

UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS – UNISINOS
MBA EM GESTÃO DE PROJETOS

FERNANDO POZZA

PLANO DE PROJETO “CONFRARIA E BISTRÔ VICENZA”

Porto Alegre

2015

FERNANDO POZZA

PLANO DE PROJETO “CONFRARIA E BISTRÔ VICENZA”

Trabalho de Conclusão de Curso de especialização em gestão de projetos apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de especialista pelo MBA em Gestão de Projetos da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – Unisinos.

Prof. Ery Jardim

Orientador

Porto Alegre

2015

FERNANDO POZZA

PLANO DE PROJETO “CONFRARIA E BISTRÔ VICENZA”

Trabalho de Conclusão de Curso de especialização em gestão de projetos apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de especialista pelo MBA em Gestão de Projetos da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – Unisinos.

Aprovado em __/__/____

BANCA EXAMINADORA

Orientador Professor Ery Jardim

Componente da Banca Examinadora

AGRADECIMENTOS

A Deus por ter me dado condições e capacidade para a realização desse trabalho.

Aos meus familiares que sempre me deram condições e força.

A minha namorada, por todo amor, carinho e compressão durante este percurso.

Ao meu orientador pelas valiosas informações e conhecimento.

Aos parceiros das áreas da engenharia civil, arquitetura e construção que me auxiliaram no desenvolvimento do plano de projeto com opiniões especializadas em cada área para formatação do projeto conceitual, levantamento dos custos e prazos para implantação do projeto como um todo.

RESUMO

Este documento apresenta o desenvolvimento e construção de um plano de gerenciamento para implantar desde a fase de concepção dos projetos arquitetônico, civil, elétrico, hidráulico, climatização, ambiental e paisagístico até a fase de execução propriamente da revitalização da casa, construção dos ambientes funcionais, do paisagismo, acessos, cercados, passeios, lago, bosques e da decoração geral do espaço arquitetônico foco deste projeto. O projeto está alinhado e aprovado dentro das estratégias do grupo de investidores que pertencem à mesma família e detém o direito de propriedade da área de abrangência do projeto. O projeto visa a recuperação, revitalização e valorização do espaço e da área de terra, também porque há uma tendência futura de construir um condomínio residencial de alto padrão no local.

O projeto contempla a revitalização e apropriação do espaço arquitetônico existente, que é uma casa antiga de propriedade da família dos integrantes do grupo Fardo Pozza com dois pavimentos com 70 m² cada, totalizando 140 m² de área útil, além disso o projeto também inclui a execução de um banheiro social externo, construção de pergolado, área de lazer, do paisagismo de 2 hectares de terra com a abertura de um lago, execução de passeios, acessos, estacionamento, cercados em torno do terreno e dois bosques.

Não está no escopo deste projeto o processo de inauguração, divulgação e operação do empreendimento.

O trabalho abrange as boas práticas de gerenciamento de projetos, do PMBOK, destacando o gerenciamento da integração, escopo, tempo, custos, qualidade, recursos humanos, comunicações, integração riscos e aquisições.

O custo para a realização de todos os pacotes de atividades relacionados para o projeto está estimado em R\$ 295.425,00, também está previsto um valor de bonificação no valor de R\$ 6.980,00 que corresponde a 5% do custo total de contratação dos serviços aptos a receber tal bonificação, que será pago como forma de meritocracia aos prestadores de serviço que executarem as atividades, dentro do escopo, prazo, custo e com segurança. Portanto, o custo total do projeto pode chegar um valor total de R\$ 302.405,00.

O tempo/prazo para realização de todas as fases e etapas do projeto está estimado 280 dias efetivos de trabalho que representa um ano e um mês corridos. O

prazo não afeta significativamente o projeto pois a maioria dos contratos são do tipo fixo e não dependem do tempo de execução. Todas as especificações das tarefas, escopo, prazo e custos estarão regidas e documentadas em contrato, assim reduz o nível de risco do projeto e facilita o gerenciamento e controle dos recursos e custos.

O risco geral do projeto é de 18,2%, o que pode levar à um aumento dos custos em R\$ 30.240,50 e dos prazos em 50 dias efetivos.

Palavras chave: Plano de Gerenciamento de Projeto, Escopo do Projeto, Riscos, Revitalização de espaços Antigos, Valorização de Terrenos e Controle de Custos.

LISTA DE SIGLAS

EAP	Estrutura Analítica do Projeto
TAP	Termo de Abertura do Projeto
EAR	Estrutura Analítica de Risco
RACI	Responsável, Aprovação, Consultado e Informado
EPI	Equipamento de Proteção Individual
EPC	Equipamento de Proteção Coletiva
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
N/A	Não se Aplica

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - IMAGENS GERADAS NO PROJETO CONCEITUAL	18
FIGURA 2 - LAY OUT DO PRIMEIRO PAVIMENTO (COZINHA, BANHEIRO E ESPERA)	19
FIGURA 3 - LAY OUT DO SEGUNDO PAVIMENTO (BAR E ESPAÇO DE EVENTOS)	20
FIGURA 4 - IMAGENS DE REFERÊNCIA UTILIZADOS PARA AJUDAR NA CONCEPÇÃO DO PROJETO CONCEITUAL .	21
FIGURA 5 – VISÃO GERAL DO PROJETO	24
FIGURA 6 – FLUXO DE PROCESSOS PARA O CONTROLE INTEGRADO DE MUDANÇAS.....	25
FIGURA 7 – ORGANOGRAMA E TIME DO PROJETO.....	30
FIGURA 8 – ESTRUTURA ANALÍTICA DO PROJETO- EAP HIERÁRQUICA.....	37
FIGURA 9 – ESTRUTURA ANALÍTICA DO PROJETO- EAP ANALÍTICA.....	38
FIGURA 10 – CRONOGRAMA MACRO DO PROJETO (01/09/2015 A 10/12/2016)	67
FIGURA 11 – AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO DE CUSTOS	70
FIGURA 12 – CUSTO DO PROJETO PARA CADA PACOTE DE ATIVIDADES DA EAP	73
FIGURA 13 – CURVA S - CURVA DE DESEMBOLSO DO PROJETO	82
FIGURA 14 – ORGANOGRAMA DO PROJETO.....	95
FIGURA 15 – MATRIZ DE RESPONSABILIDADE - RACI	104
FIGURA 16 – ESTRUTURA ANALÍTICA DOS RISCOS PARA O PROJETO CONFRARIA E BISTRÔ VICENZA	135
FIGURA 17 – RELAÇÃO DOS MATERIAIS/BENS E SERVIÇOS QUE DEVERÃO SER COMPRADOS OU REALIZADOS INTERNAMENTE	150

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - EXPECTATIVAS DOS STAKEHOLDERS OU PARTES INTERESSADAS	4
TABELA 2 - IDENTIFICAÇÃO DAS ENTRADAS, FERRAMENTAS E SAÍDAS DAS ÁREAS DO PROJETO.....	9
TABELA 3 – PAPÉIS, RESTRIÇÕES E RESPONSABILIDADES	26
TABELA 4 – ENTREGAS DO PROJETO	34
TABELA 5 – DIAGRAMA DE MARCOS	53
TABELA 6 - DIAGRAMA DE MARCOS	58
TABELA 7 - CRONOGRAMA DO PROJETO	59
TABELA 8 - CUSTOS UNITÁRIOS PARA RECURSOS ATRELADOS A CONTRATOS REEMBOLSÁVEIS	71
TABELA 9 - CUSTOS UNITÁRIOS PARA RECURSOS DO TIPO SERVIÇO, MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	71
TABELA 10 - CUSTO POR TAREFA, PACOTE DE TAREFA E GLOBAL.....	74
TABELA 11 - MÉTRICAS DA QUALIDADE REFERENTE AO PROJETO.....	88
TABELA 12 - MÉTRICAS DA QUALIDADE REFERENTE AO PRODUTO	89
TABELA 13 - DADOS DE CONTATO DOS ENVOLVIDOS NO PROJETO	96
TABELA 14 - IDENTIFICAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES E HABILIDADES/REQUISITOS NECESSÁRIOS.....	97
TABELA 15 - IDENTIFICAÇÃO, ANÁLISE DAS PARTES INTERESSADAS E BARREIRAS DO PROJETO.....	99
TABELA 16 - RELAÇÃO DE TREINAMENTOS E APRESENTAÇÕES	105
TABELA 17 - IDENTIFICAÇÃO E RELAÇÃO DAS ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES INTERESSADAS DO PROJETO	111
TABELA 18 - MATRIZ INTERESSE X PODER X IMPACTO	114
TABELA 19 - IDENTIFICAÇÃO DOS REQUISITOS E EXPECTATIVAS EM RELAÇÃO AO PROJETO DAS PARTES INTERESSADAS.....	115
TABELA 20 - MAPA DE ENGAJAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS.....	118
TABELA 21 - RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES INTERESSADAS E SEU IMPACTO NO PROJETO.....	119
TABELA 22 - ESTRATÉGIAS DE ENGAJAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS.....	120
TABELA 23 - IDENTIFICAÇÃO E RELAÇÃO DAS ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES INTERESSADAS DO PROJETO	124
TABELA 24 - DADOS DE CONTATO DOS ENVOLVIDOS NO PROJETO	127
TABELA 25 - REQUISITOS DE INFORMAÇÃO E ESTRATÉGIA DE COMUNICAÇÃO	128
TABELA 26 - FERRAMENTAS E TECNOLOGIAS DE COMUNICAÇÃO UTILIZADA PELO PROJETO	130
TABELA 27 - MODELOS E TEMPLATES DE DOCUMENTOS	131
TABELA 28 - MATRIZ DE FUNÇÕES E RESPONSABILIDADES EM RELAÇÃO AO RISCO.....	134
TABELA 29 - IDENTIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS RISCOS DO PROJETO.....	136
TABELA 30 - DEFINIÇÃO QUALITATIVA DA ESCALA DE IMPACTO PARA QUATRO OBJETIVOS DO PROJETO	137
TABELA 31 - ESCALA DE PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA DE RISCOS.....	138
TABELA 32 - MATRIZ DE PROBABILIDADE E IMPACTO (AMEAÇAS)	138
TABELA 33 - ANÁLISE QUALITATIVA DOS RISCOS DO PROJETO	139
TABELA 34 - ANÁLISE QUANTITATIVA DOS RISCOS.....	141
TABELA 35 - PLANO DE RESPOSTA AOS RISCOS	143
TABELA 36 – MATRIZ RACI PARA AQUISIÇÕES	149

TABELA 37 - RELAÇÃO DOS MATERIAIS QUE FICARÃO DENTRO DO ESCOPO FORNECIMENTO DA RESPECTIVA EMPRESA PRESTADORA DE SERVIÇO	151
TABELA 38 – MAPA DE AQUISIÇÕES DETALHADO DO PROJETO	152
TABELA 39 – PRINCIPAIS CONTRATOS E AQUISIÇÕES	153

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. OBJETIVO DO PROJETO	3
2.1 OBJETIVO GERAL	3
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	3
3. STAKEHOLDERS, EXPECTATIVAS E RESULTADOS ESPERADOS	4
4. PLANO DE GERENCIAMENTO DA INTEGRAÇÃO	7
4.1 APRESENTAÇÃO DO PROJETO	7
4.2 PLANO DE GERENCIAMENTO DA INTEGRAÇÃO	8
4.3 TERMO DE ABERTURA DO PROJETO – TAP	15
I - <i>Descrição Do Tema Do Projeto</i>	15
II - <i>Justificativa E Objetivos</i>	15
III - <i>Descrição Dos Produtos E Serviços Do Projeto</i>	16
IV - <i>Designação do Gerente</i>	21
V - <i>Orçamento Resumido</i>	22
VI - <i>Cronograma Básico Do Projeto</i>	22
VII - <i>Premissas e Restrições</i>	22
VIII - <i>Manuais e Referências Externas</i>	23
IX - <i>Aprovações Finais</i>	23
X - <i>Observação:</i>	23
4.4 GANTT VISÃO GERAL DO PROJETO	24
4.5 PLANO INTEGRADO DE MUDANÇAS.....	25
4.5.1 Objetivos.....	25
4.5.2 Papéis e Responsabilidades.....	26
4.5.3 Avaliação de Impacto das Mudanças	27
4.5.4 Aprovação.....	27
4.6 REGISTRO DE LIÇÕES APRENDIDAS	27
4.7 ENCERRAMENTO DAS FASES E DO PROJETO	28
5. PLANO DE GERENCIAMENTO DO ESCOPO	29
5.1 DECLARAÇÃO DE ESCOPO.....	29
5.1.1 Patrocinador.....	29
5.1.2 Gerente do Projeto, Suas Responsabilidades e Sua Autoridade.....	29
5.1.3 Time do Projeto.....	29
5.1.4 Descrição do Escopo do Projeto.....	30
5.1.5 Objetivo do Projeto	31
5.1.6 Expectativa do Patrocinador	32
5.1.7 Fatores de Sucesso do Projeto.....	32

5.1.8	Requisitos do projeto	32
5.1.9	Restrições	32
5.1.10	Premissas	32
5.1.11	Limites e Exclusões do Projeto	33
5.1.12	Entregas do Projeto	34
5.1.13	Crítérios de Aceitação do Projeto.....	35
5.1.14	Orçamento do Projeto.....	35
5.1.15	Riscos Iniciais do Projeto.....	36
5.2	ESTRUTURA ANALÍTICA DO PROJETO	36
5.2.1	Dicionário da EAP	39
5.3	DESCRIÇÃO DOS PROCESSOS DE GERENCIAMENTO DE ESCOPO	55
5.4	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DO ESCOPO	55
6.	PLANO DE GERENCIAMENTO DO TEMPO.....	56
6.1	INTRODUÇÃO	56
6.2	DESCRIÇÃO DOS PROCESSOS DE GERENCIAMENTO DE TEMPO	56
6.3	SISTEMA DE CONTROLE DE MUDANÇAS	57
6.4	BUFFER DE TEMPO DO PROJETO	57
6.5	FREQUÊNCIA DE AVALIAÇÃO DE PRAZOS	58
6.6	MARCOS (MILESTONES).....	58
6.7	CRONOGRAMA.....	59
6.8	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DO TEMPO	67
6.8.1	Responsável Pelo Plano.....	67
6.8.2	Frequência de Atualização do Plano de Gerenciamento do Tempo	67
7.	PLANO DE GERENCIAMENTO DOS CUSTOS	68
7.1	INTRODUÇÃO	68
7.2	DESCRIÇÃO DOS PROCESSOS DE GERENCIAMENTO DOS CUSTOS.....	68
7.3	CONTROLES DE DESEMPENHO	69
7.4	RESERVA FINANCEIRA	70
7.5	CUSTOS UNITÁRIOS (DIRETOS E INDIRETOS).....	70
7.6	CUSTOS POR ETAPAS/FASES	72
7.7	CURVA DE DESEMBOLSO DO PROJETO.....	82
7.8	FREQUÊNCIA DE AVALIAÇÃO DO ORÇAMENTO DO PROJETO E DA RESERVA FINANCEIRA.....	82
7.9	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE CUSTOS	83
7.9.1	Responsável Pelo Plano.....	83
7.9.2	Frequência de Atualização do Plano de Gerenciamento de Custos	83
8.	PLANO DE GERENCIAMENTO DA QUALIDADE	84

8.1	INTRODUÇÃO E OBJETIVOS	84
8.2	POLÍTICA DE QUALIDADE DO PROJETO	84
8.3	FATORES AMBIENTAIS (NORMAS APLICÁVEIS)	84
8.4	MÉTRICAS DE QUALIDADE.....	87
8.4.1	Desempenho do Projeto	87
8.4.2	Desempenho do Produto	88
8.5	CONTROLE DA QUALIDADE	90
8.6	GARANTIA DA QUALIDADE.....	92
8.7	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DA QUALIDADE	93
8.7.1	Responsável Pelo Plano.....	93
8.7.2	Frequência de Atualização do Plano de Gerenciamento da Qualidade	93
9.	PLANO DE GERENCIAMENTO DE RECURSOS	94
9.1	INTRODUÇÃO	94
9.2	ORGANOGRAMA DO PROJETO	95
9.3	DIRETÓRIO DA EQUIPE DO PROJETO	96
9.4	IDENTIFICAÇÃO DOS REQUISITOS E RESPONSABILIDADES.....	97
9.5	IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS	99
9.6	MATRIZ DE RESPONSABILIDADE	101
9.7	NOVOS RECURSOS, RE-ALOCAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DE MEMBROS DO TIME ...	105
9.8	TREINAMENTO E APRESENTAÇÕES	105
9.9	AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS DO TIME DE PROJETO	106
9.10	BONIFICAÇÃO	107
9.11	FREQUENCIA DE AVALIAÇÃO CONSOLIDADA DOS RESULTADOS DO TIME	108
9.12	ALOCAÇÃO FINANCEIRA PARA O GERENCIAMENTO DE RH	108
9.13	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE RECURSOS.....	109
9.13.1	Responsável Pelo Plano.....	109
9.13.2	Frequência de Atualização do Plano de Gerenciamento de Recursos	109
10.	PLANO DE GERENCIAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS	110
10.1	INTRODUÇÃO	110
10.2	OBJETIVOS	110
10.3	IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS	111
10.3.1	Identificação Das Partes Interessadas.....	111
10.3.2	Priorização Das Partes Interessadas.....	114
10.3.3	Requisitos E Expectativas	115
10.4	ENGAJAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS.....	118
10.4.1	Engajamento Atual E Desejado Das Partes Interessadas	118

10.4.2	Relacionamentos Existentes Entre As Partes Interessadas	119
10.4.3	Estratégia De Engajamento Das Partes Interessadas	120
10.5	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS	121
10.5.1	Responsável Pelo Plano	121
10.5.2	Frequência de Atualização do Plano de Gerenciamento das Partes Interessadas	121
11.	PLANO DE GERENCIAMENTO DA COMUNICAÇÃO	122
11.1	INTRODUÇÃO	122
11.2	OBJETIVOS	122
11.3	INFORMAÇÕES GERAIS.....	123
11.4	IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS	124
11.4.1	Identificação Das Partes Interessadas.....	124
11.4.2	Dados De Contato Das Partes Interessadas	127
11.5	ESTRATÉGIA DE COMUNICAÇÃO.....	127
11.5.1	Identificação Dos Requisitos E Estratégia De Comunicação	127
11.6	FERRAMENTAS DE COMUNICAÇÃO	130
11.7	AÇÕES E EVENTOS DE COMUNICAÇÃO	132
11.7.1	Ações E Eventos De Comunicação Interna	132
11.7.2	Ações E Eventos De Comunicação Externa.....	132
11.8	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DA COMUNICAÇÃO.....	132
11.8.1	Responsável Pelo Plano	132
11.8.2	Frequência de Atualização do Plano de Gerenciamento da Comunicação	132
12.	PLANO DE GERENCIAMENTO DOS RISCOS	133
12.1	INTRODUÇÃO	133
12.2	METODOLOGIA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS	133
12.3	RESPONSABILIDADES	134
12.4	ESTRUTURA ANALÍTICA DOS RISCOS.....	135
12.5	IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS.....	135
12.6	ESCALA DOS RISCOS	137
12.7	ANÁLISE QUALITATIVA DOS RISCOS.....	139
12.8	ANÁLISE QUANTITATIVA DOS RISCOS.....	141
12.9	PLANO DE RESPOSTA AOS RISCOS.....	142
12.10	RESERVAS DE CONTINGÊNCIA.....	145
12.11	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE RISCOS	146
12.11.1	Responsável Pelo Plano	146

12.11.2	Frequência De Atualização Do Plano De Gerenciamento De Riscos	
	146	
13.	PLANO DE GERENCIAMENTO DE AQUISIÇÕES	147
13.1	INTRODUÇÃO	147
13.2	ESTRUTURA DE SUPRIMENTOS DO PROJETO	148
13.3	ANÁLISE FAZER OU COMPRAR	149
13.4	MAPA DE AQUISIÇÕES	151
13.5	DETALHAMENTO DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO	153
13.6	ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE AQUISIÇÕES.....	154
13.6.1	Responsável Pelo Plano	154
13.6.2	Frequência De Atualização Do Plano De Gerenciamento De Aquisições	
		154
14.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	155
15.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	157

1. INTRODUÇÃO

O grupo Fardo Pozza não é uma empresa, entidade ou organização registrada, que tenha um contrato social e também política organizacional. O grupo é formado por quatro irmãos da família Fardo e Pozza que apesar de não ter políticas, missão ou valores em consenso se organizam na forma de um grupo de investidores para adquirir bens, como imóveis e terrenos sem a necessidade de fazer empréstimos, financiamentos ou consórcio. O objetivo é ganhar vantagem competitiva e maiores lucros na aquisição de bens ou no desenvolvimento de algum negócio por ter um montante maior do valor para aquisição, obter redução dos juros e maiores descontos.

Para cada negócio realizado em conjunto é feito um contrato devidamente protocolado e registrado com valor legal, onde registra o percentual de participação de cada um dos quatro investidores e que os lucros ou participação está diretamente relacionado com o percentual de investimento inicial para cada caso.

