

! Templum

PBQP-H



DANIELA ALBUQUERQUE



Daniela Albuquerque é formada em Comunicação Social, pós-graduada em Gestão de Negócios Pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESAMC).

Especialista em Sistemas de Gestão Integrada em ISO 9001:2015; ISO 14001:2015 e ISO 4500.

É coordenadora técnica na Templum Consultoria Ilimitada.

PBQP-H

CONTEXTO EXTERNO: PANORAMA DE MERCADO	4
CONTEXTO INTERNO: OS PRINCIPAIS PROBLEMAS	9
O PBQP-H	12
IMPLEMENTAÇÃO	18
A CERTIFICAÇÃO	27
CASES DE SUCESSO	30
SOBRE A TEMPLUM	32

**CONTEXTO
EXTERNO:
PANORAMA
DE MERCADO**

O mercado da construção civil vive atualmente o maior divisor de águas que já vimos no Brasil. Apesar de estarmos em tempos difíceis, pois vimos recentemente uma forte retração do mercado devido a fatores econômicos e políticos, a expectativa atual é de uma reorganização no setor para a retomada de investimentos e da produção no mercado de construção civil.

Uma explicação para essa expectativa é o recente Boletim de Estatística & Informações divulgado pela Fundação João Pinheiro, entidade do governo mineiro que há mais de 20 anos produz estudos sobre o déficit habitacional que é adotado como oficial pelo Ministério das Cidades, que indica um déficit habitacional no Brasil de

mais de 6 milhões de domicílios, o que representa 9,3% dos domicílios particulares. Entre as regiões com maior déficit habitacional absoluto destacam-se o Sudeste e o Nordeste.

Aliado a esse resultado que demonstra a grande capacidade de produção habitacional ainda necessária no Brasil, temos a alteração que ocorreu no Minha Casa, Minha Vida em 2017, com a inclusão de uma nova faixa de subsídio (Faixa 1,5), contratação de 610 mil unidades habitacionais só neste ano e com o acréscimo de R\$ 8,5 bilhões no orçamento já existente de um orçamento total de cerca de R\$ 210 bilhões para essas contratações.

Esses dados acima demonstram que o mercado ainda possui um grande pulmão e grandes oportunidades de investimento para aquelas empresas que estão atentas com o cenário do País.

Mas se temos esse cenário, por que vivemos em um divisor de águas?

Porque o mercado está mais seletivo com a liberação de recursos destinados para esse segmento. As empresas que não tiverem acesso aos investimentos não conseguirão sobreviver em um mercado cada vez mais concorrido e criterioso em seus processos.

A recente alteração do PBQP-H mostra essa necessidade da empresa e dos resultados obtidos na obra. A construtora que não conseguir comprovar o desempenho mínimo exigido não conseguirá manter a certificação de qualidade da empresa.

Então, como fazer para aproveitar essas oportunidades?

No site da Caixa está disponível a relação do que a sua empresa de empreendimentos imobiliários. A lista completa desses pré-requisitos é:

- **Situação cadastral regular e saúde econômico-financeira;**
- **Construtora com nível de qualificação no SIAC/PBQP-H;**
- **O empreendimento deve estar localizado em área urbana;**
- **Incorporação registrada no Registro de Imóveis para contratação;**
- **Projeto de arquitetura aprovado e Alvará expedido pelo Município;**
- **Licenças ambientais aplicáveis e declaração de viabilidade das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica;**
- **Existência de infraestrutura interna e externa ao empreendimento;**
- **Demanda mínima de comercialização das unidades do empreendimento.**

É importante ressaltar ainda que, essas exigências, apesar de estarem disponíveis no site da Caixa, também aplicam-se para Banco Bradesco, entre outros.

Sendo assim, podemos concluir a certificação PBQP-H hoje é a condição primordial para qualquer empresa que pretender se manter ativo e competitivo no mercado da construção civil.

