Como elaborar um cronograma de obras

Introdução

Fazer um bom planejamento antes de iniciar um projeto, seja ele uma construção ou reforma, é fundamental para garantir o sucesso da empreitada. Como não existe bom planejamento sem prazos e metas claros, nada como elaborar um cronograma de obras para organizar as atividades a serem executadas!

O cronograma de obras é o que ajuda a colocar o projeto no prumo, evitar atrasos e garantir uma gestão de excelência de prazos, material e mão de obra. Não há como negar que menos quem é tem muita experiência na construção civil se gerenciando sozinho, começa a empreitada, organizando as etapas, custos e prazos que estão por vir.

Ficou interessado no assunto? Então, siga com a leitura e conheça algumas dicas sobre como organizar o seu próprio cronograma e, assim, ter a sua obra com andamento excelente!

O que é o cronograma de obras?

Cronogramas de obras podem ter os mais variados formatos. Há quem prefira organizar seus modelos em um programa como Excel ou Word, por exemplo, e há quem prefira criar com o uso de carta etapa do projeto, especificar conclusão de cada etapa e uma infinidade de outras funções que podem ser utilizadas para controlar prazos e orçamento.

Porém, há quem prefira fazer o planejamento da obra em um caderno ou blocos de anotações. O formato não importa. O que define um cronograma de obras é a divisão do projeto em etapas, a estimativa de custo de cada uma dessas fases e, por fim, a definição de prazos para conclusão de cada uma delas.

Qual a importância do cronograma de obras?

Quem trabalha há muitos anos na construção civil, muitas vezes deixa a elaboração do cronograma de lado. Com os anos de experiência, fica cada vez mais fácil prever custos e prazos, o que é uma vantagem para o profissional. Entretanto, deixar a elaboração do cronograma de obras de lado é um grande erro que pode afetar negativamente o processo de construção e reforma.

Como o trabalho na construção civil, na maioria das vezes, é realizado em equipe, manter a rotina da obra documentada é uma forma de garantir que todos os envolvidos consigam visualizar as metas e, assim, trabalhar juntos para alcançá-las.

Além disso, o cronograma é fundamental para manter o cliente informado sobre o andamento da obra. E, para os que estão utilizando recursos de financiamento imobiliário, cumprir os prazos é uma questão muito importante porque, geralmente, as instituições bancárias só liberam as parcelas do empréstimo mediante o cumprimento de um cronograma apresentado previamente ao banco.

Esse cronograma não é mera formalidade. Os prazos que constam nesse documento devem ser seguidos com rigorosidade, caso contrário a obra pode ficar parada por falta de recursos, já que o banco pode se negar a liberar as parcelas do empréstimo.

Como elaborar um cronograma adequado?

O cronograma ideal vai depender de cada tipo de obra. Afinal, construir um galpão de armazenamento é diferente de uma escola, por exemplo. Cada tipo de construção mobiliza diferentes técnicas, envolve custos diferentes e passa por diferentes etapas para sua conclusão.

Porém, apesar de toda essa variedade, é possível sim identificar alguns passos necessários para a elaboração de um cronograma e que são comuns para todas as obras. Veja mais sobre isso logo abaixo.

Definir o escopo do projeto

O primeiro passo para elaborar um cronograma de obras é fazer a definição do escopo do projeto, isto é, definir o que será construído, qual a dimensão da obra, se há prazo para entrega, qual o orçamento disponível etc.

Essa etapa é importante para dar início a organização de todo o projeto. Por exemplo, vamos supor que a empreiteira esteja começando uma obra de construção de uma loja acima de 50m², com orçamento para construção de R$ 200.000,00 e que deverá ser entregue dentro de um prazo de 06 meses.

Com esse prazo em mente, é possível dar início a segmentação do projeto de construção, buscando dividir o tempo disponível entre as etapas de construção. Com a informação do valor, é possível planejar o quanto será gasto em cada etapa, evitando um desequilíbrio no orçamento, que faça com que faltem recursos nas etapas finais.

Determinar as atividades

Para que o cronograma seja realizado a preciso definir quais são as etapas que envolvem a construção do projeto. Essa fase corresponde à construção da Estrutura Analítica do Projeto (EAP). A EAP nada mais é do que a listagem de todas as atividades a serem executadas para a finalização da obra.

No exemplo que utilizamos acima, falamos da construção de uma casa térrea. Contudo, essas informações não são suficientes para definir a EAP. Para isso, é preciso saber o que está previsto para acabamento e qual o projeto arquitetônico do imóvel.

Um problema comum enfrentado por empreiteiros, e que interfere diretamente na organização de um bom cronograma, é a indecisão dos clientes quanto ao padrão construtivo do imóvel. Como resolver o problema de indecisão não depende do profissional responsável pela obra, procure deixar prazos mais folgados para as etapas de acabamento, o que ajudará a evitar atrasos na entrega.