A aquisição de algum bem ou negócio depende da capitalização, oportunidade ou necessidade dos quatro irmãos, que em consenso após avaliação mercadológica e financeira define pelo negócio ou não.

Para todo negócio é realizado uma análise de mercado, estudo da região e oportunidade bem como realizado uma avaliação financeira verificando a viabilidade e retorno do investimento.

Por não ser uma empresa formal e não ter políticas definidas, o grupo de investimento não possui nos fatores ambientais da organização processos rígidos, meios de comunicações formais ou formas burocráticas para gerenciamento de projetos.

No presente projeto de revitalização e apropriação do espaço arquitetônico existente, foi desenvolvido um plano de negócios com avaliação mercadológica e econômica/financeira para disponibilizar um espaço gastronômico para ser explorado como confraria por empresas e associações e também como bistrô nos finais de semana e feriados.

O espaço não será explorado totalmente pelo grupo e sim por empreendedor e atual Personal Cook conceituado na cidade que firmou interesse no espaço

viabilizando o negócio já que o grupo não detém recurso pessoal e habilidade na área gastronômica.

O negócio firmado entre o grupo e o empreendedor estabelece, em resumo:

- O custo de operação e de manutenção do espaço e do jardim é de responsabilidade do Personal Cook;
- Finais de semana incluindo a sexta à noite os lucros serão do Personal Cook;
- Confrarias e eventos realizados durante a semana os lucros serão do Grupo Fardo Pozza e que dependendo da negociação com o cliente o Personal Cook desenvolve e faz o cardápio a ser servido, dividindo-se os lucros.

Parte da viabilidade do negócio é contabilizado como valorização do terreno na parte sudoeste da propriedade, pois a intenção futuramente é fazer um condomínio de alto padrão em parte desta área integrante do projeto.

O local de implantação do projeto se localiza no interior da cidade de Carlos Barbosa (CB) no estado do Rio Grande do Sul, na localidade de Desvio Machado que está na divisa com a cidade de Farroupilha. A região é próxima ao vale dos vinhedos que apresenta um sensacional e bem formatado viés turístico.

Nesta localidade, parte está sendo destinada a área fabril e parte a residencial de médio a alto padrão. A prefeitura de CB em parceria pública privada com a empresa Tramontina então duplicando a rodovia até o limite com a cidade de Farroupilha, sendo que esta rodovia faz divisa frontal com a área de escopo do projeto.

A 300 m ao sul da área de abrangência do projeto, um grupo de investidores, já estão fazendo a infra e demarcação para um condomínio de alto padrão. E na localidade vizinha com colonização alemã um empreendedor de Caxias do Sul está finalizando uma micro-cervejaria com espaço pub com o mesmo conceito da rede Dado Beer de Porto Alegre, com previsão de inauguração para o final de 2015.

Então as expectativas para o projeto são as melhores possíveis diante do cenário exposto e também porque o valor a ser investido é proveniente de recursos próprios do grupo e não é um projeto de risco, visto que se não der certo o negócio da confraria e bistrô o espaço pode ser utilizado como residência para utilização da família ou ainda para alugar a funcionários da Tramontina proveniente de outros estados ou países que ficam na cidade por um período maior.

2. OBJETIVO DO PROJETO

2.1 OBJETIVO GERAL

Este trabalho tem como objetivo geral desenvolver o plano de gerenciamento, controle e planejamento do projeto em questão para ser concebido e elaborado de acordo com as melhores práticas reconhecidas internacionalmente em gerenciamento de projetos, publicadas pelo Project Management Institute – PMI. E com a aplicação destas melhores práticas o projeto atinja as suas expectativas de custo, escopo, qualidade e prazo bem como as funcionalidades previstas.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Os objetivos específicos do projeto são:

- Que o projeto seja desenvolvido e executado dentro das expectativas, qualidade e escopo de contratação do grupo de investidores;
- Que o projeto seja desenvolvido e executado dentro do orçamento com variação máxima de até 10 % acima do previsto;
- Que o projeto seja finalizado até o início de dezembro de 2016;
- Redução e controle dos riscos;
- Valorização da propriedade;
- Fomentar futuro condomínio residencial;
- Reduzir ao máximo o custo com retrabalhos;
- Prover ambiente de trabalho adequado com plena segurança;
- Construir um espaço gastronômico de alto padrão e qualidade;
- Contribuir com espaço adequado para desenvolver o turismo gastronômico da cidade de Carlos Barbosa e servir de referência e inspiração para outros empreendedores, pois quanto mais opções tiverem por perto maior será a procura e valorização da micro-região.

3. STAKEHOLDERS, EXPECTATIVAS E RESULTADOS ESPERADOS

Todos os investidores, empresas de projeto e de serviço envolvidas e que são interessadas nos resultados do projeto serão consideradas *stakeholders*. No projeto Confraria e Bistrô Vicenza, os *stakeholders* mapeados foram:

- Investidores/Patrocinadores (sponsor): Claudia Pozza, Alexandra Pozza, Fernanda Pozza e Fernando Pozza;
- Gerente do Projeto;
- Arquitetura: Kelli Laura;
- Engenharia civil: Andrei Perera;
- Engenheiro Ambiental: Vital;
- Empresa de Terraplanagem: Mauro Chesini;
- Empresa Paisagismo: Beimondo Gardem Center;
- Empreiteira: Construtora Renosto;
- Empresa de Instalação Elétrica: JD;
- Empresa de Instalação Hidráulica: Mepar Instalações Pradela;
- Empresa de Gesso e Dry hall: Gesso Scottá;
- Empresa de Esquadrias: Biasi Esquadrias;
- Empresa de Serviços de Pintura: Pertille Pinturas
- Empresa de Instalações de Ar Condicionado: Enclimar ou Sonda

As expectativas de cada stakeholder são listadas na tabela abaixo:

Tabela 1 - Expectativas dos stakeholders ou partes interessadas

#	Stakeholder	Requisitos e necessidades que deseja ver atendido pelo projeto	Expectativas em relação ao projeto e/ou aos produtos do projeto
1	Claudia Pozza	- Qualidade, beleza e custo.	- Valorização do terreno e da casa; - Criar um ponto de referência e de alto nível para o novo público que se forma na região; - Efetivar e concretizar o negócio;
2	Alexandra Pozza	- Qualidade, beleza e custo.	- Valorização do terreno; - Criar um lugar que lembra os cafés e bistrôs da região de Toscana na Itália; - Efetivar e concretizar o negócio;
3	Fernanda Pozza	- Custo, facilidade de acesso; - Uso e operação otimizado dos ambientes e equipamentos.	- Valorização do terreno; - Espaço bem otimizado com facilidade para uso e operação do local; - Efetivar e concretizar o negócio;

4	Fernando Pozza	- Operacionalidade, qualidade, beleza e custo; - Projetado dentro do custo especificado e que foi estimado no estudo de viabilidade.	- Valorização do terreno; - Espaço bem otimizado com lay out arrojado e facilidade para uso e operação do local - Criar um local de referência na região para futuramente fazer um condomínio de residências de alto padrão; - Efetivar e concretizar o negócio;
5	Fernando Pozza (GP)	Idem ao item 4	
6	Kelli Laura- Empresa de Arquitetura	- Otimização do espaço físico; - Projetos sejam desenvolvidos no tempo e custo orçado;	- Que o projeto seja executado dentro do que foi concebido. - Que o projeto seja reconhecido por expressar a arquitetura da época com as técnicas e materiais contemporâneos; - Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.
7	Andrei Perera- Engenheiro Civil	- Projetos sejam desenvolvidos no tempo e custo orçado; - Faturamento da empresa	- Que o projeto seja executado dentro do que foi desenvolvido e projetado; - Que a estrutura de sustentação projetada suporte a estrutura existente e as complementares que serão implantadas na revitalização; - Que as estruturas projetadas não desfigurem o projeto arquitetônico; - Atender as expectativas dos patrocinadores. - Servir para referência comercial.
8	Engenheiro Ambiental	- Faturamento da empresa	- Licenças ambientais aprovadas; - Respeitadas os limites de movimentação de terra perto de fontes; - Respeitar os limites e distancias das fossas e rede de esgoto de fontes e nascentes de água.
9	Empresa de Terraplenagem	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores.
10	Empresa de Paisagismo	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.
11	Empreiteira/ Pedreiros	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.
12	Empresa de Elétrica	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores;
13	Empresa de Hidráulica	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores;
14	Empresa de Gesso	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.
15	Empresa de Aberturas e Esquadrias	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.
16	Empresa de Pintura	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores;
17	Empresa de Climatização	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.

Como resultado, espera-se um espaço diferenciado para a região, voltado para quem busca lazer, tranquilidade e uma gastronomia em meio a natureza e belas paisagens, também valorização dos terrenos e acima de tudo uma fonte de renda para os patrocinadores, pela exploração do espaço.

Para a arquiteta e a empresa de engenharia destinam um esforço para viabilizar o espaço dentro do que foi concebido no projeto preliminar, pois é um diferencial para a cidade de Carlos Barbosa que engatinha em relação as cidades vizinhas como Bento Gonçalves e Garibaldi na área turística e gastronômica.

Para as empresas de serviço e projetos além do faturamento, participar deste projeto será um diferencial competitivo a ser utilizado como referência no fechamento de outros negócios semelhantes na cidade e região.

4. PLANO DE GERENCIAMENTO DA INTEGRAÇÃO

4.1 APRESENTAÇÃO DO PROJETO

O constante desenvolvimento do interior das cidades da serra gaúcha, de colonização italiana, com foco na produção hortifrutigranjeira, principalmente no cultivo da uva e produção de vinhos e espumantes, conferem a região um aspecto cultural, turístico e gastronômico que dá um posicionamento de destaque no Rio Grande Sul, tendo como os quatro principais: a região dos vinhedos, o caminho de pedra, rota dos espumantes e o vale Salton, todos localizados nas cidades de Bento Gonçalves e Garibaldi. Além disso a região é abençoada por belas paisagens, uma natureza exuberante e um povo que prima pela beleza, limpeza e jardins e por isso cada vez mais pessoas de outras regiões do Brasil vem procurando a região como turismo e também para investir.

Muitos bistrôs e restaurantes de alta gastronomia tem se instalado na região, bem como belos condomínios residenciais de médio e alto padrão nos interiores das cidades da serra gaúcha.

Com uma propriedade localizada no interior da cidade de Carlos Barbosa, que também está em constante desenvolvimento, atualmente sem exploração, tendo nesta propriedade a casa do avô paterno sem uso e utilização, levou os proprietários a desenvolver um plano de negócio com uma avaliação de mercado e financeira para desenvolvimento de condomínio residencial no local, mantendo e revitalizando a casa antiga. Chegou-se então na conclusão que antes de fazer o condomínio tem que valorizar o local para ter um maior valor de mercado para os terrenos.

Para se fazer tal valorização os proprietários definiram por criar um espaço diferenciado para a região que consiste na revitalização e criação de alguns espaços funcionais na casa além de fazer o paisagismo no terreno onde se definiu por fazer o condomínio futuro.

Então os patrocinadores conceberam um bistrô e confraria para o local com espaços para contemplação da paisagem, plantação de videiras, abertura de um lago, bosques, passeios, etc. Para isso foi desenvolvido um projeto conceitual e preliminar para nova avaliação econômica e financeira.

Como o valor orçado para fazer tal projeto é de recursos próprios sendo o retorno a longo prazo e patrocinadores sem experiência na área definiram que para

fazer tal projeto seria desenvolvido um plano de gerenciamento para redução dos riscos e também para que o projeto seja efetivamente desenvolvido e implantado dentro dos custos, prazos, escopo e qualidade previstos.

Para facilitar o gerenciamento do projeto e minimizar dos riscos e retrabalhos, o projeto foi dividido em duas fases, a fase de desenvolvimentos dos planos e projetos que após finalizados e aprovados começará a fase da execução, assim garante que a execução atenda efetivamente ao escopo e a qualidade esperada. Na fase de projetos todos os requisitos serão fornecidos as empresas de projeto através do plano de negócio que contempla o projeto conceitual e também de reuniões com os patrocinadores. Na fase de execução serão apresentados o projeto, o detalhamento do escopo e o plano de execução referente ao pacote da EAP que cada empresa prestadora de serviço irá executar, também serão realizadas reuniões semanais com a empresa de paisagismo e com a empreiteira/construtora para acompanhamento e apresentação das tarefas do período. Quinzenalmente uma reunião em campo será realizada com a equipe técnica para verificação da qualidade e monitoramento dos resultados. Mensalmente será realizado uma reunião com os patrocinadores para apresentação dos resultados e discussão dos demais detalhes do projeto.

A parte de aquisição será gerenciada e conduzida com especial atenção pelo gerente do projeto e pela advogada que é também patrocinadora, pois o desempenho dos custos depende de excelentes aquisições e contratações. As aquisições serão efetuadas pelos patrocinadores conforme cronograma controlado pelo gerente do projeto e especificações vindas dos projetos.

4.2 PLANO DE GERENCIAMENTO DA INTEGRAÇÃO

No plano de projeto serão utilizadas as seguintes entradas, ferramentas e saídas oriundas das áreas de conhecimento do PMBOK 5º edição:

Tabela 2 - Identificação das entradas, ferramentas e saídas das áreas do projeto

Área	Entrada	Ferramenta	Saída
Integração	- Plano de Negócios e Projeto Conceitual	- Opinião Especializada - Reuniões	- Termo de Abertura do Projeto
Integração	- Termo de Abertura do Projeto	- Opinião Especializada	- Plano de Gerenciamento do Projeto
Integração	- Plano de Gerenciamento do Projeto	- Opinião Especializada - Sistema de Informações do Gerenciamento de Projetos (MS Project)	- Entregas
Integração	- Plano de Gerenciamento do Projeto	- Opinião Especializada	- Solicitações de Mudanças - Atualizações do Plano de Gerenciamento do Projeto - Resultado Final
Escopo	- Termo de Abertura do Projeto - Registro das Partes Interessadas	- Entrevistas	- Documentação dos Requisitos
Escopo	- Termo de Abertura do Projeto	- Opinião Especializada	- Declaração do Escopo do Projeto - Atualizações dos Documentos do Projeto
Escopo	- Declaração do Escopo do Projeto - Documentação dos Requisitos	- Decomposição	- EAP - Dicionário da EAP - Linha de Base do Escopo - Atualizações dos Documentos do Projeto
Tempo	- Linha de Base de Escopo	- Decomposição - Opinião Especializada	- Lista das Atividades - Lista dos Marcos
Tempo	- Lista das Atividades - Calendário dos Recursos	- Opinião Especializada - Software de Gerenciamento de Projetos	- Requisitos dos Recursos das Atividades - Estrutura Analítica dos Recursos
Tempo	- Lista das Atividades - Requisitos dos Recursos das Atividades	- Nivelamento de Recursos - Ferramenta de Elaboração de Cronograma	- Cronograma do Projeto

	- Calendários dos Recursos - Estimativas de Duração das Atividades - Declaração do Escopo do Projeto		
Tempo	- Lista das Atividades - Declaração do Escopo do Projeto	- Método do Diagrama de Precedência (MDP) - Determinação de Dependência	- Diagramas de Rede do Cronograma do Projeto
Tempo	- Lista das Atividades - Requisitos dos Recursos das Atividades - Calendário dos Recursos - Declaração do Escopo do Projeto	- Opinião Especializada - Análise de Reservas	- Estimativas de Duração das Atividades
Tempo	- Plano de Gerenciamento do Projeto - Cronograma do Projeto - Informações sobre o Desempenho do Trabalho	- Análise de Desempenho - Software de Gerenciamento de Projetos	- Medições do Desempenho do Trabalho - Solicitações de Mudança - Atualizações do Plano de Gerenciamento do Projeto
Partes Interessadas	- Termo de Abertura do Projeto - Declaração do Escopo do Projeto	- Análise das Partes Interessadas	- Registro das Partes Interessadas - Estratégia para Gerenciamento das Partes Interessadas
Comunicação	- Registro das Partes Interessadas - Estratégia para Gerenciamento das Partes Interessadas	- Tecnologia das Comunicações - Métodos de Comunicação	- Plano de Gerenciamento das Comunicações
Comunicação	- Registro das Partes Interessadas - Estratégia para Gerenciamento das Partes Interessadas - Plano de Gerenciamento do Projeto	- Métodos de Comunicação	- Solicitações de Mudança - Atualizações do Plano de Gerenciamento do Projeto
Comunicação	- Plano de Gerenciamento do Projeto	- Métodos de Comunicação	- Relatórios de desempenho

	- Informações sobre o Desempenho do Trabalho		- Solicitações de Mudanças
Recursos Humanos	- Requisitos de Recursos das Atividades	- Organogramas e Descrições de Cargos	- Plano de Recursos Humanos
Recursos Humanos	- Avaliações do Desempenho do Equipe - Plano de Gerenciamento do Projeto	- Observação e Conversas - Avaliações de Desempenho do Projeto	- Solicitações de Mudança - Atualizações do Plano de Gerenciamento do Projeto
Custos	- Linha de Base do Projeto - Cronograma do Projeto - Plano de Recursos Humanos	- Opinião Especializada - Estimativa <i>bottom-up</i> - Estimativa <i>Análoga</i> - Análise de Reservas - Software de Estimativa de Gerenciamento de Projetos	- Estimativas de Custos das Atividades
Custos	- Estimativas de Custos das Atividades - Cronograma do Projeto - Calendário dos Recursos	- Análise de Reservas - Opinião Especializada	- Linha de Base do Desempenho de Custos - Requisitos de Recursos Financeiros do Projeto
Custos	- Plano de Gerenciamento do Projeto - Requisitos de Recursos Financeiros do Projeto - Informações sobre o Desempenho do Trabalho	- Gerenciamento do Valor Agregado - Software de Gerenciamento do Projeto	- Previsões do Orçamento - Solicitações de Mudança - Atualizações do Plano de Gerenciamento do Projeto
Qualidade	- Linha de base do escopo - Registro das partes interessadas - Linha de base do desempenho de custos	- Análise de custo benefício - Custo da qualidade	- Plano de gerenciamento da qualidade - Métricas da qualidade
Qualidade	- Plano de gerenciamento do projeto - Métricas da qualidade	- Ferramentas e técnicas de planejar a qualidade e realizar o controle da qualidade	- Atualizações do plano de gerenciamento do projeto

		- Auditorias de qualidade	
Qualidade	- Plano de gerenciamento do projeto - Métricas da qualidade	- Inspeção -Comissionamento	- Medições do controle da qualidade - Atualizações do plano de gerenciamento do projeto
Riscos	- Declaração do escopo do projeto - Plano de gerenciamento dos custos - Plano de gerenciamento do cronograma - Plano de gerenciamento das comunicações	- Reuniões e análises de planejamento	- Plano de gerenciamento dos riscos
Riscos	- Plano de gerenciamento dos riscos - Estimativas de custos das atividades - Estimativas de duração das atividades - Linha de base do escopo - Registro das partes interessadas - Plano de gerenciamento dos custos - Plano de gerenciamento do cronograma - Plano de gerenciamento da qualidade	- Análise de premissas - Opinião especializada	- Registro dos riscos
Riscos	- Registro dos riscos - Plano de gerenciamento dos riscos - Declaração do escopo do projeto	- Avaliação de probabilidade e impacto dos riscos - Matriz de probabilidade e impacto - Categorização dos riscos - Avaliação da urgência dos riscos	- Atualização do registro dos riscos

		- Opinião especializada	
Riscos	- Registro dos riscos - Plano dos gerenciamento de riscos - Plano de gerenciamento dos custos - Plano de gerenciamento do cronograma	- Técnicas de modelagem e análise quantitativa de riscos	- Atualização do registro dos riscos
Riscos	- Registro dos riscos - Plano de gerenciamento dos riscos	- Estratégia para riscos negativos ou ameaças	- Atualização do registro dos riscos - Atualizações do plano de gerenciamento do projeto
Riscos	- Registro dos riscos - Plano de gerenciamento do projeto - Informações sobre desempenho do trabalho	- Reavaliação dos riscos - Reuniões de andamento	- Atualização do registro dos riscos - Solicitações de mudança - Atualizações do plano de gerenciamento do projeto
Aquisições	- Linha de base do escopo - Registros dos riscos - Cronograma do projeto - Estimativas de custos das atividades - Linha de base do desempenho de custos	- Análise de fazer ou comprar - Opinião especializada	- Plano de gerenciamento das aquisições - Decisões de fazer ou comprar - Critérios para seleção de fontes
Aquisições	- Plano de gerenciamento do projeto - Critérios para seleção de fontes - Lista de fornecedores qualificados - Propostas dos fornecedores	- Técnicas de orçamentação - Entrevistas e e-mail	- Fornecedores selecionados - Atualização do plano de gerenciamento do projeto
Aquisições	- Documentos da aquisição - Plano de gerenciamento do projeto	- Análise de desempenho das aquisições - Relatórios de desempenho	- Documentação da aquisição - Atualização do plano de gerenciamento do projeto

Aquisições	- Documentos de aquisição	- Auditorias de aquisição	- Atualização dos ativos de processos organizacionais
-------------------	---------------------------	---------------------------	---

Adaptado do PMBOK – 5ª Edição

4.3 TERMO DE ABERTURA DO PROJETO – TAP

TERMO DE ABERTURA

Título do Projeto: CONFRARIA E BISTRÔ – VICENZA

Preparado por: MSc. Eng. Fernando Pozza

Versão: 1.0

Aprovado por: Grupo Fardo Pozza

Data: 12 12 2014

I - Descrição Do Tema Do Projeto

Confraria e Bistrô Vicenza, um espaço no interior de Carlos Barbosa no distrito de Desvio Machado, com características que lembram os cafés e bistrôs das pequenas cidades da Europa principalmente da região de Toscana na Itália, oferecendo bons vinhos e espumantes, cervejas artesanais, cafés com ótimos acompanhamentos.

