

A gestão da manutenção de edifícios: identificação das práticas adotadas noutros países

Sónia Raposo ¹, Jorge de Brito ² e Manuel Fonseca ³
¹ Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Portugal
² Instituto Superior Técnico, Portugal
³ Universidade Lusófona, Portugal

sraposo@lnec.pt, jb@civil.ist.utl.pt, mfonseca@ulusofona.pt

1. INTRODUÇÃO

A gestão da manutenção compreende todas as actividades da gestão que determinam os objectivos, a estratégia e as responsabilidades respeitantes à manutenção, e que os implementam por meios tais como o planeamento, o controlo e supervisão da manutenção e a melhoria de métodos na organização, incluindo os aspectos económicos. As entidades gestoras de edifícios devem estabelecer a política e a estratégia de manutenção e definir processos, actividades e recursos que permitam cumprir os objectivos e as expectativas dos utentes e a qualidade do serviço de manutenção prestado (Sistema de Gestão da Manutenção de Edifícios – SGME).

2. SISTEMAS DE GESTÃO DE MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS

Os SGME podem ser classificados em três graus de maturidade (B-básico, I-intermédio e A-avançado) em função, nomeadamente, do tempo de implementação e experiência das entidades gestoras, das características dos parques edificados e dos utentes e utilizadores e da existência de uma visão integrada de gestão.

A implementação de actividades de inspecção e avaliação do estado de conservação dos edifícios constitui uma das características dos SGME-B. Na Figura 1, apresenta-se o modelo tradicional de manutenção implementado nomeadamente pelas entidades gestoras dos bairros sociais ingleses e holandeses e de campus universitários em França [1]. São características típicas dos SGME-B:

- 1) O desempenho do edifício é avaliado em função do estado de conservação dos diversos elementos;
- 2) A entidade gestora dos edifícios não recorre a tecnologias de informação e o seu sistema de organização é rígido;
- 3) Contratação tradicional dos trabalhos de manutenção.

A existência de políticas e de estratégias de gestão do património edificado e sua avaliação periódica, através nomeadamente de indicadores de desempenho, constituem características de um SGME-A. Na Figura 2, apresenta-se o esquema do processo de gestão da manutenção adoptado pelo estado de Queensland, na Austrália, para os edifícios governamentais, que inclui muitos dos elementos básicos constituintes de um SGME-A. Algumas características destes tipos de sistemas são:

- 1) O desempenho do edifício é avaliado em função de um conjunto de indicadores: físico, ambiental, social e económico;
- 2) São adotadas boas práticas de gestão pela entidade gestora. Estrutura virada para a inovação, flexibilidade e capacidade de disseminação das boas práticas e análise e melhoria constantes do seu desempenho;
- 3) Os contratos de manutenção são estabelecidos com base na criação de parcerias ou de cooperações de longo prazo.