**CONTEXTO
INTERNO:
OS PRINCIPAIS
PROBLEMAS**

A resposta está justamente na relação de documentos exigidos melhorias a serem obtidas para que possa entregar um produto com a qualidade exigida pelo mercado e pelo usuário.

Mas, também é comum o “pré-conceito” de que essa implementação é cara, para grandes empresas, burocrática e só para “inglês ver”.

Então, a nossa missão nesse material é desmistificar esses conceitos e explicar o que sua empresa pode ter de benefício real levando a sério esse programa. Implementando de um jeito leve com a metodologia da Templum e com um investimento que se pagará sozinho com a redução de despesas obra, podemos indicar uma redução de 20% de materiais com a diminuição do desperdício de materiais que se perdem por falta do armazenamento correto.

Outra grande economia percebida é a diminuição de gastos com assistência técnica pós-obra, pois todos os serviços recebem inspeções ao longo da produção e a liberação da unidade é realizada após um forte controle de qualidade, evitando retrabalhos desnecessários em obras que já estão prontas, cuja mão de obra poderia estar alocada em outros empreendimentos.

A verdade mesmo é que, não tem como falar em vantagem competitiva neste setor, se não estivermos falando de empresas que possuem certificação.

Pré-requisitos para a certificação

1. Possuir obra em andamento, pois na auditoria há a necessidade de comprovação que a empresa já tenha executado 50% dos serviços controlados e deve estar executando no dia da auditoria $\frac{1}{4}$ dos serviços totais da obra;
2. Possuir ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) em nome da empresa que está certificando;
3. Sendo empreiteira deve ter a responsabilidade global da empreitada da obra, e não parcial. Deve possuir ART e contrato registrado em cartório com o proprietário da obra.

O P B Q P - H

O PBQP-H, que é um acrônimo de Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat, é um programa voluntário do governo federal, instituído em 1998 com o objetivo de apoiar e promover a qualidade e a produtividade do setor da construção civil, com vistas a aumentar a competitividade de bens e serviços por ele produzidos.

Para garantir o cumprimento do objetivo proposto, o programa se estende também para os fornecedores de materiais e para os fornecedores de sistemas construtivos e por isso o programa foi dividido em 03 partes, que são:

SIAC - Sistema de Avaliação das Construtoras: procedimentos que devem ser implementados pelas construtoras que fazem obra de edificações. Tem o objetivo de garantir a qualidade da edificação - Programa voltado para as construtoras.

SIMAC - Sistema de Avaliação dos Materiais: procedimentos que devem ser implementados pelos fabricantes de materiais para garantir o desempenho esperado do material utilizada na construção – Programa voltado para os fabricantes de materiais.

SINAT - Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores:

procedimentos que devem ser adotados por sistemas construtivos inovadores e que não possuem dados de desempenho para a utilização em obras de edificação - Programa voltado para fornecedores de sistemas construtivos.

Então, apenas como forma de alinhamento, o conteúdo desse material está voltado para as construtoras, falaremos então sobre o SiAC, que inclusive teve uma nova versão publicada em janeiro/2017.

Mas, o que a minha empresa ganha com isso?

Se formos falar de benefícios externos, a adesão ao PBQP-H tornou-se mandatória para aquelas empresas que buscam (Caixa, Banco do Brasil, Santander, Bradesco, etc), pois como se trata de um programa de qualidade, a instituição tem garantia do cumprimento dos prazos acordados. Também, a obtenção do PBQP-H é pré-requisito para a participação nos programas "Minha Casa, Minha Vida".

Em relação aos benefícios internos, você conseguirá resolver os problemas que indicamos anteriormente e terá uma empresa muito mais saudável e competitiva no seu setor.

Composição do PBQP-H

A norma SiAC, que deve ser implementada pelas construtoras para a adesão ao PBQP-H é composta pelas normas:

- **ISO 9001: norma internacional de qualidade;**
- **NBR 15575: norma de desempenho de edificações;**
- **Anexo específico para construção civil.**

Normalmente o problema começa aí, porque as pessoas tendem a julgar que a implementação dessas normas funciona apenas para grandes empresas, que é um bicho de 7 cabeças ou que é muito caro, e nada disso é verdade, como vamos mostrar mais adiante.