A confraria dispõe de um local adequado e equipado para a promoção de reuniões e eventos de pequeno porte com características intimistas aliadas à boa gastronomia.

O bistrô visa atender as necessidades de um público exigente e que busca o bem-estar, local contemplativo, tranquilidade e apreciação de sabores ímpares.

O local ainda possui lago e bosques compondo com as belas paisagens da região.

II - Justificativa e Objetivos

A confraria e bistrô Vicenza surgiu da necessidade de um espaço gastronômico e de lazer no local. Aproveitando a localização privilegiada próximo ao vale dos vinhedos, entre os municípios de Carlos Barbosa e Farroupilha e o viés turísticos da região serrana, a confraria e bistrô é uma proposta de revitalização e apropriação do espaço arquitetônico existente com o objetivo de resgatar as origens italianas iniciadas pelo avô paterno Julio Pozza.

É um projeto que faz parte das decisões estratégicas do grupo Fardo Pozza com o objetivo de revitalizar a casa que era do avô paterno dos membros e também valorização da faixa de terra da parte sudoeste da propriedade para que futuramente viabilize financeiramente a construção de um condomínio residencial de alto padrão próximo ao local.

O projeto foi aprovado entre os integrantes conforme análise mercadológica e econômica/financeira realizado pelo MSc. Fernando Pozza e a arquiteta Kelli Laura Lago.

Este trabalho tem como objetivo geral desenvolver o plano de gerenciamento, controle e planejamento do projeto em questão sendo concebido e organizado de acordo com

as melhores práticas reconhecidas internacionalmente em gerenciamento de projetos, publicadas pelo *Project Management Institute* – PMI.

III - Descrição Dos Produtos e Serviços Do Projeto

O projeto consiste no desenvolvimento dos projetos, planos de gerenciamento, bem como da própria execução e revitalização da Confraria e Bistrô Vicenza. O projeto contempla a revitalização e apropriação do espaço arquitetônico existente, que é uma casa antiga de propriedade da família dos integrantes do grupo Fardo Pozza com dois pavimentos com 70 m² cada, totalizando 140 m² de área útil, além disso o projeto também inclui a execução do ajardinamento de 2 hectares de terra com a abertura de um lago, execução de passeios, acessos, estacionamento, cercados em torno do terreno e dois bosques.

O projeto deverá contemplar:

Fase Inicial - Projetos (fase de desenvolvimento dos projetos, planos e obtenção das liberações ambientais):

Plano de Gerenciamento do Projeto
 Plano de Execução da Parte Civil
 Plano de Execução do Paisagismo
 Plano de Execução da Parte Arquitetônica
 Projeto Arquitetônico
 Projeto Estrutural e civil
 Projeto Hidráulico e Elétrico
 Projeto Paisagístico
 Projeto Ambiental para Licenciamento Ambiental
 Projeto de Climatização, Exaustão, Incêndio
 Especificação dos Equipamentos Complementares para a Cozinha e Bar

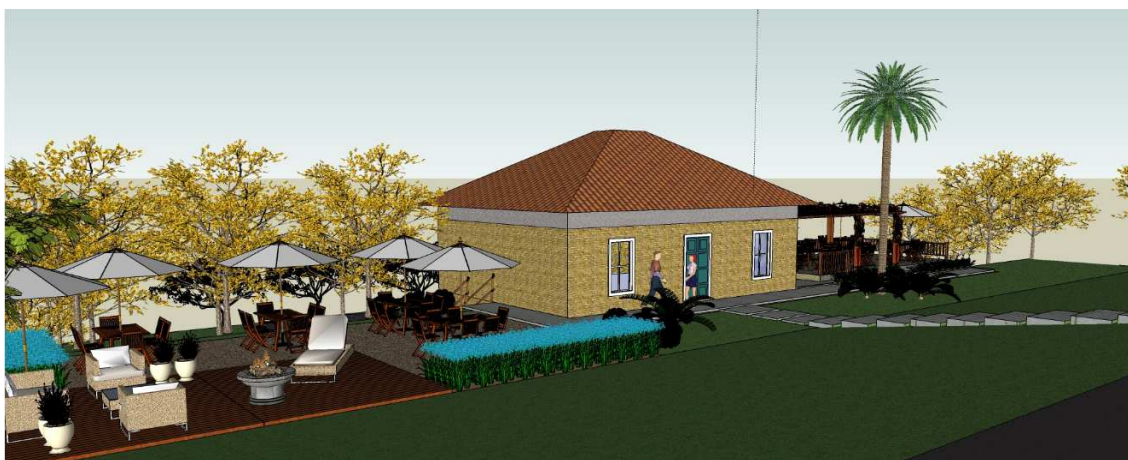
Fase Final – Execuções e Implementações (fase de execução dos projetos):

Terraplanagem, movimentação de terra e execução do lago
 Execução do cercado em torno do terreno destinado ao projeto
 Execução da estrutura de sustentação externa da casa antiga
 Revitalização da casa
 Construção de pergolado, banheiro social externo e área de contemplação
 Paisagismo
 Plantação de videiras
 Construção dos acessos, estacionamento e passeios
 Instalação elétrica
 Instalação da iluminação interna e externa
 Instalação hidráulica
 Execução das divisórias e forro de gesso
 Instalação das aberturas e esquadrias
 Pintura
 Instalação dos equipamentos complementares
 Instalação da exaustão e climatização
 Instalação do mobiliário

Decoração

Nas Figura 1 a 3 são apresentadas as imagens do projeto conceitual desenvolvido no plano de negócio e que servem de requisitos para desenvolvimento do escopo do projeto e demais planos.

A partir deste projeto conceitual deve ser determinado o custo estimado para desenvolvimento e execução de tal projeto com base em opinião especializada de arquiteto, engenheiro civil, engenheiro mecânico e construtor/empreiteiro.



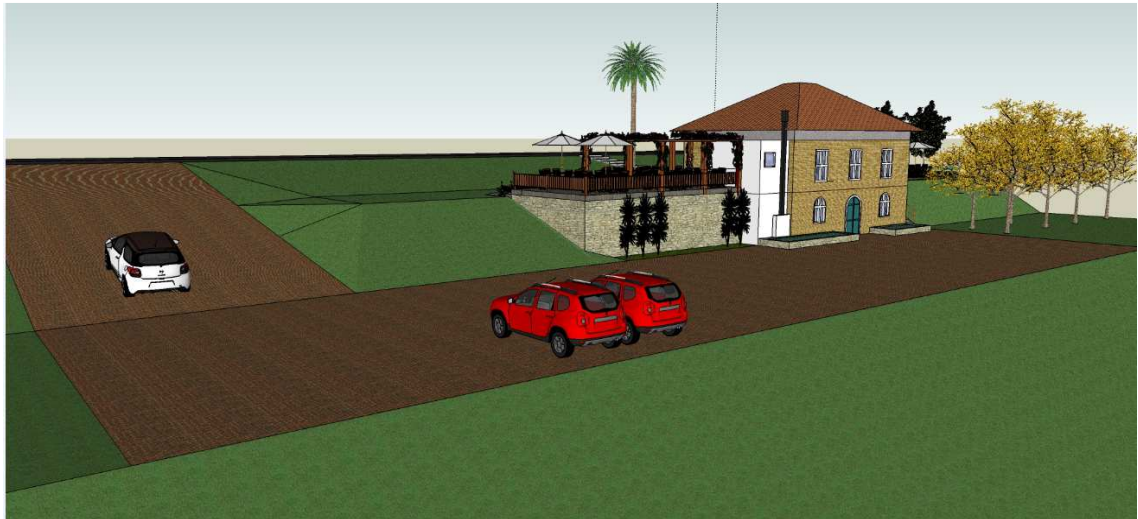


Figura 1 - Imagens geradas no projeto conceitual

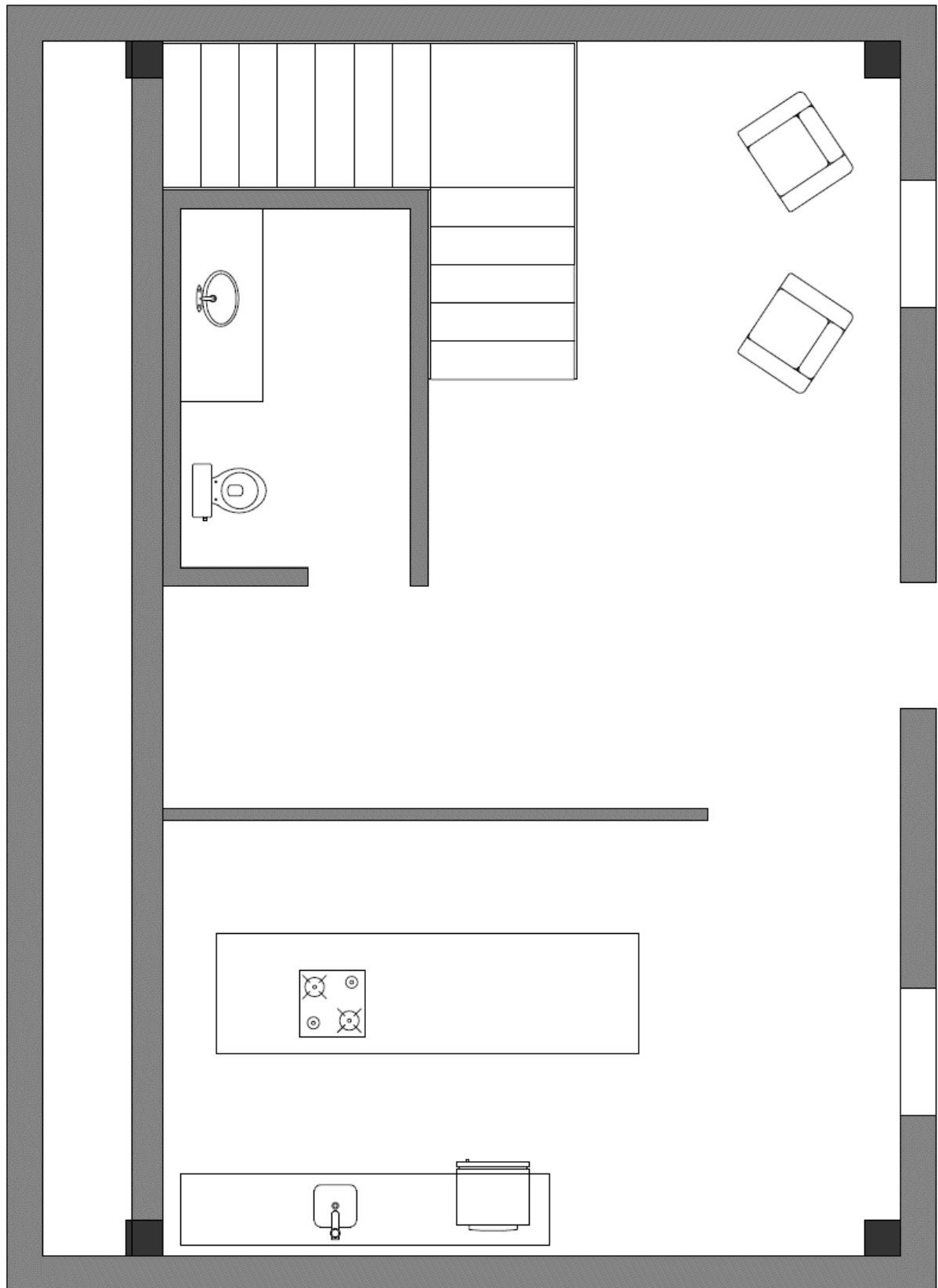


Figura 2 - Lay out do primeiro pavimento (cozinha, banheiro e espera)

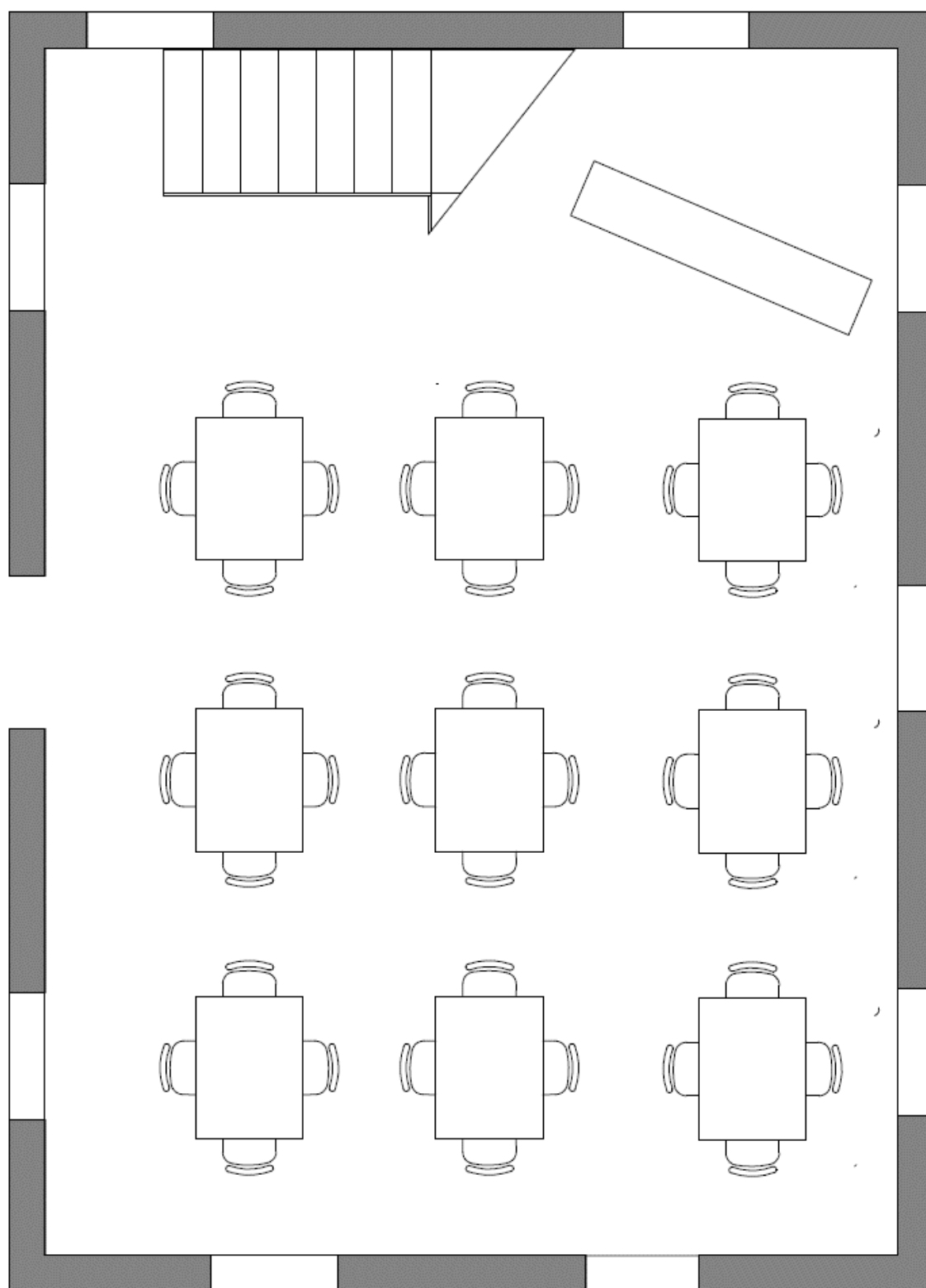


Figura 3 - Lay out do segundo pavimento (bar e espaço de eventos)

Na Figura 4 são apresentados algumas imagens relacionadas como referencia para desenvolvimento do projeto conceitual.



Figura 4 - Imagens de referência utilizados para ajudar na concepção do projeto conceitual

Reuniões de alinhamento, comunicação, atualização e controle de qualidade, dos prazos e dos custos

Reuniões semanais entre Gerente de Projetos e Supervisor da Empresa de Paisagismo – Segundas.

Reuniões semanais entre Gerente de Projetos e Supervisor da Empreiteira /Construtora – Sextas.

Reuniões quinzenais para controle e verificação da qualidade entre Gerente de Projetos, arquiteta e engenheiro civil.

Reuniões mensais entre o Gerente de Projetos, Supervisor da Empreiteira, arquiteta e os patrocinadores.

IV - Designação do Gerente

O projeto e execução terá como responsáveis o engenheiro Fernando Pozza e a Arquiteta Kelli Laura.

Sendo designado como o gerente do Projeto o engenheiro Fernando Pozza, o qual será responsável pelo:

- Desenvolvimento do plano de gerenciamento do projeto;
- Planejamento e controle do projeto para que seja executado no tempo, no escopo, na qualidade e no custo previsto;
- Gerenciar a contratação e aquisições dos projetos, dos fornecedores de materiais, equipamentos, mobiliário, e empresas prestadoras de serviço;
- Gerenciar as expectativas das partes envolvidas e na comunicação geral do projeto.

V - Orçamento Resumido

O orçamento estimado do projeto para a realização de todas as etapas, tarefas, controles e o gerenciamento, sem considerar os riscos é de R\$ 295.425,00, sendo este valor calculado com base no projeto preliminar desenvolvido no plano de negócios.

A meritocracia referente a qualidade, respeito ao escopo, custo e prazo será premiada em forma de bonificação as empresas prestadoras de serviço que atingirem certa pontuação conforme regras estipuladas. A bonificação pode atingir um valor máximo de R\$ 6.980,00 que corresponde a 5% do custo total de contratação dos serviços aptos a receber tal bonificação.

Portanto, o custo total do projeto pode chegar um valor total de **R\$ 302.405,00**.

VI - Cronograma Básico Do Projeto

A previsão de início do projeto é para primeiro de setembro de 2015 com previsão de finalizar até outubro de 2016. O projeto tem uma duração efetiva prevista de 280 dias sem considerar os riscos, sendo de um ano e um mês considerando finais de semana e feriados.

O projeto tem uma duração prevista de 115 dias efetivos para a fase de desenvolvimento dos planos, projetos e obtenção das licenças ambientais. Para a fase de execução estão previstos 165 dias efetivos.

VII - Premissas e Restrições

Premissas (hipóteses)	Restrições
A casa antiga tem condições estruturais de receber a revitalização proposta e o terreno de receber o paisagismo proposto.	Os valores do projeto não poderão avançar além de 10 % dos valores propostos
As liberações ambientais serão concedidas.	Toda mão de obra deverá ficar ao cargo e responsabilidade das empresas contratadas.
O grupo de investidores tem o recurso financeiro previsto para elaboração dos projetos, planos e a execução propriamente	A inauguração e a operação do bistrô e confraria não fazem parte do escopo do projeto
Valorização dos serviços prestados que apresentarem qualidade superior a	A obra deverá ser entregue até no máximo o início de dezembro de 2016,

desejada e cumprimento ao escopo, prazo e custo através de bonificação em forma dinheiro.	com toda a sua infraestrutura, paisagismo, finalidade e funcionalidades previstas.
---	--

VIII - Manuais e Referências Externas

Todos os detalhes técnicos e descritivos para a execução dos projetos arquitetônico, de paisagismo e de revitalização do bistrô/confraria deverão ser extraídos do plano de negócios que contempla o projeto preliminar e conceitual, a avaliação mercadológica e econômica/financeira.

IX - Aprovações Finais

APROVAÇÕES		
Grupo Fardo Pozza	R.01	01/09/2015

X - Observação:

Alteração dos Custos e dos Prazos Devido aos Riscos do Projeto

Alguns riscos estão associados ao projeto que poderão afetar no custo e no prazo. Então devido aos riscos do projeto deve ser considerado uma contingencia no valor de R\$ 30.240,50 como reserva financeira. Caso os custos devido aos possíveis riscos atingirem o valor superior a R\$ 30.240,50, alguns cortes no escopo de decoração e paisagismo poderão ser efetuados em consenso com os patrocinadores.

Valor total do projeto considerando a ocorrência dos riscos é de **R\$ 332.645,50**.

Quanto ao prazo os riscos poderão afetar na duração efetiva prevista para o projeto. Aumentando a duração para 330 dias efetivos, um aumento de 50 dias correspondente ao risco geral do projeto que é de 18,2%, **finalizando no dia 06/12/2016, tendo essa como data máxima para entrega do projeto com todas as funcionalidades previstas.**

APROVAÇÕES		
Grupo Fardo Pozza	R.02	16/09/2015

4.4 GANTT VISÃO GERAL DO PROJETO

Na Figura 5 é apresentado através do gráfico de Gantt a visão geral do projeto.

