

O PAPEL DO GESTOR DE EMPREENDIMENTOS DE CONSTRUÇÃO

Armando Costa Manso, Ana Brandão de Vasconcelos e António Cabaço
Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC, Portugal)
acmanso@lnec.pt, avasconcelos@lnec.pt, acabaco@lnec.pt

1. INTRODUÇÃO

A Gestão de Projeto ou *Project Management* é uma atividade que, a nível internacional, se encontra normalizada e é objecto de legislação específica, sendo aplicadas diferentes metodologias de qualificação profissional nesta área. Em Portugal, não existe legislação sobre esta matéria, sentindo-se a necessidade de serem definidas, em particular no sector da construção, as atribuições da figura do Gestor de Empreendimentos de Construção (GEC) no âmbito das suas funções de gestão.

2. GESTOR DE EMPREENDIMENTOS DE CONSTRUÇÃO (GEC)

Embora não seja corrente, o Empreendimento de Construção poderá ser realizado com o acompanhamento de um Gestor de Empreendimento de Construção (GEC), o qual será contratado ou designado pelo Dono de Obra. Esta entidade terá o objectivo de planejar a metodologia de execução do empreendimento, de a pôr em prática, de a controlar e monitorizar e de assegurar que os objectivos e os requisitos iniciais são cumpridos e eficientemente satisfeitos, particularmente em termos de prazos, de custos, de qualidade, de segurança, de ambiente e de responsabilidade social.

O GEC é normalmente contratado pelos Donos de Obra já em fase tardia de construção ou de concepção, interessando contudo que o seja o mais cedo possível, para ajuda e envolvimento no estabelecimento dos objectivos do empreendimento. Deste modo, e tal como recomenda o Tribunal de Contas no seu relatório n.º 17/2009, considera-se que o GEC deverá estar presente desde a fase de planeamento do empreendimento até ao fim da sua construção, sendo a responsabilidade da exploração/manutenção do edifício a cargo de uma outra entidade.

Na Figura 1, é apresentado o ciclo de vida de um empreendimento, referindo as várias fases do mesmo nas quais o GEC deverá incidir a sua intervenção.