Sem falar que, é juntamente por trabalhar com normas de referência mundiais que as empresas certificadas no PBQP-H possuem um grande diferencial competitivo no mercado.

Tempo médio e Investimento

O tempo médio para a certificação do PBQP-H com um tempo de dedicação e alto comprometimento da equipe são de 08 a 10 meses. O investimento médio anual para implementação e manutenção do PBQP-H é R\$ 15.000,00.

A Revisão 2017

No início de 2017 foi publicada a nova portaria do SiAC (portaria nº 13) que estipula algumas mudanças em relação ao conteúdo anterior da norma. A principal mudança está relacionada com a obrigatoriedade do cumprimento da norma de desempenho de edificações habitacionais - NBR 15575.

A NBR 15575 tem o objetivo de fazer com que as empresas tenham um melhor planejamento dos seus empreendimentos de estipulada em projeto de 50 anos.

Para atender esse objetivo, a norma dividiu-se em 06 partes que indicam o que o empreendimento deve cumprir para garantir o desempenho mínimo esperado, bem como o método de avaliação deste requisito a ser implementado, pode ser uma simulação, uma memória de cálculo, uma inspeção, uma análise de projeto ou um ensaio em laboratório, ou em protótipo ou em campo, sendo esses casos a menor parte.

Também essa norma indica as responsabilidades de cada interveniente (fornecedor, projetista, construtor e usuário). Ou seja, a partir de agora a responsabilidade por qualquer tipo de falha não recai somente para a construtora, mas sim sobre o interveniente que possui tal responsabilidade.

Então, podemos ver que não precisamos temer tanto essa norma e no próximo capítulo vamos entender com mais detalhes como implementar todos esses pontos, sem grandes sofrimentos.

IMPLEMENTAÇÃO

Por ter a base da ISO 9001, o PBQP-H segue os passos de implementação desta norma internacional de qualidade. Aqui na Templum, nós acreditamos em um processo evolutivo de mudanças que são implementadas em “doses homeopáticas”, tornando a implementação dos requisitos e resolução dos seus problemas de forma natural.

Para isso, você passará por 10 etapas ao longo do processo de implementação. Vamos entender um pouco mais esse processo relacionando as queixas que indicamos no começo desse material com o processo de implementação do PBQP-H.

PROBLEMA#01: Falta de Padronização dos Processos e Divisões de Tarefas.

Normalmente, os maiores problemas de falta de padronização nas empresas acontecem por falha na “passagem de bastão” de um processo para o outro. Vamos ver o cenário em que o processo de planejamento precisa indicar quais materiais devem ser comprados pelo processo de compras, mas indica normalmente um engenheiro conhece, mas o comprador não é familiarizado. Nesse caso, evitar que exista um retrabalho ou ainda uma compra errada é muito difícil.

É por isso que, entender como a empresa funciona, quais são os processos existentes na organização e quais as informações necessárias em cada processo, cria um fluxo de informação contínuo, sem interrupção.

Então, a implementação do PBQP-H começa com o entendimento da sua empresa e dos processos internos.

PROBLEMA #02: Falta de registro e avaliações dos processos e serviços

Após entender o funcionamento da empresa, deve ser definido o fluxo interno de documentos, quais são obrigatórios e como os documentos devem ser gerados e arquivados a fim de manter um histórico dos processos internos da empresa.

Essa atividade garante que sua empresa sempre tenha dados para análise e tomada de decisões.

PROBLEMA #03: Falta de padrão nas obras

A falta de padrão nas obras está relacionada com a falta de planejamento na concepção dos empreendimentos, ou seja, entender **qual é o perfil de desempenho da edificação** esperado e como o projeto deve ser elaborado para cumprir esse desempenho esperado.