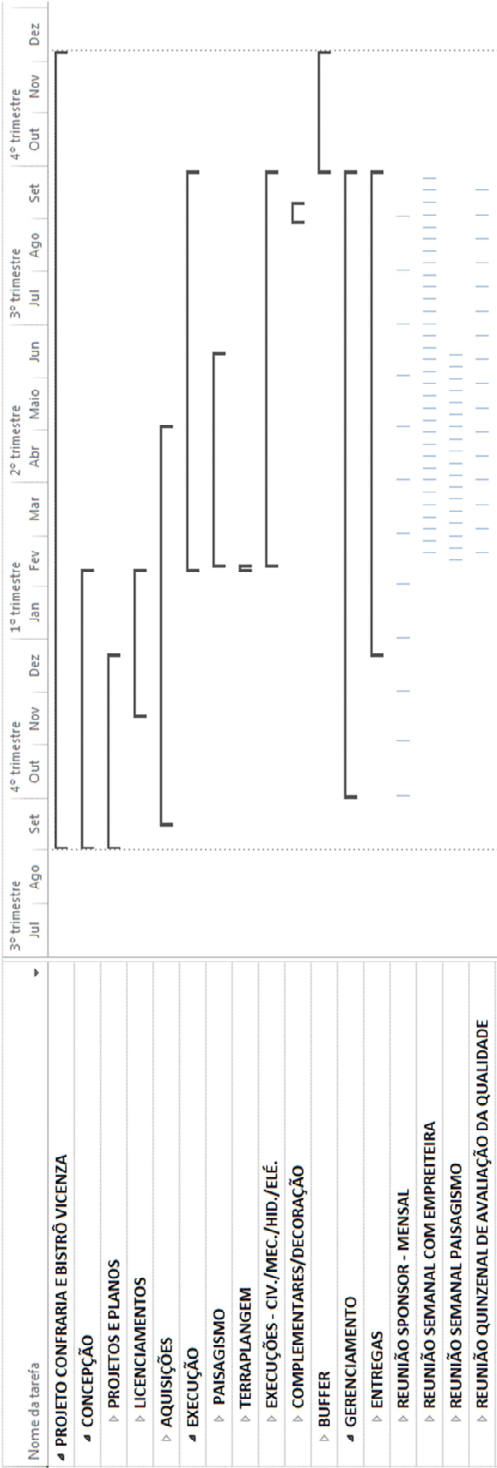


Figura 5 – Visão Geral do Projeto

4.5 PLANO INTEGRADO DE MUDANÇAS

4.5.1 OBJETIVOS

O plano integrado de mudanças visa formalizar como proceder em possíveis situações de mudanças definindo assim, papéis, responsabilidades, processos e ferramentas a serem utilizados no controle integrado de mudanças para o projeto. O plano contempla a identificação, documentação, análise e autorização das mudanças sobre todas as etapas do projeto.

O controle integrado a ser utilizado pelo gerente do projeto, será realizado conforme fluxo de processos apresentados na Figura 6.

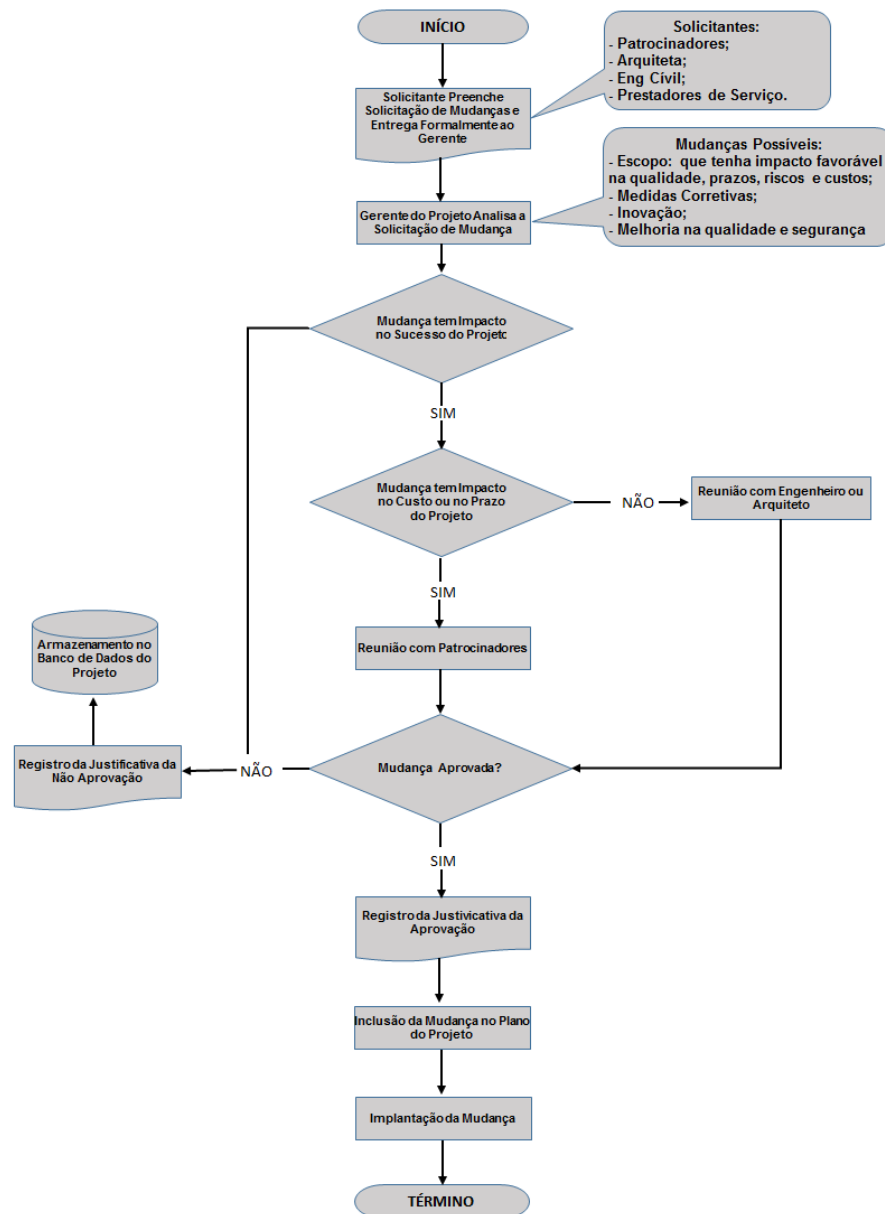


Figura 6 – Fluxo de processos para o controle integrado de mudanças

4.5.2 PAPÉIS E RESPONSABILIDADES

Os papéis e responsáveis referentes ao plano integrado de mudanças são detalhados a seguir:

Tabela 3 – Papéis, restrições e responsabilidades

Papel	Responsabilidade e Restrições
Partes Interessadas: Patrocinador	- Mudanças no escopo podem ser apenas solicitadas pelos patrocinadores.
Partes Interessadas: Arquiteto; Eng. Civil; Empresas Prestadoras de Serviço	- Solicitar mudanças que apresentam melhorias na qualidade ou segurança de execução das tarefas; - Mudanças no escopo desde que apresentem impacto favorável na qualidade, prazos e custos. - Medidas corretivas ou que reduzam os riscos; - Inovação;
Gerente do Projeto	- Analisar o impacto da mudança no projeto; - Controlar as mudanças e filtrar se são necessárias; - Submeter as solicitações de mudanças que afetam o custo e o prazo para análise e aprovação dos patrocinadores; - Incluir as mudanças aprovadas no plano;
Arquiteto; Eng. civil	Auxiliar o gerente de projeto na análise técnica das mudanças solicitadas
Sponsor - Patrocinadores	- Autorizar ou negar as mudanças propostas que tenham impacto no custo ou no prazo sobre as atividades do projeto; - Arcar com os custos e riscos das mudanças aprovadas.
Empresas Prestadoras de Serviço	- Executar as mudanças autorizadas e aprovadas.

4.5.3 AVALIAÇÃO DE IMPACTO DAS MUDANÇAS

A avaliação de impacto da mudança deverá ser realizada pelo gerente do projeto junto com equipe técnica do projeto, através de uma análise de impacto nas áreas de escopo, custo, tempo, qualidade, comunicação, aquisições, recursos e riscos.

Todas as mudanças devem ser solicitadas por escrito, incluindo a justificativa da solicitação da mudança, ou comunicar formalmente ao gerente do projeto. No diretório do projeto estará disponível um modelo de solicitação de mudança com campos para justificativa, aceitação, especificação, etc.

4.5.4 APROVAÇÃO

Todas as mudanças somente poderão ocorrer com a aprovação do gerente do projeto em consenso com o arquiteto ou engenheiro civil e dependendo do impacto da mudança no custo e no prazo, deverá ter a aprovação do *Sponsor (patrocinadores)*. As alterações no cronograma que envolvam mudanças no custo do projeto, e que ficam descobertas pela reserva financeira, precisam ter a autorização do *Sponsor* previamente.

4.6 REGISTRO DE LIÇÕES APRENDIDAS

As lições aprendidas do projeto serão registradas durante todo o ciclo de vida do projeto. As reuniões quinzenais de qualidade irão compilar os registros do período e registro será anexado a ata da reunião do projeto. As lições aprendidas serão classificadas de acordo com a influência sobre o projeto (Negativa ou Positiva) e a área afetada (áreas de conhecimento do PMI). Os modelos de registro ficarão com o gerente do projeto e os registros estarão no diretório do projeto além de serem compartilhados com os patrocinadores.

O objetivo de registrar as lições aprendidas é criar um banco de dados e cases para ser utilizado em projetos futuros do grupo e com isso reduzir os riscos e aumentar o desempenho do gerenciamento de projeto.

4.7 ENCERRAMENTO DAS FASES E DO PROJETO

O projeto apresenta duas fases distintas: a fase de projetos e liberação ambiental e a fase das execuções dos projetos. Um pacote de atividades relacionadas a aquisição (materiais, equipamentos e contratos com empresas prestadoras de serviço) começa após o termino da construção do plano de gerenciamento do projeto, percorre junto ao processo de desenvolvimento dos projetos e finaliza na metade da fase de execução.

O encerramento da fase de projetos é dado após a aprovação de todos os projetos pelos patrocinadores e a obtenção da liberação ambiental pelo órgão responsável. Após o encerramento desta fase é dado o início a fase de execução.

Na fase de execução serão intensificados o processo de comunicação e gerenciamento das partes interessadas, bem como do acompanhamento e monitoramento através das reuniões quinzenais de verificação da qualidade para reduzir e minimizar os riscos do projeto e também que seja reduzido ao extremo o número de retrabalhos.

Na fase de execução o encerramento será dado por pacotes de atividades, por isso foram criados marcos (milestones) para as principais entregas relacionadas a uma área de execução e de contratação das empresas de serviço.

No encerramento de cada pacote de atividades da EAP será concedido um termo de aceite a empresa prestadora de serviço responsável, que registra e documenta o termino do contrato e execução do escopo de contratação dentro das expectativas esperadas. A partir deste aceite é efetivado o pagamento da parcela final a qual é condicionada e este evento.

O projeto é dado como encerrado após serem validados os 11 marcos relacionados e efetuado todos os pagamentos provisionados.

5. PLANO DE GERENCIAMENTO DO ESCOPO

O plano de gerenciamento do escopo tem como objetivo detalhar o escopo funcional do projeto e as atividades relacionadas para atender os requisitos e expectativas das partes interessadas.

5.1 DECLARAÇÃO DE ESCOPO

A declaração de escopo tem como objetivo especificar e detalhar o escopo funcional do projeto.

5.1.1 PATROCINADOR

Os patrocinadores do projeto são também os investidores e estão com grande expectativa com a implantação e sucesso do projeto. A seguir são relacionados os patrocinadores e investidores do projeto:

Claudia Pozza

Fernando Pozza

Alexandra Pozza

Fernanda Pozza

5.1.2 GERENTE DO PROJETO, SUAS RESPONSABILIDADES E SUA AUTORIDADE

Fernando Pozza será o gerente de projeto. Sua autoridade é total com relação a todas as ações de planejamento e execução das atividades. O gerente não tem autoridade total para utilizar a reserva financeira que depende da aprovação dos patrocinadores. As aquisições e contratos também será realizado em conjunto com os patrocinadores.

5.1.3 TIME DO PROJETO

A equipe do projeto é constituída pelos patrocinadores, equipe técnica relacionadas as empresas de projeto e fiscalização da qualidade e das empresas de execução conforme organograma apresentado na Figura 7.

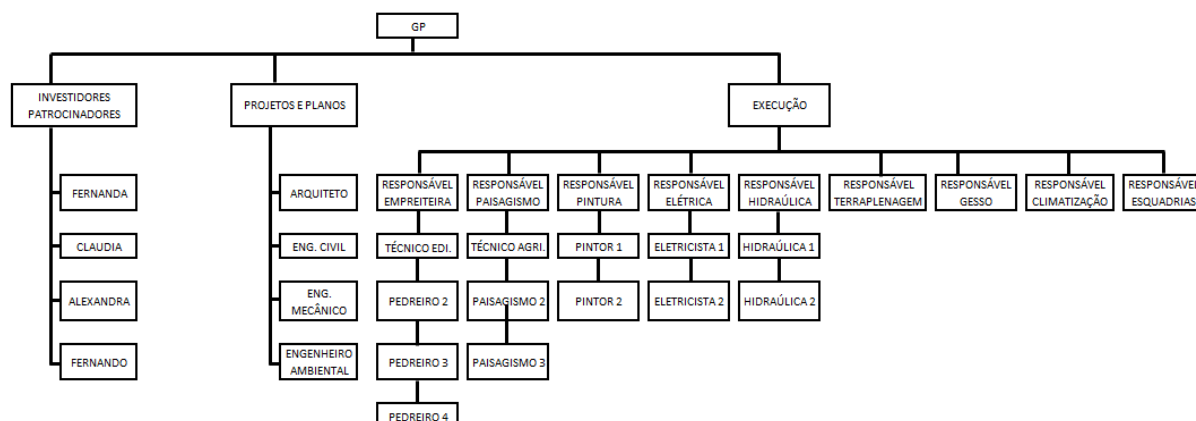


Figura 7 – Organograma e time do projeto

5.1.4 DESCRIÇÃO DO ESCOPO DO PROJETO

O presente projeto consiste na revitalização de uma casa antiga existente, com dois pavimentos de 70 m² cada, totalizando 140 m² de área útil. O projeto também inclui a execução de um banheiro social externo, construção de pergolado, área de lazer e contemplação, do paisagismo de 2 hectares de terra com a abertura de um lago, execução de passeios, acessos, estacionamento, plantação de videiras, cercados em torno do terreno e dois bosques.

A revitalização engloba a parte de fundação e drenagem externa, fundação interna, fazer piso, contra-piso e revestimento do 1º e 2º pavimentos, fazer o telhado, fazer as aberturas, fazer parte elétrica, hidráulica com água fria e água quente, banheiro e cozinha interna no primeiro pavimento, escada do primeiro ao segundo pavimento, divisões internas de dry-hall e forros de gesso. Além disso, toda a iluminação interna e externa, climatização e exaustão.

Para garantir a qualidade e o escopo dentro dos custos e prazos são necessários o desenvolvimento dos projetos arquitetônicos, paisagístico, civil, elétrico, hidráulico, ambiental, de climatização e exaustão.

Os requisitos para o escopo constam no termo de abertura do projeto e na identificação dos *stakeholders*.

O plano de gerenciamento do projeto tem como escopo:

- Desenvolver plano de projeto de acordo com as 10 áreas de conhecimento do PMI;
- Contratar projetos e planos de execução dos projetos civil, arquitetônico e paisagístico;

- Contratar fiscalização especializada para controle da qualidade do projeto e minimização dos riscos;
- A partir do projeto ambiental encaminhar solicitação de liberação para execução de lago (em banhado existente) e movimentação de terra perto de fontes;
- Constatações das empresas prestadoras de serviço com tempo hábil para mobilização dentro do período até ter os projetos finalizados e todas as liberações ambientais;
- Aquisição de materiais e equipamentos para execução da obra;
- Programação das atividades junto as empresas contratadas;
- Controle e monitoramento das atividades, para que sejam executadas dentro do prazo, custo, escopo e qualidade por isso será realizado reuniões semanais e quinzenais;
- Controle e gerenciamento dos custos e prazos do projeto;
- Apresentação do desempenho do projeto para os patrocinadores;
- Comunicação interna e gerenciamento das partes interessadas, buscando sempre o maior engajamento possível, redução dos retrabalhos, minimização dos riscos além de maior segurança a equipe;
- Bonificação para os funcionários das empresas prestadoras de serviço que atenderem aos requisitos e expectativas dos patrocinadores;
- Procedimentos de aceite e encerramentos dos pacotes de atividades e do projeto;
- Comissionamentos;

5.1.5 OBJETIVO DO PROJETO

Entregar aos patrocinadores e comunidade um espaço diferenciado com todas as suas funcionalidades previstas dentro do prazo máximo estimado, até dia 06/12 de 2016 sendo executado e finalizado também dentro do custo máximo previsto de R\$ 332.645,00, sem ocorrência de acidentes e desentendimentos entre as partes envolvidas.

5.1.6 EXPECTATIVA DO PATROCINADOR

- Projeto em conformidade com o Termo de Abertura
- Projeto dentro do prazo e orçamento previsto

5.1.7 FATORES DE SUCESSO DO PROJETO

- Comunicação efetiva com as equipes do projeto
- Bonificar diretamente os funcionários das empresas de serviço
- Suporte permanente do patrocinador
- Aquisições e contratos realizados dentro do cronograma e planejamento previsto

5.1.8 REQUISITOS DO PROJETO

Os requisitos do projeto são a disponibilização dos recursos de acordo com o cronograma planejado, sendo: os recursos provenientes das empresas contratadas para a realização das tarefas e recursos financeiros para as aquisições e contratações necessárias.

5.1.9 RESTRIÇÕES

- O orçamento é limitado. O valor destinado ao projeto não sofrerá nenhum acréscimo;
- O gerente não trabalha dedicado ao projeto e no local da obra;
- Empresas de serviço contratadas sob contratos legais, com exclusões e penalidades.

5.1.10 PREMISSAS

- A comunicação com a equipe se dará por meio de reuniões semanais, quinzenais e mensais e também por e-mail e telefone.
- Para cada empresa prestadora de serviço contratada será realizado uma reunião extraordinária para apresentar o escopo das atividades e do projeto, plano de execução e a importância do mesmo antes de entrarem na obra;

- A responsabilidade da quantidade e qualificação dos recursos são responsabilidades das empresas contratadas;
- A responsabilidades das tecnologias e equipamentos necessários para executar as tarefas de acordo com o escopo de contratação são das empresas contratadas;
- A responsabilidade pela proteção individual e coletiva de seus funcionários são de responsabilidade das empresas contratadas;
- As aquisições deverão ser realizada pelos patrocinadores dentro do cronograma e prazo de entrega previsto;
- Materiais de menores valores necessários as execuções de determinadas tarefas ficarão sob responsabilidade de fornecimento da empresa prestadora de serviço contratada;
- Prazo destinado ao projeto suficiente para realização dentro dos riscos previstos;
- A alteração do escopo com impacto negativo nos custos e nos prazos somente poderão ser solicitados pelos patrocinadores;
- Pagamento da última parcela a empresa prestadora de serviço deve ser vinculado ao termo de aceite e comissionamento quando especificado;
- Os contratos deverão ser realizada por advogado, no caso a própria patrocinadora Claudia Pozza;
- As execuções serão inicializadas somente após o termino e aprovação de todos os projetos e liberações ambientais;
- Os custos extras devido a retrabalhos somente serão absorvidos pelos patrocinadores se a causa for a falta de comunicação ou esclarecimento das tarefas por parte do gerente do projeto ou se for erro de projeto.

