



Este artigo faz uma introdução geral, além de uma discussão do método de entrega de projetos de construção denominada de Design-Build. Diferentes aspectos da técnica serão analisados. Uma comparação do método com outras formas comuns de entrega de projetos praticadas na indústria de construção civil que hoje são conduzidas para explicitar a filosofia inerente ao método e também as suas várias características.

O Poder do Design-Build

Pesquisas recentes revelam que o método de entrega de projetos de construção chamado de "Design-Build" continua a crescer em popularidade e sobrepujar outros métodos de entrega convencionais. Design-Build é o método de entrega de projetos que mais cresce no mundo. De acordo com o Design-Build Institute of América (DBIA - www.dbia.org), projetos Design-Build já estão presentes em quase 30% do mercado de construção mundial, com projeções indicando que este percentual vai chegar a marca de 55% no ano de 2015.

A razão por trás do sucesso de Design-Build é que a economia de tempo e custo é parte inerente ao processo. As vantagens da economia de tempo e custo do Design-Build em relação ao convencional Design-Bid-Build e outros métodos de gerência de construções foram apontadas e quantificadas em uma pesquisa de pós-doutorado conduzida por Mark D. Konchar na Penn State University (MOZUR, David, 1999), com as seguintes descobertas:

- O custo unitário dos projetos Design-Build (custo final do projeto dividido pela área construída) foi pelo menos 4,5% menor que do gerenciamento de construções em risco e 6% menor que em projetos Design-Bid-Build;
- A velocidade de construção com o método de Design-Build (metragem quadrada dividida pelo tempo de construção) foi pelo menos 7% mais rápida que do gerenciamento de construções em risco e 12% menor que o método Design-Bid-Build;
- A velocidade de entrega (metragem quadrada dividida

pelo tempo de desenho e construção) (nota do tradutor: artigo, optou-se por utilizar a palavra desenho, para representar o conjunto dos projetos arquitetônicos e de engenharia, de modo a não gerar confusão com o uso da palavra projeto, utilizada para representar o empreendimento como um todo) com Design-Build foi pelo menos 23% mais rápida que a do gerenciamento de construções em risco e 33% menor que entregas do tipo Design-Bid-Build.

O Enfoque Adotado na Apresentação do Tema

Design-Build é um método único de entrega de projetos. Para entender este método, uma discussão e ilustração de outros métodos comuns praticados na indústria ao redor do mundo se torna necessária. Primeiramente, três métodos de entrega convencionais e amplamente utilizados serão introduzidos, antes da discussão do método Design-Build. Uma comparação dos vários métodos de contratação será também conduzida para depois elucidar as características e vantagens do método Design-Build.

O Método Design-Bid-Build (DBB)

O método convencional Design-Bid-Build envolve atividades do projetista e do empreiteiro (contractor). A cliente contrata primeiramente um projetista (designer) qualificado

através de um contrato de serviço. O projetista, em conjunto com o cliente, desenvolve o desenho básico e esboça as especificações do projeto pretendido de acordo com o conjunto de critérios requeridos pelo cliente. O desenho básico e especificações são então melhor desenvolvidos pelo projetista em um conjunto de desenhos detalhados da obra, as especificações técnicas, e os documentos de contrato. Estes documentos são examinados, quantificados e precificados por licitantes qualificados.

O licitante que responder com a melhor proposta, ganha o contrato para construção do empreendimento. A responsabilidade do empreiteiro é implementar o projeto de acordo com os documentos de contrato e dentro do prazo de construção estipulado. A relação entre o cliente, o projetista e o empreiteiro pode ser descrita de duas formas: contratual e operacional. A figura 1 abaixo ilustra as relações organizacionais em cada um dos casos.

Como mostrado na figura 1, dentro de uma relação contratual, existem contratos individuais entre o cliente e o projetista, e entre o cliente e o empreiteiro, não existindo uma relação contratual entre o projetista e o empreiteiro. Um exame da relação contratual demonstra claramente que a responsabilidade pelo projeto, e, portanto, o risco associado a ele é fragmentado e compartilhado (não necessariamente de maneira uniforme) pelo empreiteiro, o arquiteto/projetista e também o cliente que eventualmente acaba sendo o centro de disputas e reclamações.

Embora não exista nenhuma relação contratual

entre o projetista e o empreiteiro, existe uma relação operacional direta entre eles que se estende por todo o período de contrato. A relação operacional entre projetista e a empreiteira é limitada às responsabilidades descritas pelo projetista para o empreiteiro como administrador do contrato ou do projeto. A relação operacional simplesmente demonstra o papel do projetista durante a construção como um canal de revisão da informação do contrato, intérprete de questões relativas ao desenho e árbitro de possíveis disputas.

O Método do Gerenciamento da Construção

O método de gerenciamento da construção é outra estratégia de contratação, primeiramente desenvolvida na metade final dos anos 60 e início dos anos 70. As duas principais razões para o desenvolvimento da técnica de gerenciamento da construção foram a escassez de dinheiro com altas taxas de juros e a conseqüente necessidade de produzir mais rápido, com melhores métodos de controle de custos e mudanças no trabalho. O método convencional de Design-Bid-Build falha em garantir este tipo de controle. No método de gerenciamento da construção, o preço é dado durante o processo de desenho do projeto (desenvolvido pelo projetista/arquiteto) com 60% ou até 70% do ponto de término.

Existem duas abordagens básicas para gerenciamento de construções: a primeira envolve o gerente da construção/empreiteiro (GC/E) e a outra necessita um gerente de construção profissional (GCP).

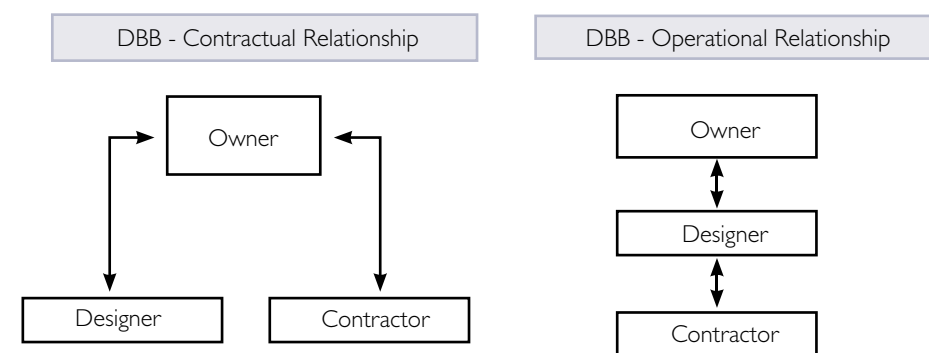
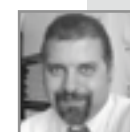


Figura 1. Relações Organizacionais do Método Design-Bid-Build.



PhD, Sherif Fouad Hashem

Diretor do Departamento de Gerenciamento de Projeto Consulting Engineering Group Doha/Qatar