



## **Revisão de Projectos de Edifícios**

**Reduzindo os defeitos e os encargos de utilização e manutenção dos edifícios.**

## Revisão de Projectos de Edifícios

Reduzindo os defeitos e os encargos de utilização e manutenção dos edifícios.



Dada a sua grande experiência em inspecções e ensaios de edifícios e estudo das suas anomalias e defeitos, a Oz está bem posicionada para desenvolver actividade na área da revisão dos projectos de construções e estruturas em geral, e dos edifícios em particular, e proporcionar, ao mesmo tempo, adequadas condições de independência.

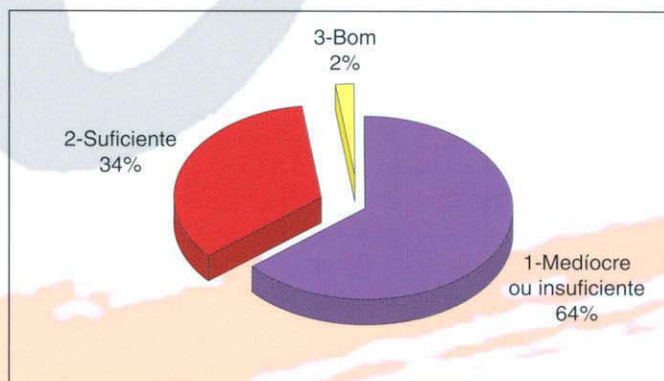
A legislação a que actualmente está subordinada a actividade de projecto é heterogénea (com diplomas obsoletos e outros que nunca foram regulamentados), contraditória, centrada no conceito do autor individual do projecto, incipiente nas áreas da qualidade e responsabilidade, e omissa no que se refere a sistemas de qualificação profissional. As câmaras municipais, a quem compete a aprovação dos projectos das construções urbanas, não dispõem de condições para assumir devidamente esta responsabilidade. Tal poderá configurar a proliferação de edifícios com deficiências a nível da segurança, durabilidade, qualidade do ar interior, etc..

**Apenas cerca de 3% dos custos totais envolvidos pela construção e exploração de um edifício correspondem à concepção, projecto e fiscalização. No entanto, a qualidade do projecto é primordial para a redução dos custos ao longo da vida útil do edifício.**



Estudos em diversos países, onde o controlo de projecto é mais apertado, concluíram que 40 a 50% dos custos necessários para a reabilitação das construções novas afectadas por defeitos dizem respeito a situações originadas por erros ou por omissões de projecto.

Num estudo recentemente realizado no Norte do país sobre a qualidade dos projectos de estruturas de betão de edifícios, constatou-se que 64% dos projectos classificados quanto ao nível da qualidade obtiveram nota "medíocre" ou "insuficiente", e só 2% obtiveram "bom".



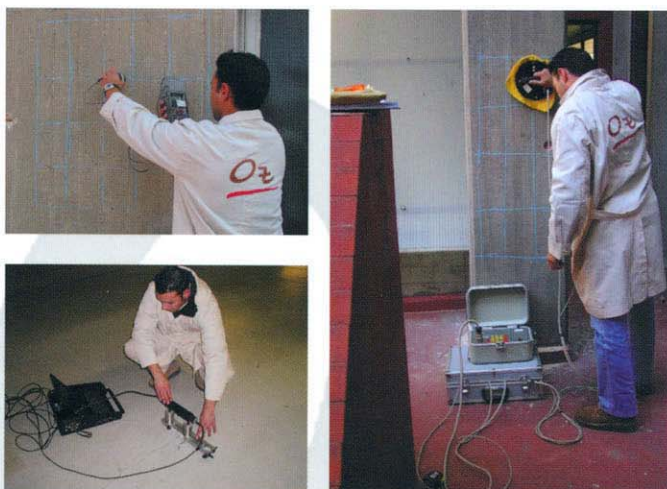
Num estudo recentemente realizado no Norte do país sobre a qualidade dos projectos de estruturas de betão de edifícios, só 2% obtiveram classificação "bom".

É hoje um facto reconhecido que a falta de qualidade dos projectos se traduz, frequentemente, em descontrolo dos custos das obras e reduzida durabilidade, quando não origina situações de risco acrescido para pessoas e bens.