5.1.11 LIMITES E EXCLUSÕES DO PROJETO

- A operação e exploração do espaço não fazem parte do escopo do projeto;
- A inauguração e lançamento do espaço não fazem parte do escopo;
- O projeto não tem objetivos de restringir o uso e exploração do espaço para apenas o estabelecido inicialmente na TAP;
- O projeto não contempla o deslocamento da rede elétrica existente;
- O projeto não contempla placas sinalizadoras na faixa de via pública;

5.1.12 ENTREGAS DO PROJETO

As entregas do projeto estão especificadas na tabela a seguir:

Tabela 4 – Entregas do Projeto

Entrega	Descrição da Entrega
Plano de Gerenciamento do Projeto	Planejamento do projeto de acordo com as 10 áreas de conhecimento do PMI
Projeto Arquitetônico	Memorial descritivo, plantas e cortes, especificações, detalhamentos, planilha PQP com relação de quantidade e preço
Projeto Civil - Estrutural	Memorial descritivo, plantas e cortes, especificações, detalhamentos, planilha PQP com relação de quantidade e preço
Projeto Paisagístico	Plantas, detalhamento, especificações, planilha PQP, com relação de quantidade e preço
Projeto Elétrico e Hidráulico	Memorial descritivo, plantas e cortes, especificações, detalhamentos, planilha PQP com relação de quantidade e preço
Projeto de Climatização, Exaustão e Incêndio	Memorial descritivo, plantas e cortes, especificações, detalhamentos, planilha PQP com relação de quantidade e preço
Projeto Ambiental	Documentos obtenção das licenças ambientais e relatório de recomendações
Plano de Execução da Parte Civil, Hidráulica e Elétrica	Documento com o sequenciamento das tarefas
Plano de Execução da Parte Arquitetônica	Documento com o sequenciamento das tarefas
Plano de Execução do Paisagismo	Documento com o sequenciamento das tarefas
Licenças Ambientais	Documentos com as aprovações ambientais para execução do paisagismo
Revitalização parte Civil, Hidráulica e Elétrica da Casa	Implantação, execução das tarefas relacionadas finalizadas dentro do escopo e qualidade especificado
Instalação Esquadrias	Instalação finalizada dentro do escopo e qualidade especificado
Gesso e Divisórias	Instalação finalizada dentro do escopo e qualidade especificado
Acessos e Passeios	Implantação, execução das tarefas relacionadas finalizadas dentro do escopo e qualidade especificado
Pintura	Implantação, execução das tarefas relacionadas finalizadas dentro do escopo e qualidade especificado
Climatização e Exaustão	Instalação finalizada dentro do escopo e qualidade especificado

Mobiliário e Decoração	Implantação, execução das tarefas relacionadas finalizadas dentro do escopo e qualidade especificado
Equipamentos	Instalação finalizada dentro do escopo e qualidade especificado
Paisagismo	Implantação, execução das tarefas relacionadas finalizadas dentro do escopo e qualidade especificado

5.1.13 CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO PROJETO

O plano de gerenciamento do projeto deverá ser aprovado pelos patrocinadores do projeto e para aceitação deverá estar de acordo com as recomendações do PMI.

Os demais planos e projetos deverão ser de acordo com as normas vigentes e especificadas no plano de qualidade, também deverão atender a TAP e demais requisitos descritos pelos patrocinadores.

O projeto ambiental deverá ser aprovado na prefeitura do município.

As demais entregas referentes a fase de execução serão aceitas mediante comissionamento e inspeção, avaliando o projetado x executado com base nos projetos, memoriais e especificações.

5.1.14 ORÇAMENTO DO PROJETO

- O projeto está orçado em R\$ 332.645,00, incluindo as reservas financeiras;
- As reservas financeiras do projeto são compostas apenas pelas reservas de contingência;
- As reservas de contingência não podem ultrapassar os R\$ 30.240,50;
- O pagamento dos valores orçados se efetuará segundo o fluxo de caixa desenvolvido para o projeto e aprovado pelos patrocinadores;
- As despesas com os patrocinadores não serão consideradas dentro do orçamento do projeto;
- Antecipações ou atrasos não deslocam o fluxo de caixa do projeto.

5.1.15 RISCOS INICIAIS DO PROJETO

- Atrasos nas liberações ambientais;
- Empresa de serviço não ter recursos suficientes para executar determinada tarefa no tempo previsto;
- Atrasos na entrega dos materiais na obra;
- Prazos estimados não condizentes com a tarefa;
- Empresa não tem disponibilidade de tempo para entrar na obra no período planejado;

5.2 ESTRUTURA ANALÍTICA DO PROJETO

A Estrutura Analítica do Projeto (EAP) foi expandida para as principais atividades do projeto, conforme é apresentado na Figura 8 através da EAP hierárquica e na Figura 9 através da EAP analítica. O objetivo da EAP é detalhar as atividades presentes no projeto, garantindo que os requisitos e expectativas das partes interessadas sejam atendidas.

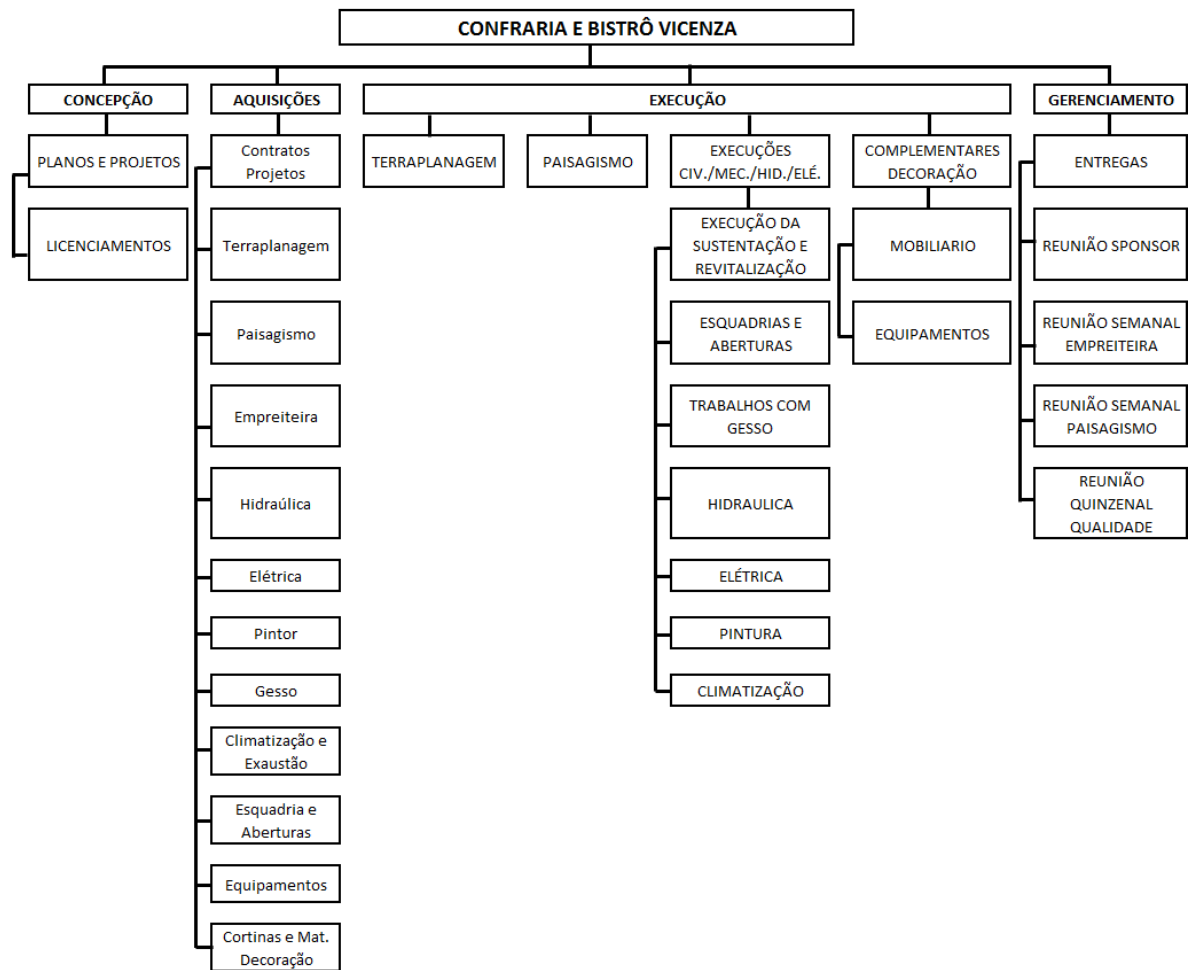


Figura 8 – Estrutura Analítica do Projeto- EAP Hierárquica

Nome da tarefa
0.0 - PROJETO CONFRARIA E BISTRÔ VICENZA
1.0 - CONCEPÇÃO
1.1 - PROJETOS E PLANOS
1.2 - LICENCIAMENTOS
2.0 - AQUISIÇÕES
2.1 - Contratos Projetos
2.2 - Terraplanagem
2.3 - Paisagismo
2.4 - Empreiteira
2.5 - Hidráulica
2.6 - Elétrica
2.7 - Pintor
2.8 - Gesso
2.9 - Climatização e Exaustão
2.10 - Esquadria e Aberturas
2.11 - Equipamentos
2.12 - Cortinas e Mat. Decoração
3.0 - EXECUÇÃO
3.1 - PAISAGISMO
3.2 - TERRAPLANGEM
3.3 - EXECUÇÕES - CIV./MEC./HID./ELÉ.
3.3.1 - EXECUÇÃO DA SUSTENTAÇÃO E REVITALIZAÇÃO
3.3.2 - ESQUADRIAS E ABERTURAS
3.3.3 - TRABALHOS GESSO
3.3.4 - HIDRAULICA
3.3.5 - ELÉTRICA
3.3.6 - PINTURA
3.3.7 - CLIMATIZAÇÃO
3.4 - COMPLEMENTARES/DECORAÇÃO
3.4.1 - MOBILIARIO
3.4.2 - EQUIPAMENTOS
4.0 - BUFFER
5.0 - GERENCIAMENTO
5.1 - ENTREGAS
5.2 - REUNIÃO SPONSOR - MENSAL
5.3 - REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA
5.4 - REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO
5.5 - REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE

Figura 9 – Estrutura Analítica do Projeto- EAP Analítica

5.2.1 DICIONÁRIO DA EAP

Na sequência são detalhados todos os pacotes de atividades relacionados na EAP, descrevendo no que consiste, o escopo e como será conduzido no projeto.

1.0 - CONCEPÇÃO:

É a fase inicial do projeto onde contempla o desenvolvimento do plano de gerenciamento do projeto como um todo, no desenvolvimento dos projetos e dos planos de execução. Também contempla o desenvolvimento dos documentos e obtenção das liberações ambientais. Após o termino desta fase do projeto que começará efetivamente a fase de execução.

1.1 - Planos e Projetos:

Consiste na contratação e gerenciamento das empresas que farão os projetos conceituais, executivos e na elaboração dos planos de gerenciamento e execução a partir destes projetos. As empresas que serão contratadas para desenvolvimento dos projetos arquitetônicos, paisagístico, civil, hidráulica, elétrica, licenciamentos, proteção contra incêndio, exaustão e de climatização terão como escopo desenvolver o projeto conceitual e executivo contemplando os desenhos de planta baixa, cortes, fachadas, perspectivas e fluxogramas, além do memorial descritivo da obra especificando todos os materiais e equipamentos necessários, o fabricante de referência e equivalentes. As empresas de projetos também deverão entregar junto com o memorial uma planilha com a relação dos materiais, breve descrição, quantidade, preço orientativo e prazo de entrega normal.

Entre os planos e projetos estão relacionados:

1.1.1 - Plano de Gerenciamento do Projeto: tem como responsável pela elaboração e atualização o Gerente de Projeto. O plano engloba as 10 áreas de conhecimento de gestão de projetos:

- 1.1. Gerenciamento de Escopo
- 1.2. Gerenciamento de Tempo

- 1.3. Gerenciamento de Custo
- 1.4. Gerenciamento de Qualidade
- 1.5. Gerenciamento de Integração
- 1.6. Gerenciamento de Aquisição
- 1.7. Gerenciamento de RH
- 1.8. Gerenciamento de Comunicação
- 1.9. Gerenciamento de Riscos
- 1.10. Gerenciamento de Partes Interessadas

O plano de gerenciamento do projeto é desenvolvido inicialmente a partir do plano de negócios que contempla a avaliação mercadológica, econômica/financeira e também do projeto conceitual. Com base nesta avaliação mercadológica e no projeto conceitual é que teve aprovação dos investidores para partir efetivamente para os projetos, planos e execução da obra.

As primeiras atualizações do plano de gerenciamento do projeto serão realizadas após as entregas dos projetos executivos e dos planos de execução pelas empresas de arquitetura e de engenharia. As revisões dos planos referentes as 10 áreas de conhecimento de gestão de projetos serão realizadas quinzenalmente (reunião de verificação da qualidade) ou mensalmente (reunião com sponsor) conforme a necessidade.

1.1.2 - Projeto Arquitetônico: projeto a ser desenvolvido por empresa especializada e conceituada no desenvolvimento deste tipo de projeto com viés histórico integrando o existente com os complementos que darão características funcionais ao empreendimento. A arquitetura será desenvolvida com base no projeto conceitual desenvolvido e concebido na avaliação mercadológica. O projeto engloba a revitalização da casa incluindo os complementos funcionais como cozinha, banheiros, áreas técnicas para climatização e estação de gás, exaustão e chaminés. Na parte interna da casa engloba o layout dos ambientes inferior e superior, bem como a decoração, mobílias, cortinas, esquadrias, gesso e pintura. Na parte externa da casa engloba o projeto do banheiro social, o pergolado, hall de acesso, escadas e demais acessos e passeios. E por último projeto luminotécnico interno e externo. A responsabilidade deste projeto deve ser de um arquiteto devidamente registrado no órgão de classe.

1.1.3 - Projeto Estrutural e Civil: Projeto a ser desenvolvido com base do projeto arquitetônico e do prédio existente por empresa especializada em projetos estruturais e na integração das diversas áreas que contemplam uma edificação como elétrica, hidráulica, segurança e climatização. O projeto engloba a parte de cálculo estrutural, fundações e reforços de sustentação do prédio existente, projeto da Lage entre o primeiro e segundo pavimento, projeto da cobertura e da área técnica da cobertura para a caixa da água, drenagem do terreno para evitar a entrada de água por infiltração no primeiro pavimento, projeto do esgoto e fossas (1 fossa para dejetos oriundos das bacias sanitárias e 1 fossa para a água proveniente das pias, cubas e banhos), projeto da base de sustentação do pergolado e banheiro social. A responsabilidade deste projeto deve ser de um engenheiro civil devidamente registrado no órgão de classe.

1.1.4 e 1.1.5 - Projeto Hidráulico e Elétrico: Projetos a serem desenvolvidos pela mesma empresa responsável pelo projeto estrutural e civil ou subcontratada por tal empresa para fácil integração dos projetos, por isso será realizado em paralelo com o projeto civil. Os projetos serão desenvolvidos com base nos projetos arquitetônico e civil e especificações dos pontos de força e vazões a serem fornecidas pelo Engenheiro Mecânico Fernando Pozza. A responsabilidade destes projetos deve ser de um engenheiro mecânico ou civil devidamente registrado no órgão de classe.

O projeto hidráulico contempla o dimensionamento da tubulação e válvulas de entrada da água entre a rede de fornecimento de água da associação da comunidade até a caixa da água, ponto de medição de consumo, válvulas de bloqueio e purga na caixa da água. Dimensionamento das tubulações de abastecimento da água nos trechos até o ponto de consumo, dimensionamento das tubulações de esgoto dos pontos de consumo até a devida fossa, dimensionamento da tubulação de água quente para a cozinha e do aquecedor de passagem. Fluxogramas executivos e demais especificações.

O projeto elétrico contempla o dimensionamento dos cabos da entrada de força fornecido pela concessionária de energia RGE até o quadro elétrico de proteção da edificação, dimensionamento dos disjuntores dos diversos circuitos, dimensionamentos dos cabos de energia dos circuitos até os interruptores e equipamentos consumidores e dimensionamento dos cabos dos circuitos elétricos para a iluminação interna e externa. Integração do sistema elétrico com o de

automação para segurança do empreendimento. Fluxogramas executivos e demais especificações.

1.1.6 - Projeto Paisagístico: Projeto a ser desenvolvido pela mesma empresa responsável pelo projeto arquitetônico ou subcontratada por tal empresa para fácil integração dos projetos. O projeto será desenvolvido com base no projeto arquitetônico e no projeto conceitual desenvolvido na fase de avaliação mercadológica, ainda contará com auxílio da empresa contratada para consultoria ambiental. Tem como escopo desenvolver o projeto de paisagismo completo no entorno da casa e dos 2 hectares de terra que contemplam o projeto, definição e especificação das plantas/arvores a serem plantadas nas divisas e nos dois bosques, lay aut da área de plantio das videiras, especificação da forma de plantio das videiras, definição exata da forma e local da execução do açude, definições de contorno e nível do terreno. Projeto e especificação do cercado no em torno do terreno.

1.1.7 - Projeto Ambiental – Licenciamento Ambiental: Projeto e documentos a serem desenvolvidos com base do projeto conceitual, desenvolvido paralelamente com o projeto arquitetônico por empresa especializada e que servirá como referência para o projeto paisagístico e na busca das liberações e licenciamento ambiental junto aos órgãos públicos. Consiste na elaboração dos documentos e relatórios técnicos para encaminhar aos órgãos responsáveis pela liberação para movimentação de terra referente a execução do paisagismo, movimentação de terra em banhados para abertura do açude e movimentação de terra perto de fontes de água para plantio das videiras.

A responsabilidade deste projeto deve ser de um engenheiro ambiental devidamente registrado no órgão de classe. Este engenheiro também prestará serviços de consultoria para a empresa de arquitetura durante a elaboração do projeto paisagístico orientando para que tenha o menor impacto ambiental, que seja executado dentro das normas ambientais vigentes e para minimizar os esforços legais junto as autoridades públicas da área.

1.1.8 - Projeto de Climatização, Exaustão, Incêndio: Projeto a ser desenvolvido com base do projeto arquitetônico e do prédio existente pelo engenheiro Fernando Pozza. O projeto será desenvolvido em paralelo com o projeto civil, hidráulico e

elétrica para facilitar a integração dos projetos e evitar possíveis interferências e modificações.

O projeto de climatização consiste do cálculo da carga térmica, seleção dos equipamentos de ar condicionado e renovação de ar, dimensionamento dos dispositivos de sustentação, das tubulações de dreno, frigoríficas e pontos de força.

O projeto de exaustão contempla a exaustão da cozinha, do expurgo de ar dos ambientes sociais e banheiros do 1º pavimento e da chaminé da churrasqueira. Deverá ser determinado a vazão de ar de exaustão conforme normas vigentes para cada tipo de ambiente e aplicação e a partir desta vazão dimensionar os dutos e chaminés e selecionar os ventiladores e demais dispositivos e grelhas.

O projeto de prevenção contra incêndio consiste na especificação do local e tipo de extintor a ser utilizado, dimensionamento e especificação da automação que integra o sistema de climatização e exaustão com o de elétrica.

1.1.9 - Especificação dos Equipamentos Complementares para a Cozinha e Bar:

Consiste na especificação, quantificação e determinação da capacidade dos equipamentos complementares, como refrigeradores, fornos, cafeteira profissional, balcões aquecidos, geladeiras e fogões que farão parte da cozinha (ambiente inferior) e do bar (ambiente superior). A especificação será realizada pelo engenheiro mecânico Fernando Pozza com base no projeto arquitetônico e do no projeto conceitual desenvolvido na fase de avaliação mercadológica. Esta etapa será realizada após o termino do projeto de climatização, exaustão e incêndio.

1.1.10 - Plano de Execução da parte Civil, Estrutural, Hidráulica e Elétrica:

Consiste na especificação e sequenciamento das atividades a serem realizadas referente a parte civil, estrutural e na integração com a parte hidráulica e elétrica. Tem como objetivo ajudar no gerenciamento das atividades relacionadas e também na aquisição dos serviços e materiais necessárias para cada etapa. Também contempla a definição da qualidade esperada e termos para aceite de finalização de determinada tarefa pela empresa contratada para execução. Tem como responsável pela elaboração e atualização o Engenheiro Civil responsável pelo projeto.

O desenvolvimento deste plano é com base nos projetos civil, estrutural, elétrico e hidráulico.

1.1.11 - Plano de Execução do Paisagismo: Consiste na especificação e sequenciamento das atividades a serem realizadas referente a execução do projeto paisagístico. Tem como objetivo ajudar no gerenciamento das atividades relacionadas e também na aquisição dos serviços e materiais necessárias para cada etapa. Também contempla a definição da qualidade esperada e termos para aceite de finalização de determinada tarefa pela empresa contratada para execução. Tem como responsável pela elaboração e atualização o Arquiteto responsável pelo projeto. O desenvolvimento deste plano é com base no projeto paisagístico desenvolvido pela empresa de arquitetura.

1.1.12 - Plano de Execução da Parte Arquitetônica - Gesso, Esquadrias, Pintura, Acabamentos, Acessos e Passeios, Decoração e Pergolados: Consiste na especificação e sequenciamento das atividades a serem realizadas referente a execução do projeto arquitetônico. Tem como objetivo ajudar no gerenciamento das atividades relacionadas e também na aquisição dos serviços e materiais necessárias para cada etapa. Também contempla a definição da qualidade esperada e termos para aceite de finalização de determinada tarefa pela empresa contratada para execução. Tem como responsável pela elaboração e atualização o Arquiteto responsável pelo projeto. O desenvolvimento deste plano é com base no projeto arquitetônico desenvolvido pela empresa de arquitetura.

1.2 - Licenciamentos - Licenças Ambientais:

Consiste no encaminhamento dos documentos/relatórios, acompanhamento e intervenções jurídicas necessárias para aprovações das liberações ambientais junto aos órgãos públicos responsáveis para execução da obra conforme projetos. Estas atividades serão realizadas e executadas pela advogada Claudia Pozza com base dos documentos e relatórios desenvolvidos pela empresa responsável pelo projeto ambiental. Esta etapa de desenvolvimento dos documentos e relatórios para a solicitação das licenças começa junto com o projeto arquitetônico pois servirá de base para o projeto paisagístico e também porque depende do ritmo dos órgãos públicos o que requer um tempo maior. Conforme experiência em processos similares junto a secretária ambiental do município de Carlos Barbosa - RS, a advogada responsável

estima um prazo máximo de 50 dias para ocorrer as liberações. As execuções propriamente dos projetos somente acontecerão após ter todas as licenças e aprovações para evitar atrasos e custos não contabilizados no projeto.