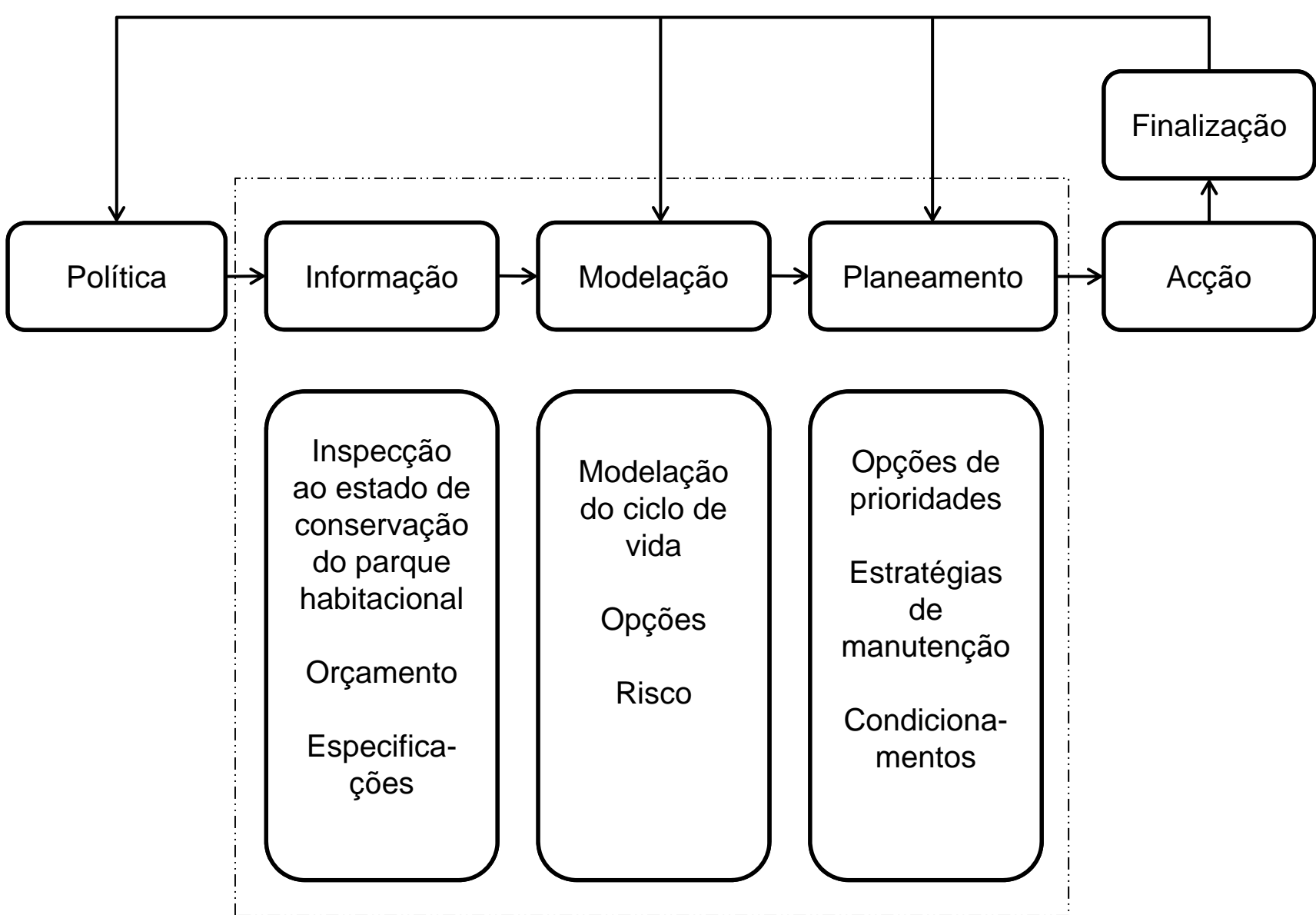
3. TRABALHOS FUTUROS

Em desenvolvimentos futuros propõe-se, entre outros aspetos:

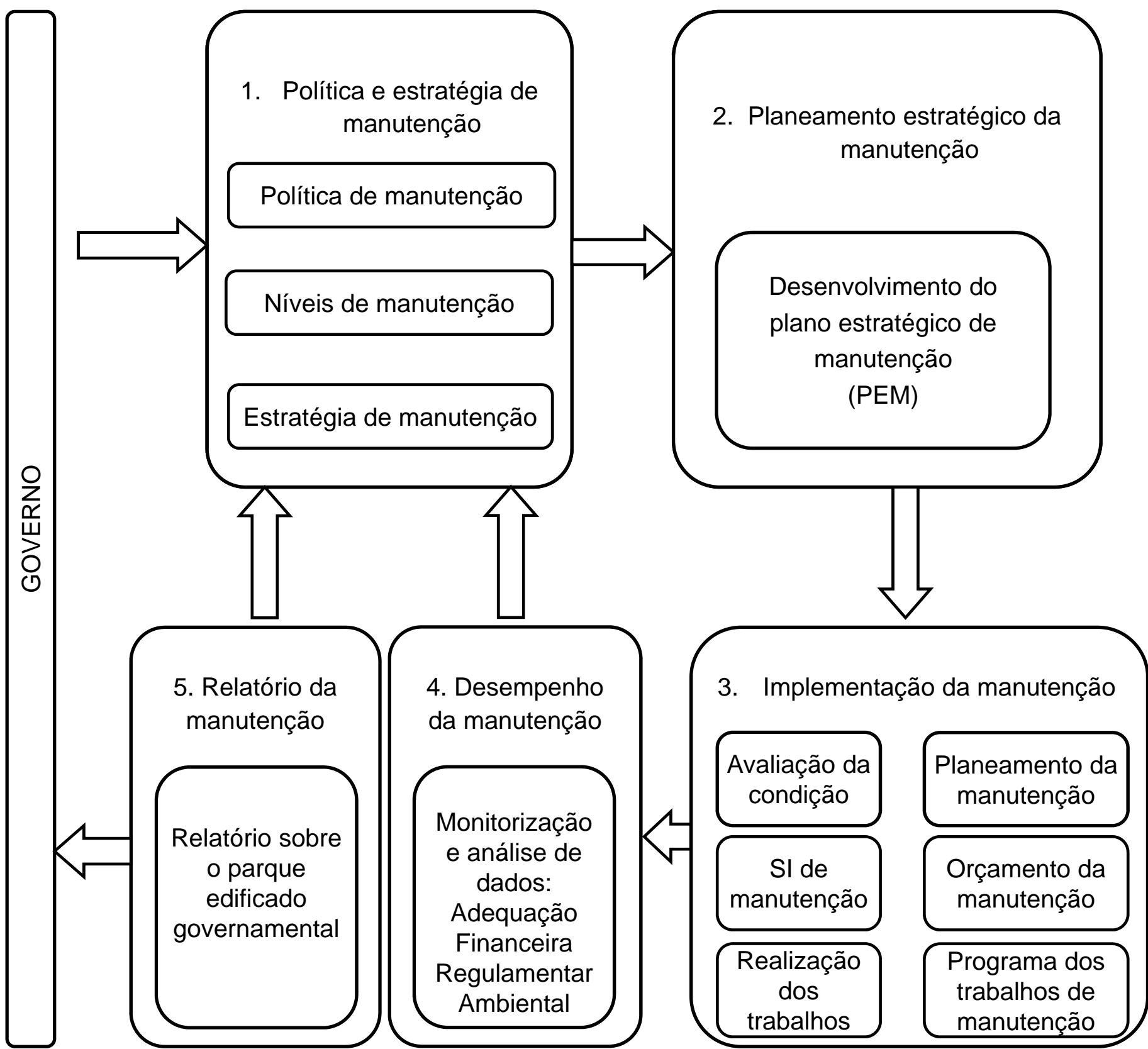
- 1) Elaboração de linhas de orientação para a conceção, gestão e monitorização de SGME para os três níveis de maturidade;
- 2) Promoção e desenvolvimento de SI de apoio à implementação do SGME;
- 3) Criação de um modelo de indicadores de desempenho de manutenção (SGME-A) que permita a comparação entre as diversas práticas das entidades gestoras.

4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

RAPOSO, Sónia (2011) – *A gestão da atividade de manutenção em edifícios públicos. Modelo e definição de estratégias para uma intervenção sustentável*. Dissertação de Doutoramento. IST, Lisboa.



1. Exemplo de um SGME-B. Manutenção dos bairros sociais no Reino Unido



2. Exemplo de um SGME-A. Manutenção dos edifícios governamentais do estado de Queensland-Austrália