora da vistoria e entrega é a tecnologia. Com esse aumento da utilização de tecnologia está sendo reduzido os gastos, tempo de duração e otimizando o desenvolvimento da obra. Isso só acontecerá se as fases da vistoria e entrega for realizada no tempo certo (LOURENÇO, 2018).

Justificativa

Diante de constantes problemas vivenciados por gestores de obras na finalização e entrega das mesmas, e objetivando minimizar a improvisação diante dos obstáculos legais e operacionais, é que foi elaborado este roteiro, com abordagem o mais próximo possível de todos os aspectos envolvidos no processo final de entrega de obras.

Objetivos

Este trabalho tem como objetivo apresentar conceitos sobre o tema, demonstrando as principais características e vantagens de uma vistoria e entrega da obra ao cliente, além de descrever como proceder em uma vistoria a entrega ao cliente.

¹Discente do 10º período do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário de Mineiros – UNIFIMES, jefersonjpm@gmail.com

²Docente do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário de Mineiros – UNIFIMES, selma@fimes.edu.br

Metodologia

A metodologia aplicada neste trabalho para alcançar os objetivos deste trabalho foi realizado um estudo bibliográfico de artigos, teses, dissertações e informações relativas ao tema. Inicialmente foi realizada uma pesquisa de como realizar uma vistoria no setor da construção civil, além de descrever as principais fases de uma vistoria e entrega.

O que é a vistoria na construção civil?

A NBR 14653-1 da associação brasileira de normas técnicas descreve que vistoria é a observação criteriosa de um bem, é a investigação que verifica, produz relatório e relatam a tomada de decisão futura. Na vistoria é a visita no local onde vai se levantar e reunir informações, documentos, dados e referências da obra. Com essas informações em mãos o profissional pode questionar fatos durante a visita e sobre como foi executada.

A vistoria é uma atividade de prevenção que apontam e identificam problemas que ocorreram durante sua execução e que podem acontecer. É necessário que preste muito atenção nos detalhes a ser analisados e aprovados, pois é através destes resultados que o profissional poderá propor decisões (LOURENÇO, 2018).

Na realização da vistoria pode-se fazer uma análise do que foi planejado no escopo e o que foi executado na obra. O profissional responsável pela gestão da construção deve ter o total controle das várias etapas nas obras assim no encerramento das obras o gestor revisa detalhe, preenche relatório e no final dessa vistoria e levantamento de dados, com auxílio da tecnologia o gestor pode visualizar gráficos gerados a partir dos dados levantados e só aí agendar a vistoria com o cliente, (MOBUSS CONSTRUÇÃO, 2014).

Quando preciso realizar uma vistoria?

Há vários métodos para resolver conflitos encontrados em uma vistoria, isso dependerá da complexidade exigida no serviço. O profissional que desenvolve a vistoria cabe a ele decidir em qual fase a vistoria é a mais indicada, e o que deve ser feito nos vários tipos de avaliação. O profissional deve avaliar qual método será mais assertivo para solucionar o conflito envolvendo o imóvel: vistoria, laudo pericial, relatório fotográfico ou avaliação. A vistoria é realizada constantemente nas obras desde seu início, durante e ao término,

principalmente vistoria de entrega pois nela constata se tudo está como desejado pelo cliente e programado pela empresa. (LOURENÇO, 2018).

Realização de vistoria e seus requisitos

Ao inicial uma vistoria deve-se apurar artificios e exigências especiais, esses requisitos é fundamental para que torne a vistoria legal. O profissional deve verificar qual é o tipo de projeto pois ele irá determinar como será realizada a vistoria, tende a buscar o máximo de informações possíveis para que no futuro tenha como determinar se a obra provocou de algum modo alterações em sua volta (ANTONIAZZI, 2016). Com isso destaca-se quatro parâmetros importantes na hora da vistoria:

- Compatibilidade entre nível do projeto e suas complexidades;
- Prudência para vistoriar;
- Prática profissional;
- Confiabilidade.

1. Compatibilidade entre nível do projeto e suas complexidades

De acordo com as necessidades existentes a vistoria é um recurso que apresenta informações contendo ela o mínimo ou máximo de detalhes. Os profissionais aconselham que a realização das vistorias seja realizada por eles, assim é garantido ao cliente serviços íntegros e levantamento de informações corretas (LOURENÇO, 2018).