2.0 - AQUISIÇÕES:

Consiste no planejamento, controle e gerenciamento das aquisições referentes a serviços especializadas em projeto e em execução/instalação e das aquisições de materiais e equipamentos necessários no projeto.

A parte de controle refere-se a verificação e monitoramento se a devida aquisição (contratação de serviço ou aquisição de material), atende ao escopo, ao prazo, ao custo e as especificações do projeto. Ao término das atividades relacionadas a uma determinada contratação para prestação de serviço será realizada a verificação da qualidade e se estiver de acordo será fornecido o termo de aceite e caso aconteça o contrário será fornecido o termo de alterações citando os ajustes e melhorias.

A partir da planilha com a relação dos materiais, descrição, quantidade, preço orientativo e prazo de entrega normal desenvolvida pelas empresas de projeto, o gerente de projetos ajustará o cronograma de aquisições, determinando as datas limites para que os materiais sejam entregues na obra e também as datas limites que sejam afetivamente adquiridos considerando o prazo normal de entrega. Com esta planilha também auxiliará o gerente a controlar os custos e orientar os patrocinadores na hora da compra.

2.1 - Contratos de Projetos: Consiste no planejamento, controle e gerenciamento das aquisições referentes a serviços especializados para projeto de arquitetura, civil, estrutural, elétrica, hidráulica, fiscalização, paisagístico e ambiental.

Todos os documentos que fazem parte do projeto serão entregues ao gerente do projeto em cópia impressa e digital.

2.2 - Terraplanagem: Consiste no planejamento e controle da contratação dos serviços com Trator de esteira e retroescavadeira.

2.3 - Paisagismo: Consiste no planejamento, controle e gerenciamento das aquisições referentes a serviços especializados de paisagismo, compra de materiais para execução do cercado e na compra de plantas e videiras.

Os itens a serem comprados serão recebidos e estocados em pavilhão localizado na propriedade dos investidores e armazenados adequadamente

2.4 Empreiteira/Construtora – Parte Civil: Consiste no planejamento, controle e gerenciamento das aquisições referentes a serviços especializados de pedreiro e funilaria, compra de materiais para execução da estrutura e revitalização, cerâmica, pergolados, telhas, barrotes, etc.

Os itens a serem comprados serão recebidos conforme a necessidade e estocados no próprio local da obra com exceção da cerâmica, bacias sanitárias e do assoalho que serão estocados em pavilhão localizado na propriedade dos investidores e armazenados adequadamente.

2.5 - Hidráulica: Consiste no planejamento, controle e gerenciamento das aquisições referentes a serviços especializados de instalação hidráulica, compra de metais sanitários, pias e cubas, caixa da água, etc.

Os itens a serem comprados serão recebidos e estocados em pavilhão localizado na propriedade dos investidores e armazenados adequadamente

2.6 - Elétrica: Consiste no planejamento, controle e gerenciamento das aquisições referentes a serviços especializados de instalação elétrica, compra de cabos, luminárias interruptores, etc.

Os itens a serem comprados serão recebidos e estocados em pavilhão localizado na propriedade dos investidores e armazenados adequadamente

2.7 - Pintor: Consiste no planejamento e controle da contratação dos serviços de pintura, compra de tintas, vernizes, massa de correr, etc.

2.8 - Gesso: Consiste no planejamento e controle da contratação dos serviços de gesso.

2.9 - Climatização e Exaustão: Consiste no planejamento, controle e gerenciamento das aquisições referentes a serviços especializados de instalação de ar condicionado e exaustão, compra dos equipamentos de climatização, exaustores, ventiladores, etc. Os itens a serem comprados serão recebidos e estocados em pavilhão localizado na propriedade dos investidores e armazenados adequadamente.

2.10 - Esquadrias e Aberturas: Consiste no planejamento, controle e gerenciamento das aquisições referentes a fabricação e instalação das esquadrias e aberturas de madeira, escadas, corrimões etc.

As esquadrias serão recebidas e instaladas somente após a finalização do telhado, pisos e rebocos.

2.11 - Equipamento: Consiste no planejamento e controle das aquisições referentes aos equipamentos complementares para o bar e cozinha.

Os itens a serem comprados serão recebidos e instalados somente após a finalização da pintura e limpeza interna geral.

2.12 - Cortinas e Materiais de Decoração: Consiste no planejamento e controle das aquisições referentes a fabricação e instalação das cortinas, compra dos materiais de decoração, vasos de flores, cadeiras e mesas, demais mobílias e móveis.

Os itens a serem comprados serão recebidos e instalados somente após a finalização da pintura e limpeza interna e externa geral.

3.0 - EXECUÇÃO:

3.1 - Paisagismo - Execução: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a execução do projeto paisagístico e do cercado em torno do terreno. A partir do plano de execução do paisagismo, o gerente de projetos ajustará as atividades e o sequenciamento das tarefas, bem como o cronograma do projeto.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empresa a ser contratada para execução dos serviços de paisagismo:

- Executar cercado;
- Fazer alinhamentos no terreno;
- Plantar grama;

- Plantar arvores;
- Fazer canteiros e plantar flores;
- Retirar pedras;
- Plantar videiras;
- Executar o sistema de sustentação das videiras;

3.2 - Terraplenagem - Execução: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a execução da terraplenagem por maquinário especial.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empresa a ser contratada para execução dos serviços de terraplenagem:

- Fazer o lago conforme projeto;
- Fazer movimentação de terra e alinhamentos;
- Fazer aberturas para as fundações e drenagem;
- Fazer aberturas para as duas fossas;
- Fazer as aberturas das passagens elétricas e hidráulicas no jardim;

3.3 - Execuções – Civil – Mecânica – Hidráulica – Elétrica: Consiste no planejamento e gerenciamento de todas as atividades referentes a efetiva execução da revitalização da casa conforme projeto arquitetônico e complementares. A partir do Plano de Execução da parte Arquitetônica e da parte Civil, Estrutural, Hidráulica e Elétrica o gerente de projetos ajustará as atividades e o sequenciamento das tarefas, bem como o cronograma do projeto.

3.3.1 - Execução da Sustentação e Revitalização: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a execução do projeto civil e estrutural conforme plano de execução.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empreiteira a ser contratada para execução da revitalização:

- Fazer estrutura externa de sustentação e fundações;
- Fazer a drenagem externa;
- Construir as duas fossas e o cubículo de passagem da tubulação de esgoto entre a casa e as fossas.
- Desmanchar telhado e retirar esquadrias e divisórias existentes;
- Retirar o Reboco das paredes internas e externas;

- Fazer tratamento para evitar infiltração das paredes de tijolos de vedação existentes;
- Fazer escavação interna para aumentar a altura do pé direito do primeiro pavimento;
- Fazer estrutura de sustentação interna;
- Fazer a execução do telhado;
- Instalar calhas para escoamento das águas pluviais;
- Executar o contra piso do 1º pavimento
- Instalar o piso do 1º pavimento;
- Instalar o piso do 2º pavimento;
- Executar o chapisco e reboco das paredes internas;
- Executar chaminé externa;
- Executar área técnica na cobertura para a caixa da água;
- Instalar caixa da água;
- Construir o banheiro social externo;
- Fazer detalhe ao redor das esquadrias pelo lado externo;
- Construir o pergolado externo;
- Fazer limpeza Geral da Obras;
- Instalar bacias sanitárias;
- Instalar pias e cubas de granito;
- Executar escada externa;
- Executar acessos, passeios e estacionamento;
- Reformar o poço de água existente e instalação de um telhado e calçamento ao redor;

3.3.2 - Esquadrias e Aberturas - Instalação: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a instalação das esquadrias, corrimãos e escadas conforme projeto arquitetônico.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empresa fornecedora a ser contratada para fabricação e instalação das esquadrias de madeira:

- Instalar as esquadrias e aberturas internas;
- Instalar as esquadrias e aberturas externas;
- Instalar escadas internas e corrimões de madeira interno;
- Instalar corrimãos externos no em torno do pergolado.

3.3.3 - Trabalhos com Gesso - Execução: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a execução das divisórias e forros de gesso ou dry hall, conforme projeto arquitetônico.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empresa a ser contratada para fazer os trabalhos com gesso:

- Fazer divisórias de gesso ou dry hall;
- Fazer forro dos banheiros em gesso;
- Fazer forro do pavimento superior em gesso;
- Fazer o forro da cozinha de gesso;
- Fazer acabamento para a infraestrutura do sistema de exaustão e climatização;

3.3.4 - Hidráulica - Instalação: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a execução das instalações hidráulicas, conforme projeto hidráulico.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empresa de instalação hidráulica a ser contratada para fazer os trabalhos relacionados:

- Instalação da rede de esgoto até a fossa;
- Fazer a fossa com as devidas conexões;
- Instalar a rede de abastecimento da água potável;
- Instalar rede hidráulica interna contemplando a abertura dos rasgos nas paredes internas;
- Instalar os metais e equipamentos sanitários;
- Instalação do aquecedor de passagem;
- Instalação da tubulação de água quente para a cozinha;
- Interligação das pias, cubas e bacias sanitárias;

3.3.5 - Elétrica - Instalação: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a execução das instalações elétricas, conforme projeto elétrico.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empresa de instalação elétrica a ser contratada para fazer os trabalhos relacionados:

- Instalar rede elétrica interna contemplando a abertura dos rasgos nas paredes internas;
- Instalar o ponto de força para acionamento dos equipamentos, ar condicionado, exaustores, etc;

- Instalar luminárias internas;
- Instalar luminárias externas;
- Instalar rede de telefonia e comunicação/segurança;
- Instalação das câmeras de segurança;
- Instalar o quadro de comando e medição. Entrada de energia;
- Instalação da automação do sistema de exaustão, climatização e segurança;

3.3.6 - Pintura - Execução: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a execução dos acabamentos e pintura, conforme projeto arquitetônico.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empresa de pintura a ser contratada para fazer os trabalhos relacionados:

- Passar massa corrida nas juntas e onde for necessário;
- Fazer acabamentos e pintura nos ambientes internos;
- Vernizar os corrimãos internos;
- Fazer acabamentos e pinturas localizadas na parede externa;
- Fazer pintura no banheiro social externo;
- Vernizar o pergolado e corrimãos externos

3.3.7 - Climatização - Instalação: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a execução das instalações do sistema de climatização e exaustão, conforme projeto de climatização.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo da empresa de instalação a ser contratada para fazer os trabalhos relacionados:

- Instalar dutos e grelhas de exaustão dos banheiros internos;
- Instalar dutos e grelhas do sistema de exaustão da cozinha;
- Instalar ventiladores de exaustão;
- Instalar infraestrutura para o sistema de climatização (tubulações, comando e isolamento);
- Instalar sistema de climatização (unidades internas e externas);
- Interligação elétrica do sistema de climatização e exaustão;
- Teste do sistema de climatização e exaustão;

3.4 - Complementares e Decoração: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a instalação, posicionamento e fixação dos móveis, cortinas, equipamentos complementares e mobílias para a decoração da casa conforme projeto arquitetônico. A partir do Plano de Execução da parte Arquitetônica o gerente de projetos ajustará as atividades e o sequenciamento das tarefas, bem como o cronograma do projeto.

3.4.1 - Mobiliários - Instalação: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a instalação, fixação e posicionamento do mobiliário, cortinas e artigos de decoração, conforme projeto arquitetônico.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo das empresas pelas quais foram adquiridas o material com o auxílio da arquiteta responsável pela decoração:

- Instalar mobiliário fixo;
- Instalar o mobiliário solto;
- Posicionar artigos e vasos de decoração;
- Instalar cortinas e persianas;

3.4.2 - Equipamento - Instalação: Consiste no planejamento e gerenciamento das atividades referentes a instalação, fixação e posicionamento dos equipamentos complementares.

As atividades relacionadas a seguir fazem parte do escopo das empresas pelas quais foram adquiridos os equipamentos com o auxílio do engenheiro Fernando Pozza:

- Instalar equipamentos na cozinha;
- Instalar equipamentos no bar;

4.0 - BUFFER:

Tempo destinado a ajustes do projeto (buffer) caso venha ocorrer alguns riscos descritos no capítulo gerenciamento de riscos. Caso o projeto venha a sofrer atrasos, o buffer de tempo será utilizado como contingência.

5.0 - GERENCIAMENTO:

Consiste no controle, verificação, alinhamento e atualização das atividades e planos do projeto. São um conjunto de ferramentas e atividades aplicadas em momentos pré-definidos que objetivam evitar ou identificar e solucionar antecipadamente possíveis problemas, atrasos, custos excessivos, atividades fora do escopo e qualidade esperados que possam ocorrer durante a execução projeto.

5.1 - Entregas: Consiste na validação dos marcos (milestones) do projeto. São efetivamente as principais entregas (finalização) dos serviços pelas empresas contratadas.

Tabela 5 – Diagrama de marcos

Ítem	Evento	Objetivo
1.0	Validar Projetos e Planos	Para dar sequência na execução da obra todos os projetos obrigatoriamente devem estar prontos e aprovados
2.0	Validar Licenciamento Ambiental	Licença necessária para garantir o início das execuções de terraplanagem, paisagismo e revitalização
3.0	Validar entrega do paisagismo	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento referente aos serviços de paisagismo
4.0	Validar entrega revitalização parte civil, hidráulica e elétrica	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento referente aos serviços prestados pela empreiteira
5.0	Validar entrega esquadrias	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento a empresa de esquadrias
6.0	Validar entrega gesso e divisórias	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento a empresa de colocação de gesso
7.0	Validar entrega acessos e passeios	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento referente aos serviços prestados pela empreiteira
8.0	Validar entrega Pintura	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento a empresa de pintura
9.0	Validar entrega climatização e exaustão	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento a empresa de climatização
10.0	Validar entrega mobiliário e decoração	Termo de conclusão e aceite para a empresa de arquitetura

11.0	Validar entrega equipamentos	Liberar para obter as licenças de funcionamento e finalização do projeto
------	------------------------------	--

5.2 - Reunião Sponsor: Consiste na realização de reuniões mensais entre o Gerente de Projetos, supervisor da empreiteira, arquiteta e os integrantes do Grupo Fardo Pozza para apresentação do status do projeto e comunicar os próximos passos do período, liberações para pagamento e bonificações.

5.3 - Reunião Semanal Empreiteira: Consiste em reuniões semanais com o supervisor da empreiteira, a ser realizada de sexta pela manhã somente durante o tempo de permanência desta equipe na obra, com objetivo de comunicar a previsão para início de cada atividade do período, apresentação do projeto e instrução de como e onde executar cada etapa e o plano de execução. Verificar se teve algum atraso, dificuldade ou não conformidade na execução das tarefas.

5.4 - Reunião Semanal Paisagismo: Consiste em reuniões semanais com o supervisor da empresa de paisagismo, a ser realizada de segunda pela manhã somente durante o tempo de permanência desta equipe na obra, com objetivo de comunicar a previsão para início de cada atividade no período, apresentação do projeto e instrução de como e onde executar cada etapa e o plano de execução. Verificar se teve algum atraso, dificuldade ou não conformidade na execução das tarefas.

5.5 - Reunião Quinzenal de Qualidade: Consiste de reuniões com visita a obra com o objetivo de avaliar a qualidade e o escopo das atividades, onde participarão o gestor do projeto, o arquiteto e o engenheiro civil e na fase de execução também participarão os supervisores das empresas de paisagismo e da empreiteira. Nestas reuniões serão atualizados o status do projeto, verificando as tarefas realizadas até então e discutir/programar as próximas tarefas e também avaliar o desempenho de cada empresa/equipe que está participando no determinado período no projeto.

5.3 DESCRIÇÃO DOS PROCESSOS DE GERENCIAMENTO DE ESCOPO

O gerenciamento do escopo do projeto será realizado com bases em dois documentos específicos: *Declaração de Escopo*, para o escopo funcional do projeto e a *EAP*, para o escopo das atividades a serem realizadas pelo projeto, com suas devidas entregas.

Todas as mudanças no escopo inicialmente previsto para o projeto devem ser avaliadas segundo o fluxograma e procedimentos apresentado no plano de gerenciamento da integração. O que se espera que após o desenvolvimento e aprovação de todos os projetos não ocorram modificações no escopo, mas apenas melhorias referentes a execução e qualidade.

5.4 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DO ESCOPO

O gerente do projeto, Fernando Pozza, será o responsável pelo plano de gerenciamento do escopo.

O plano de gerenciamento do escopo será revisto nas reuniões mensais com os patrocinadores, e também no início e fim de cada pacote de trabalho.

6. PLANO DE GERENCIAMENTO DO TEMPO

6.1 INTRODUÇÃO

O gerenciamento de tempo é necessário para garantir que os prazos e os custos relacionados sejam cumpridos. A eficácia desse monitoramento é diretamente proporcional ao sucesso do projeto. Sendo assim, as ferramentas utilizadas nesse projeto para o monitorar o tempo serão:

- MS Project através do Gráfico de Gantt;
- Reuniões de acompanhamento semanais com a construtora e empresa de paisagismo, pois são responsáveis pela maioria das tarefas relacionadas a execução e consequentemente de custo do projeto;
- Reuniões de acompanhamento quinzenais para verificação da qualidade e também prazos, escopo, possíveis desvios;
- Marcos (Milestones), que estão vinculadas as principais entregas do projeto.

6.2 DESCRIÇÃO DOS PROCESSOS DE GERENCIAMENTO DE TEMPO

Os prazos determinados para cada tarefa do projeto foram estimados com base nas técnicas “Análogas” e “Bottom-up”, sendo a “Análoga” para os pacotes de atividades da parte de revitalização (civil, elétrica e hidráulica) e nos projetos e Bottom-up para as tarefas que envolvem situações novas e mais detalhadas.

Para realizar as estimativas de tempo, das atividades do projeto, foi utilizada as técnicas descritas anteriormente através da opinião especializada, contanto com uma equipe técnica e de muito conhecimento na área legal de contratos e liberações ambientais, arquitetônica, engenharia civil e mecânica e também de construção e reforma. Antes de iniciar esse processo, foi realizado o levantamento dos requisitos necessários com base no projeto conceitual e preliminar para o desenvolvimento da revitalização e paisagismo, por parte do gerente do projeto, com a técnica de opinião especializada, e realizado o sequenciamento lógico das atividades, com a alocação dos recursos. Agregando todas essas informações, o cronograma base do projeto foi definido.

O cumprimento dos prazos terá avaliação de desempenho comparando a data de término da tarefa com a linha de base do cronograma no Gráfico de Gannt. Esses relatórios serão extraídos do MS Project, ferramenta utilizada para o gerenciamento do projeto.

6.3 SISTEMA DE CONTROLE DE MUDANÇAS

O gerente do projeto será o único autorizado a alterar o tempo das atividades do cronograma e também, se for necessário, a atualização da linha de base do projeto, fora a necessidade de atualização, as versões modificadas devem possuir seu registro, sem alteração da linha de base, para o procedimento de análises futuras.

Devido as características do projeto e do clima da região, durante a fase de execução, possíveis alterações no prazo de algumas tarefas podem ser modificadas em função do excesso de dias chuvosos. Porém poderá ser antecipado certas tarefas, em consenso com a construtora, arquiteta e engenheiro civil, para que não ocorram atrasos consideráveis no projeto.

Na parte do paisagismo que é consideravelmente afetado pelo clima, o tempo estimado para a realização das tarefas foi com base nesta possibilidade de excesso de dias chuvosos, porém o paisagismo não está vinculado as tarefas de revitalização da casa.

6.4 BUFFER DE TEMPO DO PROJETO

No projeto foi previsto a utilização de buffer de tempo no caminho critico, destinado a proteger o projeto de possíveis atrasos. O buffer absorve o impacto das tarefas que não forem executadas no tempo previsto, permitindo que a data final do projeto não se altere.

O buffer foi calculado pelos riscos do projeto, que através da análise qualitativa da probabilidade vs impacto foi possível ter a média dos principais riscos. O risco geral do projeto é de 18,2%, sendo assim, essa porcentagem foi a considerada para o buffer de tempo no projeto.

O tempo de execução do projeto, sem o buffer, é de 280 dias efetivas, com a inclusão do buffer de tempo passa a ser de 330 dias, 50 dias efetivos a mais.

Quanto a data prevista inicialmente para entrega final do projeto, os riscos poderão afetar aumentando a duração para 330 dias efetivos, sendo então definido a data final do projeto para o dia 06/12/2016, tendo essa como data máxima para entrega do projeto com todas as suas funcionalidades previstas.

6.5 FREQUÊNCIA DE AVALIAÇÃO DE PRAZOS

As avaliações do prazo do projeto ocorrerão nas reuniões de quinzenais de verificação da qualidade.

O cronograma do projeto deverá estar disponível aos interessados do trabalho, como também os mesmos devem ser informados quando ocasionado qualquer alteração nos prazos.