Para além da racionalização dos custos imediatos da obra, a necessidade de rever os projectos coloca-se, também, em termos dos custos de manutenção.

Nestas condições, faz todo o sentido investir na revisão do projecto ou "peer review", um conceito já solidamente implantado nos países mais evoluídos.

Os custos da concepção e fiscalização são apenas uma pequena parte dos custos totais (incluindo os custos de utilização e manutenção)



As deficiências de projecto obrigam a ulteriores intervenções na construção ao nível do diagnóstico...



... e encarecem a sua manutenção ou reabilitação.

Tendo em vista a revisão dos projectos de edifícios, a Oz seleccionou seis vertentes:

1. Segurança da estrutura e das fundações;
2. Durabilidade/ Manutenção;
3. Economia de energia;
4. Qualidade do ambiente interior;
5. Segurança da utilização;
6. Protecção do ambiente.

A revisão tem em vista referenciar as insuficiências eventualmente existentes no projecto do edifício, segundo estas vertentes.

Para cada uma das vertentes, a revisão pode ser graduada para um âmbito restrito ou alargado:

- I. Constituição de projecto;
- II. Cumprimento das disposições legais e regulamentares;
- III. Critérios de concepção.

Por exemplo, a revisão pode limitar-se à verificação das peças constituintes (se o projecto está completo), à verificação dos critérios gerais referidos na regulamentação (se o projecto está em conformidade com a regulamentação) ou abarcar a própria concepção da construção (verificação da informação de base (por exemplo, geotécnica), adequação do modelo de análise, rastreio de erros comuns de concepção, etc..

O produto final da revisão é um relatório estruturado contendo:

- Resumo para o decisor;
- Introdução e objecto;
- Metodologia;
- Documentação recolhida;
- Análise;
- Conclusões e parecer.

Com base na informação e nas orientações que lhe serão fornecidas, o Cliente ficará, por um pequeno investimento adicional, em condições de:

- Assegurar a adequabilidade do seu empreendimento ao fim em vista e o cumprimento da legislação aplicável;
- Assegurar a durabilidade e racionalizar os custos de manutenção e de exploração;
- Reduzir os riscos a que o empreendimento está sujeito, incluindo os associados à sua utilização.

**Consulte-nos.**

**Um pequeno investimento na melhoria do projecto pode reduzir drasticamente o número e a importância dos defeitos e os encargos de manutenção e utilização do seu empreendimento.**

A Oz exerce a sua actividade desde 1988, prestando serviços no âmbito do levantamento e diagnóstico de defeitos e danos em edifícios e outras construções, recentes e antigas - incluindo a definição de estratégias de intervenção e a especificação e quantificação das medidas mais adequadas a cada caso. Para tal, a empresa dispõe de uma equipa que engloba 9 técnicos de engenharia civil e arquitectura com treino e experiência nesta área, incluindo 6 licenciados, para além de um corpo de consultores contratados, de reconhecida competência e credibilidade.

A empresa dispõe de um Sistema de Gestão da Qualidade certificado desde 1999 e detém o estatuto de "Gestor Geral da Qualidade" no âmbito da Marca de Qualidade LNEC, o que lhe permite colaborar com as entidades promotoras de intervenções de reabilitação ou de conservação e restauro, tendo em vista a atribuição daquela Marca.



**Membro de  
Member of**

**APMI** - Associação Portuguesa de Manutenção Industrial  
*Portuguese Association of Industrial Maintenance*

**APPC** - Associação Portuguesa de Projectistas e Consultores  
*Portuguese Association of Engineering and Management Consultants*

**APQ** - Associação Portuguesa para a Qualidade  
*Portuguese Association for Quality*

**ASTM** - American Society for Testing and Materials

**CIB** - International Council for Research and Innovation in Building and Construction

**GECORPA** - Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitectónico  
*Portuguese Association of Companies dealing with Conservation of the Heritage*

**RILEM** - International Union of Laboratories and Experts in Construction Materials, Systems and Structures

**Oz - Diagnóstico, Levantamento e Controlo de Qualidade em Estruturas e Fundações, Ld.ª**

R. Pedro Nunes, 45 - 1.º esq. 1050-170 Lisboa PORTUGAL  
tel: 213 563 371 fax: 213 153 550

**www.oz-diagnostico.pt email: ger@oz-diagnostico.pt**