A entrega de um memorial descritivo que possua as especificações de materiais e como os serviços devem ser executados para garantir o desempenho esperado é fundamental para que exista um padrão nas obras e para diminuir necessidades de assistência técnica pós-obra, já que desde o início existe a definição de como deve ser a construção.

É por isso que criar a sistemática para a concepção dos empreendimentos torna-se a 3ª etapa da implementação do PBQP-H.

PROBLEMA #04: Falha no controle de qualidade e controle dos materiais

Com o Perfil de Desempenho da Edificação definido, a empresa deve indicar como devem ser as inspeções de materiais e serviços para atingir o desempenho esperado.

Vamos ver um exemplo prático:

Em um desempenho mínimo de projeto, o empreendimento deve garantir segurança na circulação a fim de evitar lesões em seus usuários, provocadas por quedas decorrentes de irregularidades localizadas.

Então, o projeto deve recomendar cuidados específicos para as camadas de acabamento de sistemas de pisos aplicadas em escadas ou rampas e nas áreas comuns (isso é o que chamamos de **Perfil de Desempenho da Edificação - PDE**).

Com a definição do perfil esperado, a empresa precisa indicar quais materiais devem ser utilizados nesse sistema e como eles devem ser inspecionados para garantir esse desempenho indicado em projeto. Isso é o que chamamos de **Plano de Controle Tecnológico – PCT**). Da mesma forma, a empresa precisa indicar o que e como o serviço de colocação de pisos deve ser inspecionado para evitar as lesões nos usuários.

Temos então o **Plano de Controle Tecnológico de Materiais e Serviços**, elaborado nesta etapa, juntamente com a o cronograma de obras.

PROBLEMA #05: Falta de programação na compra de insumos

Como tudo acontece em uma sequência lógica, se a empresa já tem o memorial descritivo do empreendimento com as especificações técnicas dos materiais definidos no projeto executivo, já possui o plano de controle tecnológico com as características que devem ser cobradas do material e o cronograma da obra, o processo de compras já tem autonomia para o planejamento na compra de insumos. Com isso, é possível planejar seu ciclo de compras para que os materiais estejam disponíveis em cada etapa da obra e para que tenham maior poder de barganha com seus fornecedores, uma vez que não trabalham com urgência, diminuindo o custo total da obra.

Para isso, a empresa também precisa garantir a compra de fornecedores idôneos e que cumpram os prazos prometidos, por isso essa é a etapa em que haverá a homologação e avaliação dos fornecedores para evitar problemas no fornecimento de materiais para a obra.

A compra correta dos materiais também influencia no armazenamento em obra, para que o canteiro seja bem utilizado de forma que não existam perdas de material mal armazenado em obra por falta de espaço ou por falha de programação, o que também afeta o custo da sua obra.

PROBLEMA #06: Falta de controle de funcionários terceirizados trabalhando na obra

A etapa de recursos humanos garante que as pessoas tenham conhecimento sobre as suas atividades, sobre o resultado esperado e possuam a documentação legal obrigatória para garantir o controle dos funcionários, sejam internos ou terceirizados em obra, como PPRA, PCMSO, PCMAT, Ficha de Entrega de EPI, Registro de Treinamento Interno, Registro de Participação de DDO, entre outros.

PROBLEMA #07: Falta de procedimentos para execução de serviços na obra

Com todos os recursos disponíveis, treinamentos planejados devem ser executados e inspecionados, as manutenções necessárias em equipamentos, o gerenciamento dos resíduos e os controles, testes, laudos e comprovações necessárias para garantir o cumprimento correto do planejamento realizado e o desempenho indicado em projeto. Essa fase da obra é o coração da implementação do PBQP-H.

PROBLEMA #08: Necessidade de assistência técnica após entrega por falha na obra

Por fim, e não menos importante, temos as definições dos processos de relacionamento com cliente, no fechamento do contrato, durante as obras, na entrega das chaves, vistoria final e assistência técnica pós-obra, que tende a ser muito menor se todos os requisitos anteriores forem cumpridos de maneira satisfatória.