6.6 MARCOS (MILESTONES)

Consiste nas principais entregas do projeto, bem como na validação e aprovação das etapas realizadas até então que servem de referência para continuidade de outras etapas/tarefas ou como forma de finalizar pacotes de atividades. Os itens 3 ao 11 apresentados na tabela a seguir estão relacionadas as principais entregas (finalização) dos serviços pelas empresas contratadas e que poderão sofrer alterações conforme a ocorrência de atrasos na fase de execução.

Tabela 6 - Diagrama de marcos

Item	Evento	Data	Objetivo
1.0	Validar Projetos e Planos	Ter 22/12/15	Para dar sequência na execução da obra todos os projetos obrigatoriamente devem estar prontos e aprovados
2.0	Validar Licenciamento Ambiental	Ter 09/02/16	Licença necessária para garantir o início das execuções de terraplanagem, paisagismo e revitalização
3.0	Validar entrega do paisagismo	Ter 14/06/16	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento referente aos serviços de paisagismo
4.0	Validar entrega revitalização parte civil, hidráulica e elétrica	Seg 29/08/16	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento referente aos serviços prestados pela empreiteira
5.0	Validar entrega esquadrias	Ter 23/08/16	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento a empresa de esquadrias
6.0	Validar entrega gesso e divisórias	Qua 17/08/16	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento a empresa de colocação de gesso

7.0	Validar entrega acessos e passeios	Ter 27/09/16	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento referente aos serviços prestados pela empreiteira
8.0	Validar entrega Pintura	Seg 29/08/16	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento a empresa de pintura
9.0	Validar entrega climatização e exaustão	Seg 05/09/16	Para conceder o termo de aceite e efetivação do pagamento a empresa de climatização
10.0	Validar entrega mobiliário e decoração	Seg 05/09/16	Termo de conclusão e aceite para a empresa de arquitetura
11.0	Validar entrega equipamentos	Sex 09/09/16	Liberar para obter as licenças de funcionamento e finalização do projeto

6.7 CRONOGRAMA

Tabela 7 - Cronograma do projeto

EAP	Nome da tarefa	Duração	Início	Término
0	PROJETO CONFRARIA E BISTRÔ VICENZA	330 dias	Ter 01/09/15	Ter 06/12/16
1	CONCEPÇÃO	115 dias	Ter 01/09/15	Ter 09/02/16
1.1	PROJETOS E PLANOS	80 dias	Ter 01/09/15	Ter 22/12/15
1.1.1	Fazer Plano de Geren. do projeto	10 dias	Ter 01/09/15	Ter 15/09/15
1.1.2	Fazer Projeto Arquitetônico	30 dias	Ter 06/10/15	Ter 17/11/15
1.1.3	Fazer Projeto Civil/Estrutural	20 dias	Ter 17/11/15	Ter 15/12/15
1.1.4	Fazer Projeto Hidráulico	5 dias	Ter 08/12/15	Ter 15/12/15
1.1.5	Fazer Projeto Elétrico	5 dias	Ter 08/12/15	Ter 15/12/15
1.1.6	Fazer Projeto Paisagístico	15 dias	Ter 17/11/15	Ter 08/12/15
1.1.7	Fazer Projeto Ambiental para Licenciamento	10 dias	Ter 03/11/15	Ter 17/11/15
1.1.8	Fazer Projeto de Climatização, Exaustão e Incêndio	10 dias	Ter 01/12/15	Ter 15/12/15
1.1.9	Fazer Projeto/Especificação Equipamentos	5 dias	Ter 15/12/15	Ter 22/12/15
1.1.10	Fazer Plano de Execução da Obra Civil	5 dias	Ter 15/12/15	Ter 22/12/15
1.1.11	Fazer Plano de Execução do Paisagismo	5 dias	Ter 08/12/15	Ter 15/12/15
1.1.12	Fazer Plano de Execução do Gesso, Esquadrias, Pergolado, Acessos e Estacionamento	5 dias	Ter 15/12/15	Ter 22/12/15
1.2	LICENCIAMENTOS	60 dias	Ter 17/11/15	Ter 09/02/16
1.2.1	Obter Licenças Ambientais	60 dias	Ter 17/11/15	Ter 09/02/16
2	AQUISIÇÕES	165 dias	Ter 15/09/15	Ter 03/05/16
2.1	Contratos Projetos	15 dias	Ter 15/09/15	Ter 06/10/15
2.1.1	Contratar Projeto Arquitetura	15 dias	Ter 15/09/15	Ter 06/10/15
2.1.2	Contratar serviços de fiscalização Arquitetura	1 dia	Seg 05/10/15	Ter 06/10/15
2.1.3	Contratar projeto Civil estrutural	10 dias	Ter 22/09/15	Ter 06/10/15

2.1.4	Contratar serviços de fiscalização parte civil	1 dia	Seg 05/10/15	Ter 06/10/15
2.1.5	Contratar Projeto Hidráulico	5 dias	Ter 29/09/15	Ter 06/10/15
2.1.6	Contratar projeto Elétrico	5 dias	Ter 29/09/15	Ter 06/10/15
2.1.7	Contratar Projeto Paisagístico	5 dias	Ter 29/09/15	Ter 06/10/15
2.1.8	Contratar Projeto Ambiental e Consultoria	5 dias	Ter 29/09/15	Ter 06/10/15
2.2	Terraplanagem	5 dias	Ter 22/12/15	Ter 29/12/15
2.2.1	Contratar serviços de terraplanagem	5 dias	Ter 22/12/15	Ter 29/12/15
2.3	Paisagismo	43 dias	Ter 15/12/15	Sex 12/02/16
2.3.1	Contratar Empresa de Paisagismo	20 dias	Ter 15/12/15	Ter 12/01/16
2.3.2	Comprar materiais para executar o paisagismo	15 dias	Sex 22/01/16	Sex 12/02/16
2.4	Empreiteira	38 dias	Ter 22/12/15	Sex 12/02/16
2.4.1	Contratar Empreiteira	30 dias	Ter 22/12/15	Ter 02/02/16
2.4.2	Contratar Funilaria	1 dia	Qui 11/02/16	Sex 12/02/16
2.4.3	Comprar materiais para executar a parte civil e estrutural	20 dias	Sex 15/01/16	Sex 12/02/16
2.5	Hidráulica	38 dias	Ter 22/12/15	Sex 12/02/16
2.5.1	Contratar Serviços de Instalação Hidráulica	5 dias	Ter 22/12/15	Ter 29/12/15
2.5.2	Comprar materiais para executar a parte hidráulica	15 dias	Sex 22/01/16	Sex 12/02/16
2.6	Elétrica	38 dias	Ter 22/12/15	Sex 12/02/16
2.6.1	Contratar serviço de instalação elétrica	5 dias	Ter 22/12/15	Ter 29/12/15
2.6.2	Comprar Material Elétrico e luminárias	15 dias	Sex 22/01/16	Sex 12/02/16
2.7	Pintor	45 dias	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16
2.7.1	Contratar Serviços de Pintura	45 dias	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16
2.7.2	Comprar Tinta e Vernizes	15 dias	Ter 22/03/16	Ter 12/04/16
2.8	Gesso	10 dias	Ter 09/02/16	Ter 23/02/16
2.8.1	Contratar Gesseiro	10 dias	Ter 09/02/16	Ter 23/02/16
2.9	Climatização e Exaustão	45 dias	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16
2.9.1	Contratar Serviços de Instalação de climatização e exaustão	30 dias	Ter 09/02/16	Ter 22/03/16
2.9.2	Comprar equipamentos de exaustão e climatização	15 dias	Ter 22/03/16	Ter 12/04/16
2.10	Esquadria e Aberturas	25 dias	Ter 09/02/16	Ter 15/03/16
2.10.1	Contratar Esquadrias e Aberturas	25 dias	Ter 09/02/16	Ter 15/03/16
2.11	Equipamentos	45 dias	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16
2.11.1	Comprar equipamentos para o bar e cozinha	45 dias	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16
2.12	Cortinas e Mat. Decoração	60 dias	Ter 09/02/16	Ter 03/05/16
2.12.1	Comprar Cortinas e materiais de decoração	60 dias	Ter 09/02/16	Ter 03/05/16
3	EXECUÇÃO	165 dias	Ter 09/02/16	Ter 27/09/16

3.1	PAISAGISMO	87 dias	Sex 12/02/16	Ter 14/06/16
3.1.1	Executar cercado	20 dias	Sex 12/02/16	Sex 11/03/16
3.1.2	Fazer Alinhamentos no Terreno	10 dias	Sex 11/03/16	Sex 25/03/16
3.1.3	Retirar Pedras	3 dias	Sex 25/03/16	Qua 30/03/16
3.1.4	Plantar arvores	5 dias	Qua 30/03/16	Qua 06/04/16
3.1.5	Plantar Grama	5 dias	Qua 06/04/16	Qua 13/04/16
3.1.6	Fazer Canteiros e Plantar Flores	5 dias	Qua 13/04/16	Qua 20/04/16
3.1.7	Plantar Videiras no local específico	5 dias	Qua 20/04/16	Qua 27/04/16
3.1.8	Executar o Sistema de Sustentação das Videiras	5 dias	Qua 27/04/16	Ter 14/06/16
3.2	TERRAPLANGEM	3 dias	Ter 09/02/16	Sex 12/02/16
3.2.1	Executar lago	2 dias	Ter 09/02/16	Qui 11/02/16
3.2.2	Fazer Movimentação de terra e alinhamentos	1 dia	Qui 11/02/16	Sex 12/02/16
3.2.3	Fazer Aberturas para fundações e drenagem	1 dia	Ter 09/02/16	Qua 10/02/16
3.2.4	Fazer Aberturas das duas fossas	1 dia	Ter 09/02/16	Qua 10/02/16
3.2.5	Fazer Abertura das passagens elétricas e hidráulicas no Jardim	1 dia	Qua 10/02/16	Qui 11/02/16
3.3	EXECUÇÕES - CIV./MEC./HID./ELÉ.	162 dias	Sex 12/02/16	Ter 27/09/16
3.3.1	EXECUÇÃO DA SUSTENTAÇÃO E REVITALIZAÇÃO	162 dias	Sex 12/02/16	Ter 27/09/16
3.3.1.1	Fazer Estrutura externa de sustentação/fundações	40 dias	Sex 12/02/16	Sex 08/04/16
3.3.1.2	Fazer Drenagem Externa	3 dias	Ter 05/04/16	Sex 08/04/16
3.3.1.3	Construir as Duas Fossas e a Passagem Técnica	5 dias	Sex 01/04/16	Sex 08/04/16
3.3.1.4	Desmanchar telhado, esquadrias e divisórias	3 dias	Sex 08/04/16	Qua 13/04/16
3.3.1.5	Retirar do reboco	5 dias	Qua 13/04/16	Qua 20/04/16
3.3.1.6	Fazer Tratamento dos tijolos de vedação	2 dias	Seg 25/07/16	Qua 27/07/16
3.3.1.7	Fazer Escavação Interna	3 dias	Qua 20/04/16	Seg 25/04/16
3.3.1.8	Executar estrutura de sustentação interna	25 dias	Seg 25/04/16	Seg 30/05/16
3.3.1.9	Executar área técnica para Caixa da água	4 dias	Seg 30/05/16	Sex 03/06/16
3.3.1.10	Instalar Caixa da água	1 dia	Sex 03/06/16	Seg 06/06/16
3.3.1.11	Fazer Execução do Telhado	10 dias	Seg 06/06/16	Seg 20/06/16
3.3.1.12	Instalar Calhas	2 dias	Seg 20/06/16	Qua 22/06/16
3.3.1.13	Executar contra piso 1º Pav	5 dias	Seg 20/06/16	Seg 27/06/16
3.3.1.14	Executar Piso do 1º Pav	5 dias	Seg 27/06/16	Seg 04/07/16
3.3.1.15	Executar Piso do 2º Pav	5 dias	Seg 04/07/16	Seg 11/07/16
3.3.1.16	Executar Chapisco, Reboco das Paredes Internas	10 dias	Seg 11/07/16	Seg 25/07/16
3.3.1.17	Executar Chaminé Externa	3 dias	Seg 25/07/16	Qui 28/07/16
3.3.1.18	Construir o Banheiro Social Externo	10 dias	Seg 11/07/16	Seg 25/07/16

3.3.1.19	Fazer Acabamentos ao redor das Esquadrias Externas	2 dias	Qui 04/08/16	Seg 08/08/16
3.3.1.20	Construir base e pergolado	10 dias	Seg 08/08/16	Seg 22/08/16
3.3.1.21	Executar Escada Externa	2 dias	Seg 22/08/16	Qua 24/08/16
3.3.1.22	Fazer Limpeza geral da obra	2 dias	Qua 24/08/16	Sex 26/08/16
3.3.1.23	Instalar Bacias Sanitárias	1 dia	Sex 26/08/16	Seg 29/08/16
3.3.1.24	Instalar Pias e Cubas de Granito	1 dia	Sex 26/08/16	Seg 29/08/16
3.3.1.25	Reformar Poço de água existente	2 dias	Sex 26/08/16	Ter 30/08/16
3.3.1.26	Construir os Acessos, estacionamento e Passeios	20 dias	Ter 30/08/16	Ter 27/09/16
3.3.2	ESQUADRIAS E ABERTURAS	18 dias	Qui 28/07/16	Ter 23/08/16
3.3.2.1	Instalar Esquadrias e Aberturas externas	5 dias	Qui 28/07/16	Qui 04/08/16
3.3.2.2	Instalar Escadas Internas e Corrimãos	1 dia	Qui 04/08/16	Sex 05/08/16
3.3.2.3	Instalar Corrimãos no Pergolado	1 dia	Seg 22/08/16	Ter 23/08/16
3.3.2.4	Instalar Esquadrias internas	2 dias	Qua 17/08/16	Sex 19/08/16
3.3.3	TRABALHOS GESSO	9 dias	Qui 04/08/16	Qua 17/08/16
3.3.3.1	Fazer as Divisórias de Gesso ou Dry Hall	2 dias	Sex 12/08/16	Ter 16/08/16
3.3.3.2	Fazer forro dos banheiros em Gesso	1 dia	Qui 11/08/16	Sex 12/08/16
3.3.3.3	Fazer Forro do Pav. Superior em Gesso	3 dias	Qui 04/08/16	Ter 09/08/16
3.3.3.4	Fazer o forro da Cozinha em Gesso	2 dias	Ter 09/08/16	Qui 11/08/16
3.3.3.5	Fazer Complementos e Reparos	1 dia	Ter 16/08/16	Qua 17/08/16
3.3.4	HIDRAULICA	103 dias	Sex 08/04/16	Qua 31/08/16
3.3.4.1	Executar fossa - Parte Hidráulica	2 dias	Sex 08/04/16	Ter 12/04/16
3.3.4.2	Fazer Rede de esgoto até a Fossa	2 dias	Ter 12/04/16	Qui 14/04/16
3.3.4.3	Fazer Rede de Abastecimento de água	1 dia	Seg 06/06/16	Ter 07/06/16
3.3.4.4	Fazer Rede hidráulica interna	3 dias	Seg 11/07/16	Qui 14/07/16
3.3.4.5	Instalar metais e equi. Sanitários	1 dia	Seg 29/08/16	Ter 30/08/16
3.3.4.6	Interligar conexões com Pias, Cubas e Bacias Sanitárias	1 dia	Seg 29/08/16	Ter 30/08/16
3.3.4.7	Instalar Aquecedor de Passagem	1 dia	Ter 30/08/16	Qua 31/08/16
3.3.4.8	Instalação de água Quente para a Cozinha	1 dia	Seg 11/07/16	Ter 12/07/16
3.3.5	ELÉTRICA	37 dias	Seg 11/07/16	Qua 31/08/16
3.3.5.1	Instalar Rede elétrica Interna	4 dias	Seg 11/07/16	Sex 15/07/16
3.3.5.2	Instalar Pontos de força	2 dias	Seg 11/07/16	Qua 13/07/16
3.3.5.3	Instalar Iluminação interna	1 dia	Qua 17/08/16	Qui 18/08/16
3.3.5.4	Instalar Iluminação externa	1 dia	Ter 30/08/16	Qua 31/08/16
3.3.5.5	Instalar Telefone e Comunicação/Segurança	1 dia	Sex 15/07/16	Seg 18/07/16
3.3.5.6	Instalar Câmaras de segurança	1 dia	Qui 18/08/16	Sex 19/08/16

3.3.5.7	Instalar quadro de comando e medição	1 dia	Qui 18/08/16	Sex 19/08/16
3.3.5.8	Fazer automação entre os sistemas	1 dia	Sex 19/08/16	Seg 22/08/16
3.3.6	PINTURA	17 dias	Qui 04/08/16	Seg 29/08/16
3.3.6.1	Passar massa corrida e lixar	3 dias	Qua 17/08/16	Seg 22/08/16
3.3.6.2	Fazer acabamentos e pintura interna	4 dias	Seg 22/08/16	Sex 26/08/16
3.3.6.3	Vernizar os corrimãos internos	1 dia	Sex 26/08/16	Seg 29/08/16
3.3.6.4	Fazer acabamentos e pintura externa e Esquadrias	5 dias	Qui 04/08/16	Qui 11/08/16
3.3.6.5	Acabamentos e pintura do Banheiro social externo	2 dias	Qui 11/08/16	Seg 15/08/16
3.3.6.6	Vernizar o pergolado e corrimãos externos	1 dia	Seg 22/08/16	Ter 23/08/16
3.3.7	CLIMATIZAÇÃO	40 dias	Seg 11/07/16	Seg 05/09/16
3.3.7.1	Instalar dutos e grelhas de exaustão dos banheiros internos	1 dia	Qui 11/08/16	Sex 12/08/16
3.3.7.2	Instalar dutos e grelhas de exaustão da cozinha	1 dia	Ter 09/08/16	Qua 10/08/16
3.3.7.3	Instalar ventiladores de exaustão	1 dia	Sex 12/08/16	Seg 15/08/16
3.3.7.4	Instalar infraestrutura do sistema de climatização	1 dia	Seg 11/07/16	Ter 12/07/16
3.3.7.5	Instalar sistema de climatização	1 dia	Qua 31/08/16	Qui 01/09/16
3.3.7.6	Interligação elétrica do sistema de climatização e exaustão	1 dia	Qui 01/09/16	Sex 02/09/16
3.3.7.7	Teste dos sistemas	1 dia	Sex 02/09/16	Seg 05/09/16
3.4	COMPLEMENTARES/DECORAÇÃO	9 dias	Seg 29/08/16	Sex 09/09/16
3.4.1	MOBILIÁRIO	5 dias	Seg 29/08/16	Seg 05/09/16
3.4.1.1	Instalar mobiliário fixo	3 dias	Seg 29/08/16	Qui 01/09/16
3.4.1.2	Instalar mobiliário solto	1 dia	Qui 01/09/16	Sex 02/09/16
3.4.1.3	Posicionar Artigos de decoração	1 dia	Sex 02/09/16	Seg 05/09/16
3.4.1.4	Instalar Cortinas e Persianas	1 dia	Qui 01/09/16	Sex 02/09/16
3.4.2	EQUIPAMENTOS	4 dias	Seg 05/09/16	Sex 09/09/16
3.4.2.1	Instalar Equipamentos na Cozinha	2 dias	Seg 05/09/16	Qua 07/09/16
3.4.2.2	Instalar Equipamentos no Bar	2 dias	Qua 07/09/16	Sex 09/09/16
4	BUFFER	50 dias	Ter 27/09/16	Ter 06/12/16
4.1	Buffer - Caminho Crítico	50 dias	Ter 27/09/16	Ter 06/12/16
5	GERENCIAMENTO	258,25 dias	Qui 01/10/15	Ter 27/09/16
5.1	ENTREGAS	200 dias	Ter 22/12/15	Ter 27/09/16
5.1.1	Validar Projetos e Planos	0 dias	Ter 22/12/15	Ter 22/12/15
5.1.2	Validar Licenciamento Ambiental	0 dias	Ter 09/02/16	Ter 09/02/16
5.1.3	Validar Entrega do Paisagismo	0 dias	Ter 14/06/16	Ter 14/06/16
5.1.4	Validar Entrega Revitalização	0 dias	Seg 29/08/16	Seg 29/08/16
5.1.5	Validar Entrega Aberturas e Esquadrias	0 dias	Ter 23/08/16	Ter 23/08/16