2. Prudência para vistoriar

A vistoria não está prescrita em lei, porem ao ser realizar uma é necessário verificar todos os pontos importantes, com isso empresa e cliente tenham respaldo contra incompatibilidades e erros encontrados. Vistoria é a verificação de fatos, para que tenha uma garantia é recomenda-se que profissionais façam o serviço com sensatez, mesmo sabendo que a grande maioria não tenha experiencias agilidade ou quando a vistoria não é realizada no tempo certo (ANTONIAZZI, 2016).

3. Prática Profissional

A prática é a maneira habitual de se proceder. Ou seja, a experiência adquirida com o passar do tempo é determinante para que o profissional compreenda a melhor forma de inspeção, quais locais devem ser analisados e a perspectiva de cada registro. Para auxiliar na vistoria e ter um padrão e que algum item passe despercebido são utilizados roteiro ou *checklist*, onde descreve uma sequência a ser seguido e o que verificar. Mesmo com essa ferramenta o profissional com experiência apontará detalhes com mais relevância dará um laudo mais preciso (INÁCIO, 2015).

4. Confiabilidade

Para que tenha confiabilidade da vistoria existem fatores como: Profissional que executará, credibilidade, qualidade e critérios. De forma crítica deve ser realizada a vistoria onde o profissional responsável apresente investigações claras, método e fundamentos precisos sem conter erros e distorção dos fatos.

Etapas que levam da vistoria a entrega de uma construção

Quando se fala em vistoria e entrega, logo pensa em garantir que não haja atrasos, falhas e que tenha um controle da obra onde garanta que o que foi planejado seja executado e que alcance a qualidade desejada. Diante disso existem fases que são seguidas que partem do planejamento a entrega do empreendimento (INÁCIO, 2015).

1. Planejamento

Etapa inicial onde são traçadas metas a serem alcançadas para garantir o sucesso da obra. A tecnologia vem nos auxiliando nesse controle e levantamento de dados.

2. Execução

Aqui serão executados o que foi planejado, tarefas distribuídas as equipes responsáveis por determinado serviço. Também são coletadas informações que são registradas e passadas aos gestores para acompanhamento do processo. Deve-se tomar cuidado com perda de

informações e para que os serviços sejam executados de na maior qualidade verificar mão-de-obra qualificada e oferecer treinamento as equipes.

3. Verificação

Com os dados obtidos da execução, deve-se comparar com os de planejamento, onde o gestor analisa e identifica erros com maior velocidade.

4. Correção dos resultados

Nesta etapa consiste em colocar as ações de correção, para que as metas sejam atingidas e de continuidades a execução e o que foi planejado. Logo pode-se localizar falha e não conformidade e garantir que não ocorra mais na obra ou em empreendimentos futuros.

5. Entrega da obra

Antes de oficializar a entrega ao cliente é preciso que gestores façam uma revisão dos detalhes visuais, vistorias com preenchimento de relatórios e só então poderá garantir a entrega ao cliente.

Considerações finais

Diante de todo os pontos discutidos, chega a uma conclusão da importância da vistoria, onde garante os direitos do cliente e empresa. A vistoria também identifica vícios de construção e relata informações que garantirá a vida útil determinada de uma construção.

Para garantir a conclusão de uma obra, é essencial saber o que está acontecendo no canteiro de obras em tempo real, analisando e controlando o que pode ser feito. Por isso, o processo de uma vistoria eficiente em todas as etapas da construção é imprescindível. Também é essencial que no decorrer da evolução do empreendimento que o gestor faça o registro fotográfico, que hoje é umas das ferramentas junto com programas de controle, mais utilizada no registro das etapas de uma obra. Foi verificado também que não tem norma que estabelece diretrizes a vistoria e entrega de um empreendimento, assim pode acarretar em uma dificuldade na execução das vistorias.

Referências

ANTONNIAZZI, GUILHERME FELTRIN. Gestão de entrega de empreendimento na construção civil. PORTO ALEGRE, UFRGS 2016.

INÁCIO, GABRIEL LEITE. Aspecto da entrega de obras de edificações multiresidenciais que influenciam no aumento da assistência técnica. RIO DE JANEIRO, UFRJ 2015.

LOURENÇO, ERIL. Vistoria na construção civil. SÃO PAULO, CONSTRUCT 2018.

MOBUSS CONSTRUÇÃO. Controle, vistoria e entrega nas obras. Disponível em: <<https://www.mobussconstrucao.com.br/blog/2014/10/controle-vistoria-e-entrega-nas-obras/>> Acesso em: 11/04/2018.