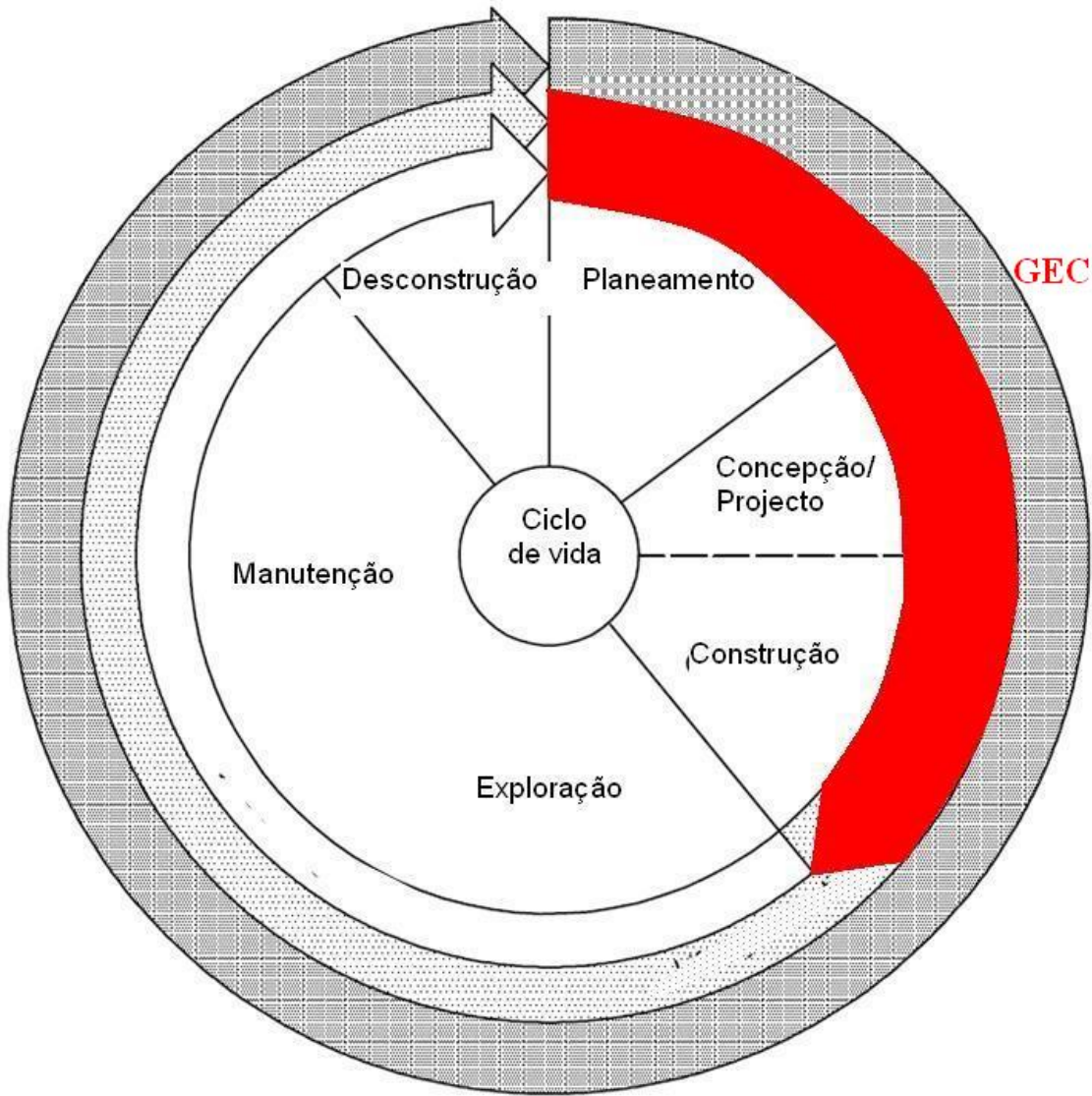


Figura 1 – Ciclo de vida de um empreendimento [adaptado da norma ISO 15686-5:2008(E)]

O Guia PMBOK refere que os conhecimentos e práticas em gestão de Projetos, em termos dos processos que as compõem, estão organizados em nove áreas de conhecimentos:

- 1) Gestão da Integração do Projeto (GIP)
- 2) Gestão do Âmbito do Projecto (GAP)
- 3) Gestão do Tempo do Projecto (GTP)
- 4) Gestão do Custo do Projecto (GCP)
- 5) Gestão da Qualidade do Projecto (GQP)
- 6) Gestão dos Recursos Humanos do Projecto (GRHP)
- 7) Gestão das Comunicações do Projecto (GCoP)
- 8) Gestão do Risco do Projecto (GRP)
- 9) Gestão das Aquisições do Projecto (GAqP)

A intervenção do GEC irá depender da fase em que o Empreendimento se encontre. Deste modo, durante as diferentes atividades da fase de planeamento de um empreendimento o GEC deverá considerar as áreas de conhecimento apresentadas na Figura 2. Na fase de projeto de um empreendimento o GEC deverá ter as áreas de conhecimento apresentadas na Figura 3 e durante toda a fase de construção o GEC deverá ter igualmente presente as diferentes áreas de conhecimento indicadas na Figura 4.

3. CONCLUSÕES

Foram definidas as principais atribuições das áreas de conhecimento definidas no guia PMBOK, tendo-se feito a analogia e adaptação para o Gestor de Empreendimentos de Construção (GEC) no contexto nacional.

Área de Gestão	GIP	GAP	GTP	GCP	GQP	GRHP	GCoP	GRP	GAqP
Fase									
Objetivos da obra	✓	✓	-	-	✓	-	-	✓	-
Característ. obra	✓	✓	-	-	✓	-	✓	✓	-
Dados empreend.	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-
Consulta inform.	✓	✓	-	-	-	-	-	-	✓
Exigências regul.	✓	✓	-	-	✓	-	-	-	-
Estimativa custo	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-
Prazo	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	-

Figura 2 – Áreas de conhecimento do GEC vs. atividades da fase de planeamento de um empreendimento

Área de Gestão	GIP	GAP	GTP	GCP	GQP	GRHP	GCoP	GRP	GAqP
Fase									
Programa base	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
Estudo prévio	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-
Anteprojecto	✓	-	-	-	✓	-	✓	-	-
Proj. execução	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Figura 3 – Áreas de conhecimento do GEC vs. atividades da fase de projeto de um empreendimento

Área de Gestão	GIP	GAP	GPP	GCP	GQP	GRHP	GCoP	GRP	GAqP
Fase									
Construção	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Figura 4 – Áreas de conhecimento do GEC vs. atividades da fase de construção de um empreendimento