Outro ponto importante nessa etapa é a criação do **Manual de Uso, Operação e Manutenção** que indica as responsabilidades dos usuários para a análise de pertinência da assistência técnica. Hoje fica centrada na construtora, mas que pode responsabilizar o usuário, caso as orientações desse manual não sejam seguidas, o que traz grande redução de custos após entrega da obra.

Por fim, tem a auditoria interna que deve ser aplicada no final do processo de implementação para verificar que tudo o que foi colocado acima está sendo cumprido de forma correta e assim garantir a eficácia do seu sistema de gestão.

Perceba agora que, não utilizei a palavra ISO 9001 e nem a NBR 15575, que é a Norma de Desempenho, mas que falamos o tempo todo da gestão da sua empresa e é dessa forma que a implementação do PBQP-H deve ser realizada. Não como uma norma chata que é obrigatória, mas como um projeto que vai auxiliar a ter o mancho da sua empresa em suas mãos e assim, conquistar um lugar diferenciado nesse mercado tão competitivo.

A CERTIFICAÇÃO

A certificação do PBQP-H pode ser realizada em 2 níveis: Nível B e Nível A. No nível B a empresa precisa implementar 77% dos requisitos da norma, já no nível A, a empresa precisa implementar 100% dos requisitos da norma, o que não traz vantagens a certificação no Nível B.

A empresa precisa ter passado pelo processo de implementação e por uma Auditoria Interna que vai garantir que todos os processos estão conformes e proceder com a liberação para a certificação, que é realizada por órgãos independentes,acreditados pelo INMETRO para essa atividade.

A lista completa no site: **<http://www.inmetro.gov.br/organismos/index.asp>** (escolher a opção Sistemas de Gestão da Qualidade de Empresas de Serviços e de Obras na Construção Civil – OCO)

O processo de certificação acontece em 2 fases, sendo a primeira uma análise documental da empresa e a segunda fase uma auditoria em loco para verificar se todos os processos estão implementados de forma eficaz.

Essas auditorias sempre acontecem em datas distintas e preferencialmente, a fase 1 é realizada com alguns dias de antecedência da Fase 2.

Na auditoria in loco, de acordo com a quantidade de obras em andamento, existe uma amostragem das obras a serem auditadas, como pode observar um resumo na tabela abaixo:

Qtde de Obras em Andamento	Quantidade de Obras Auditadas
1	1
2	1
3	2
4	2
5	2
6	2
7	2

Estando com os processos aprovados, o organismo de certificação emite um certificado, que tem a validade de 3 anos, mediante a auditorias de manutenção realizadas anualmente. Após o período de 3 anos, a construtora precisa revalidar seu certificado e um período de ciclo de certificação se inicia.

CASES DE SUCESSO

Como saber se realmente tudo o que falamos é verdade?

[Veja no link](#) como a construtora Carvalho Forte saiu do improviso nas obras para ter o controle total do processo construtivo, a diminuição dos custos das suas obras, maior envolvimento dos funcionários e terceiros, menor rotatividade nas obras e como consequência, melhorar seu relacionamento com agentes investidores, tendo crédito imobiliário simplificado junto aos bancos.

SOBRE A TEMPLUM

A Templum está no mercado de consultoria em certificação desde 1997, com o propósito de contribuir para o crescimento do Brasil, por meio do desenvolvimento de pessoas e organizações. Considerada uma das maiores do segmento, a empresa já rompeu a barreira dos 6 mil clientes, com mais de **1.500 empresas certificadas**.

Demonstrou seu pioneirismo de revolucionar o mercado com a oferta de consultoria digital, gerando o valor a preços drasticamente reduzidos aos clientes e o maior acompanhamento de cada etapa, resultando em alta qualidade do produto final entregue aos nano, micro e pequenos empresários brasileiros.

A **Templum** ainda cumpre seu compromisso social, ao realizar cursos e treinamentos on-line e ao vivo gratuitos, difundindo o conhecimento em sistemas de gestão.



SOLICITE UMA PROPOSTA

 **Templum**

templum.com.br