Apesar de o acabamento interferir bastante na elaboração de um cronograma de obras, em geral, uma construção pode ser dividida nas seguintes etapas.

Movimentação de terra

Verifique se o terreno onde a obra será realizada é muito irregular e se haverá necessidade de movimentação de terra. Dependendo do quão ligeiro for o declive, maior será o tempo destinado a essa etapa do desenvolvimento.

Fundações da obra

Dependendo do empreendimento as fundações podem ser mais sofisticadas e demandar mais tempo de execução. Logo, é preciso fazer esta verificação antes de definir o tempo destinado a essa etapa do projeto.

Estrutura

Assim como as demais etapas, o tipo de estrutura utilizada determinará o tempo necessário para a execução da obra. Por exemplo, estruturas pré-fabricadas têm tempo de montagem mais rápido do que as tradicionais.

Alvenaria

Após a estrutura, a etapa seguinte é a de alvenaria. Assim como na estrutura, dependendo do tipo de material utilizado, os prazos podem ser maiores. Por exemplo, blocos de concreto demandam menos tempo e pessoal que tijolos.

Revestimentos

O tempo destinado à etapa de revestimento dependerá do material escolhido pelo cliente. Dependendo do modelo de revestimento, pode ser necessário realizar a contratação de mão de obra especializada, o que pode interferir na organização do cronograma.

Pintura

A etapa da pintura não deve ser realizada ao mesmo tempo que outras etapas de acabamento. Portanto, antes de definir o início dessa fase, é preciso verificar que as demais etapas do cronograma serão concluídas dentro dos prazos.

Esquadrias

A instalação de esquadrias pode variar dependendo dos prazos estipulados para entrega de material. Portanto, antes de definir uma data de início para essa etapa, é importante verificar se os insumos estão disponíveis. O atraso desse aspecto pode afetar o cronograma e a entrega da obra.

Pavimentação

A pavimentação é uma das últimas etapas do cronograma e, assim como as demais fases, seu início deverá levar em conta o tempo de pavimentação estimado. Portanto, antes de iniciar a obra é preciso saber como ela será realizada e se os recursos necessários estarão devidamente provisionados.

Instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias etc.

Aplicar os aparecem juntas nesta fase, cada tipo de instalação é uma etapa particular e que deve ser realizada no prazo adequado de cada obra. Essas instalações devem ser contabilizadas logo no início do projeto, uma vez que elas dificilmente como serão realizadas outras fases.

Cobertura

Dependendo do tipo de cobertura escolhido, o cronograma pode ser alterado drasticamente. Afinal, para a construção de uma laje, por exemplo, são necessários, pelo menos, quatro dias. Telhas térmicas, por sua vez, precisam ser encomendadas com antecedência.

Estipular um prazo para cada atividade

Com as atividades definidas, é preciso estipular um prazo para o cumprimento de cada atividade. Como as obras de construção civil geralmente enfrentam uma série de imprevistos, desde ausência da mão de obra, falta de materiais até as interferências causadas por questões climáticas, é preciso que os prazos sejam estabelecidos considerando uma margem de erro.

É importante ter em mente que algumas etapas até podem ser realizadas simultaneamente, enquanto outras, entretanto, precisam necessariamente ser concluídas para que as etapas seguintes tenham início.

Portanto, ao elaborar um cronograma de obras é preciso organizar as atividades da EAP em uma sequência lógica, definindo quais são as atividades predecessoras de cada fase.

Medir os resultados

Ao elaborar um cronograma, torna-se mais fácil mensurar a qualidade do planejamento da execução de um projeto. Caso os prazos pareçam estar sempre apertados e a sensação é de estar constantemente correndo contra o tempo, talvez seja hora de rever os prazos e repensar o cronograma para obras futuras.

Por outro lado, caso o cronograma tenha se mostrado muito folgado e a de mão-de-obra tenha ficado ociosa, é possível ajustá-lo para que as obras ocorram de forma mais ágil.

Apesar de ser uma tarefa complicada, elaborar um cronograma de obra de qualidade contribui para a eficiência e organização do serviço. E, lembre-se que para garantir o sucesso da empreitada, não basta apenas fazer um bom planejamento, é preciso compartilhá-lo com a equipe. Quando o time todo tem consciência do projeto inteiro, fica muito mais fácil unir os esforços para que os prazos sejam cumpridos.

Gostou do nosso conteúdo?

Acompanhe nossas redes sociais e fique por dentro de todas as novidades!

/banibconecta | /banib | /banib360 | banib.com | contato@banib.com

Banib

Experiências virtuais para novos negócios