5.1.6	Validar Entrega Gesso e Divisórias	0 dias	Qua 17/08/16	Qua 17/08/16
5.1.7	Validar Entrega Acessos e Passeios	0 dias	Ter 27/09/16	Ter 27/09/16
5.1.8	Validar Entrega Pintura	0 dias	Seg 29/08/16	Seg 29/08/16
5.1.9	Validar Entrega Mobiliário e Decoração	0 dias	Seg 05/09/16	Seg 05/09/16
5.1.10	Validar Entrega Climatização, Exaustão	0 dias	Seg 05/09/16	Seg 05/09/16
5.1.11	Validar Entrega Equipamentos	0 dias	Sex 09/09/16	Sex 09/09/16
5.2	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL	240,25 dias	Qui 01/10/15	Qui 01/09/16
5.2.1	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 1	0,25 dias	Qui 01/10/15	Qui 01/10/15
5.2.2	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 2	0,25 dias	Seg 02/11/15	Seg 02/11/15
5.2.3	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 3	0,25 dias	Ter 01/12/15	Ter 01/12/15
5.2.4	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 4	0,25 dias	Sex 01/01/16	Sex 01/01/16
5.2.5	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 5	0,25 dias	Seg 01/02/16	Seg 01/02/16
5.2.6	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 6	0,25 dias	Ter 01/03/16	Ter 01/03/16
5.2.7	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 7	0,25 dias	Sex 01/04/16	Sex 01/04/16
5.2.8	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 8	0,25 dias	Seg 02/05/16	Seg 02/05/16
5.2.9	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 9	0,25 dias	Qua 01/06/16	Qua 01/06/16
5.2.10	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 10	0,25 dias	Sex 01/07/16	Sex 01/07/16
5.2.11	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 11	0,25 dias	Seg 01/08/16	Seg 01/08/16
5.2.12	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 12	0,25 dias	Qui 01/09/16	Qui 01/09/16
5.3	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA	155,25 dias	Sex 19/02/16	Sex 23/09/16
5.3.1	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 1	0,25 dias	Sex 19/02/16	Sex 19/02/16
5.3.2	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 2	0,25 dias	Sex 26/02/16	Sex 26/02/16
5.3.3	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 3	0,25 dias	Sex 04/03/16	Sex 04/03/16
5.3.4	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 4	0,25 dias	Sex 11/03/16	Sex 11/03/16
5.3.5	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 5	0,25 dias	Sex 18/03/16	Sex 18/03/16
5.3.6	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 6	0,25 dias	Sex 25/03/16	Sex 25/03/16
5.3.7	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 7	0,25 dias	Sex 01/04/16	Sex 01/04/16
5.3.8	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 8	0,25 dias	Sex 08/04/16	Sex 08/04/16
5.3.9	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 9	0,25 dias	Sex 15/04/16	Sex 15/04/16
5.3.10	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 10	0,25 dias	Sex 22/04/16	Sex 22/04/16
5.3.11	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 11	0,25 dias	Sex 29/04/16	Sex 29/04/16
5.3.12	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 12	0,25 dias	Sex 06/05/16	Sex 06/05/16
5.3.13	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 13	0,25 dias	Sex 13/05/16	Sex 13/05/16
5.3.14	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 14	0,25 dias	Sex 20/05/16	Sex 20/05/16
5.3.15	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 15	0,25 dias	Sex 27/05/16	Sex 27/05/16

5.3.16	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 16	0,25 dias	Sex 03/06/16	Sex 03/06/16
5.3.17	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 17	0,25 dias	Sex 10/06/16	Sex 10/06/16
5.3.18	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 18	0,25 dias	Sex 17/06/16	Sex 17/06/16
5.3.19	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 19	0,25 dias	Sex 24/06/16	Sex 24/06/16
5.3.20	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 20	0,25 dias	Sex 01/07/16	Sex 01/07/16
5.3.21	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 21	0,25 dias	Sex 08/07/16	Sex 08/07/16
5.3.22	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 22	0,25 dias	Sex 15/07/16	Sex 15/07/16
5.3.23	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 23	0,25 dias	Sex 22/07/16	Sex 22/07/16
5.3.24	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 24	0,25 dias	Sex 29/07/16	Sex 29/07/16
5.3.25	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 25	0,25 dias	Sex 05/08/16	Sex 05/08/16
5.3.26	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 26	0,25 dias	Sex 12/08/16	Sex 12/08/16
5.3.27	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 27	0,25 dias	Sex 19/08/16	Sex 19/08/16
5.3.28	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 28	0,25 dias	Sex 26/08/16	Sex 26/08/16
5.3.29	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 29	0,25 dias	Sex 02/09/16	Sex 02/09/16
5.3.30	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 30	0,25 dias	Sex 09/09/16	Sex 09/09/16
5.3.31	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 31	0,25 dias	Sex 16/09/16	Sex 16/09/16
5.3.32	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 32	0,25 dias	Sex 23/09/16	Sex 23/09/16
5.4	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO	85,25 dias	Seg 15/02/16	Seg 13/06/16
5.4.1	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 1	0,25 dias	Seg 15/02/16	Seg 15/02/16
5.4.2	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 2	0,25 dias	Seg 22/02/16	Seg 22/02/16
5.4.3	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 3	0,25 dias	Seg 29/02/16	Seg 29/02/16
5.4.4	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 4	0,25 dias	Seg 07/03/16	Seg 07/03/16
5.4.5	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 5	0,25 dias	Seg 14/03/16	Seg 14/03/16
5.4.6	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 6	0,25 dias	Seg 21/03/16	Seg 21/03/16
5.4.7	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 7	0,25 dias	Seg 28/03/16	Seg 28/03/16
5.4.8	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 8	0,25 dias	Seg 04/04/16	Seg 04/04/16
5.4.9	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 9	0,25 dias	Seg 11/04/16	Seg 11/04/16
5.4.10	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 10	0,25 dias	Seg 18/04/16	Seg 18/04/16
5.4.11	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 11	0,25 dias	Seg 25/04/16	Seg 25/04/16
5.4.12	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 12	0,25 dias	Seg 02/05/16	Seg 02/05/16
5.4.13	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 13	0,25 dias	Seg 09/05/16	Seg 09/05/16
5.4.14	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 14	0,25 dias	Seg 16/05/16	Seg 16/05/16
5.4.15	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 15	0,25 dias	Seg 23/05/16	Seg 23/05/16
5.4.16	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 16	0,25 dias	Seg 30/05/16	Seg 30/05/16
5.4.17	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 17	0,25 dias	Seg 06/06/16	Seg 06/06/16
5.4.18	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 18	0,25 dias	Seg 13/06/16	Seg 13/06/16

5.5	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE	150,25 dias	Sex 19/02/16	Sex 16/09/16
5.5.1	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 1	0,25 dias	Sex 19/02/16	Sex 19/02/16
5.5.2	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 2	0,25 dias	Sex 04/03/16	Sex 04/03/16
5.5.3	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 3	0,25 dias	Sex 18/03/16	Sex 18/03/16
5.5.4	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 4	0,25 dias	Sex 01/04/16	Sex 01/04/16
5.5.5	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 5	0,25 dias	Sex 15/04/16	Sex 15/04/16
5.5.6	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 6	0,25 dias	Sex 29/04/16	Sex 29/04/16
5.5.7	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 7	0,25 dias	Sex 13/05/16	Sex 13/05/16
5.5.8	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 8	0,25 dias	Sex 27/05/16	Sex 27/05/16
5.5.9	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 9	0,25 dias	Sex 10/06/16	Sex 10/06/16
5.5.10	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 10	0,25 dias	Sex 24/06/16	Sex 24/06/16
5.5.11	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 11	0,25 dias	Sex 08/07/16	Sex 08/07/16
5.5.12	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 12	0,25 dias	Sex 22/07/16	Sex 22/07/16
5.5.13	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 13	0,25 dias	Sex 05/08/16	Sex 05/08/16
5.5.14	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 14	0,25 dias	Sex 19/08/16	Sex 19/08/16
5.5.15	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 15	0,25 dias	Sex 02/09/16	Sex 02/09/16
5.5.16	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 16	0,25 dias	Sex 16/09/16	Sex 16/09/16

Na Figura 10 é apresentado o cronograma macro do projeto com os principais pacotes de atividades da EAP com início 01/09/2015 e finalizando no dia 06/12/2016.

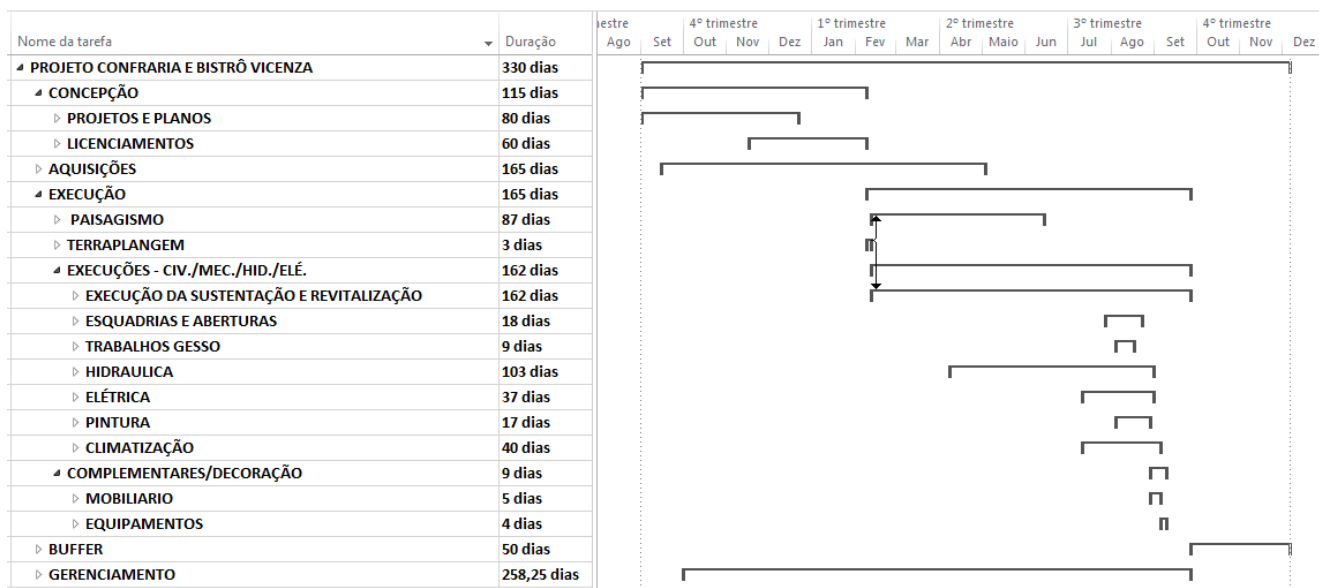


Figura 10 – Cronograma macro do Projeto (01/09/2015 a 06/12/2016)

6.8 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DO TEMPO

6.8.1 RESPONSÁVEL PELO PLANO

Fernando Pozza, gerente do projeto, será o responsável pelo plano de gerenciamento do tempo.

6.8.2 FREQUÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DO TEMPO

O plano de gerenciamento de tempo será revisado e atualizado após as reuniões quinzenais de verificação da qualidade.

7. PLANO DE GERENCIAMENTO DOS CUSTOS

7.1 INTRODUÇÃO

O plano de gerenciamento de custos tem por objetivo definir os custos totais do projeto, de cada tarefa e pacote de trabalho; determinar o orçamento e controlar os custos.

O valor total do projeto considerando a realização de todas as atividades e etapas, bonificação para as empresas de serviços e a ocorrência de possíveis riscos totalizam o valor de **R\$ 332.645,50**.

7.2 DESCRIÇÃO DOS PROCESSOS DE GERENCIAMENTO DOS CUSTOS

Os custos do projeto foram estimados com base nas técnicas “Análogas” e “Bottom-up”, sendo a Análogo nos pacotes de atividades da parte de revitalização (civil, elétrica e hidráulica) e em alguns projetos e Bottom-up nas tarefas que envolvem situações novas e mais detalhadas.

A partir do projeto conceitual, desenvolvido no plano de negócio para avaliar a viabilidade mercadológica e econômica financeira, foi determinado o custo total para desenvolvimento e execução do projeto com base em opinião especializada de arquiteto, engenheiro civil, engenheiro mecânico e construtora. Também foi realizado orçamentos para alguns itens de maior custo, como: decoração, climatização, equipamentos para o bar e cozinha, telhado, pergolado, esquadrias, videiras e para alguns serviços especializados como pintura, gesso e climatização.

As empresas que serão contratadas para desenvolvimento dos projetos arquitetônicos, paisagístico, civil, hidráulica, elétrica e de climatização terão como escopo desenvolver o memorial descritivo da obra especificando todos os materiais e equipamentos necessários, o fabricante de referência e mais equivalentes. As empresas de projetos também deverão entregar junto com o memorial uma planilha com a relação dos materiais, especificação, quantidade, preço orientativo com as devidas propostas e prazo de entrega normal. A partir dessa planilha o gerente de projetos ajustará os custos do projeto para uma base mais realística, com maior detalhamento e confiabilidade.

Os custos do projeto serão, em sua maior parte, vindos dos projetos, gerenciamento, serviços de paisagismo, gesso e da construtora; materiais para revitalização e construção dos acessos.

O gerente de projeto irá controlar o orçamento de cada pacote de trabalho e serão aceitas variações somente dentro do esperado.

O desempenho de custos do projeto será verificado pela análise de valor agregado, onde a gestão do custo terá como base a avaliação do que foi obtido em relação ao que deveria ter sido gasto, e ao que se planejava gastar. Devido a característica do projeto não haverá solicitações de mudanças dos custos, pois todos os custos serão com base nos projetos que serão realizados conforme escopo já definido.

7.3 CONTROLES DE DESEMPENHO

O controle de custos tem por objetivo aferir o desempenho de custos do projeto, e controlar as mudanças ou alterações no orçamento. A ferramenta do MS Project será utilizada para fazer a atualização dos custos reais do projeto, através da composição de custo para cada tarefa que pode incluir parcelas de custos relacionados a serviço, material, gerenciamento e processos legais. Essa atualização vai ser realizada mensalmente e apresentado através de relatórios de desempenho aos patrocinadores.

O apontamento físico concluído consistirá na regra: 0% tarefa não iniciada, 50% tarefa iniciada e 100% tarefa finalizada.

A avaliação e verificação de desempenho do projeto será realizada através da análise e gerenciamento do valor agregado. A verificação do desempenho será realizada através da curva S do projeto.

Técnica de medição do valor agregado: serão monitorados os elementos básicos do gerenciamento do Valor Agregado: Valor Planejado (PV), Valor Agregado (EV) e Custo Real (AC) uma vez por mês.

Se houverem alteração de custos a qualquer momento superior a 5,0% para mais do previsto, deverá ser comunicado ao gerente do projeto para ser revisado todos os custos, avaliar as causas das alterações e desenvolver o plano de ação corretiva.

Os relatórios de gerenciamento levarão em conta a comparação entre os custos da linha de base e a utilização dos recursos previstos com o realizado por tarefa.

Na Figura 11 segue modelo a ser utilizado para avaliação de desempenho de custos além dos gerados no MS Project.

Avaliação de Desempenho de Custos				
	Tarefa 1	Tarefa2	Tarefa 3	Tarefa n
Valor Planejado				
Valor Agregado				
Custo Real				
Variação de Custos				
% Variação de Custos				
Índice de Desempenho Custos				
Motivo Variação				
Ações Corretivas Implementadas				
Ações Preventivas Implementadas				

Figura 11 – Avaliação de Desempenho de Custos

7.4 RESERVA FINANCEIRA

O projeto contará com uma reserva financeira composta apenas por uma reserva de contingência. Para a utilização da reserva, a autorização dos patrocinadores será necessária.

A reserva de contingência é de R\$ 30.240,50, sendo essa reserva corresponde a reserva de riscos, como detalhado no plano de gerenciamento de riscos;

A reserva gerencial será desprezada no presente projeto devido as características do projeto e também porque qualquer imprevisto não declarado no escopo será considerado como risco do projeto.

7.5 CUSTOS UNITÁRIOS (DIRETOS E INDIRETOS)

Os custos variáveis que são vinculados a contratos do tipo reembolsáveis são apresentados na Tabela 8. Este tipo de custo que depende do esforço, ou seja, das horas trabalhadas efetivamente, também dependem de um valor por hora trabalhada (R\$/hora).

Tabela 8 - Custos unitários para recursos atrelados a contratos reembolsáveis

Nome do recurso	Tipo	Taxa padrão (R\$/h)
Gerente de Projeto	Trabalho	R\$ 70,00/h
Serviço de Trator de Esteira	Trabalho	R\$ 190,00/h
Serviço de Retroescavadeira	Trabalho	R\$ 190,00/h
Advogada - Claudia	Trabalho	R\$ 120,00/h

Os custos que dependem da realização de atividades específicas, realizada por mão de obra especializada estão atrelados a contratos de serviço do tipo fixo, para não dependerem do tempo de execução e sim da execução de determinadas tarefas conforme escopo de contratação. Estes custos unitários relacionados aos serviços especializados e também da entrada de materiais e equipamentos na obra são apresentados na Tabela 9.

Tabela 9 - Custos unitários para recursos do tipo serviço, materiais e equipamentos

Nome do recurso	Tipo	Custo	Unidade
Arquiteta - FISCALIZAÇÃO	Custo	R\$ 5.760,00	R\$/pacote
Engenheiro Civil - FISCALIZAÇÃO	Custo	R\$ 3.200,00	R\$/pacote
Projeto Arquitetônico	Custo	R\$ 9.000,00	R\$/pacote
Projeto Civil e Estrutural	Custo	R\$ 6.500,00	R\$/pacote
Projeto Hidráulico	Custo	R\$ 2.500,00	R\$/pacote
Projeto Elétrico	Custo	R\$ 2.500,00	R\$/pacote
Projeto Paisagístico	Custo	R\$ 6.500,00	R\$/pacote
Projeto Ambiental e Consultoria	Custo	R\$ 3.500,00	R\$/pacote
Projeto Climatização e Exaustão, Incêndio	Custo	R\$ 2.500,00	R\$/pacote
Especificação equipamento	Custo	R\$ 1.000,00	R\$/pacote
Licenças Ambientais	Custo	R\$ 1.600,00	R\$/pacote
Serviços de Paisagismo	Custo	R\$ 15.500,00	R\$/pacote
Materiais Cercado	Custo	R\$ 4.500,00	R\$/pacote
Principais Plantas e Videira	Custo	R\$ 9.500,00	R\$/pacote
Serviço de Pedreiro	Custo	R\$ 59.344,00	R\$/pacote
Serviço de Funilaria	Custo	R\$ 2.850,00	R\$/pacote
Telhas	Custo	R\$ 7.000,00	R\$/pacote
Tabuas para Telhado	Custo	R\$ 1.500,00	R\$/pacote
Tubos de Concreto	Custo	R\$ 750,00	R\$/pacote
Cerâmica + Porcelanato	Custo	R\$ 4.250,00	R\$/pacote

Lages + Pedras + Blocos	Custo	R\$ 10.500,00	R\$/pacote
Bacias Sanitárias + Box	Custo	R\$ 4.000,00	R\$/pacote
Pergolado	Custo	R\$ 5.000,00	R\$/pacote
Barrote + Caibros	Custo	R\$ 6.000,00	R\$/pacote
Piso de Madeira ou laminado	Custo	R\$ 2.800,00	R\$/pacote
Esquadrias e Aberturas	Custo	R\$ 13.000,00	R\$/pacote
Escadas e Acessos de Madeira	Custo	R\$ 4.000,00	R\$/pacote
Serviços de Ins. Hidráulica	Custo	R\$ 3.616,00	R\$/pacote
Metais Sanitários	Custo	R\$ 2.000,00	R\$/pacote
Pias e Cubas	Custo	R\$ 1.500,00	R\$/pacote
Caixa de água e Sprinklers	Custo	R\$ 760,00	R\$/pacote
Aquecedor de água	Custo	R\$ 2.050,00	R\$/pacote
Serviços de Ins. Elétrica	Custo	R\$ 3.300,00	R\$/pacote
Luminárias	Custo	R\$ 5.000,00	R\$/pacote
Quadro e materiais elétricos	Custo	R\$ 1.300,00	R\$/pacote
Serviço de Pintura	Custo	R\$ 4.700,00	R\$/pacote
Tinta e Vernizes	Custo	R\$ 4.550,00	R\$/pacote
Serviço de Gesso	Custo	R\$ 6.290,00	R\$/pacote
Serviço de Inst. de Climatização	Custo	R\$ 3.000,00	R\$/pacote
Equipamentos de Exaustão e Climatização	Custo	R\$ 8.000,00	R\$/pacote
Equipamentos do Bar	Custo	R\$ 2.500,00	R\$/pacote
Equipamentos da Cozinha	Custo	R\$ 6.000,00	R\$/pacote
Cortinas	Custo	R\$ 5.000,00	R\$/pacote
Material de decoração	Custo	R\$ 2.500,00	R\$/pacote
Bancos e Guarda Sol	Custo	R\$ 5.000,00	R\$/pacote
Vasos de Flores e Plantas ornamentais	Custo	R\$ 1.000,00	R\$/pacote
Móveis fixos	Custo	R\$ 3.500,00	R\$/pacote
Móveis soltos	Custo	R\$ 5.000,00	R\$/pacote

7.6 CUSTOS POR ETAPAS/FASES

Na Figura 12 são apresentados os custos referentes a cada pacote de atividades. O valor para realização de todas as atividades conforme projeto e escopo de contratação é de R\$ 295.425,00. Porém, o valor total do projeto considera um valor de bonificação de R\$ 6.980,00, que está vinculado ao valor de contratação dos serviços e dependem de uma série de requisitos descritos no plano de gerenciamento

de recursos e ainda há ocorrência de riscos que estão associados ao projeto que poderão afetar no custo e no prazo. Então o valor total do projeto considerando esta composição será de no máximo **R\$ 332.645,50**.

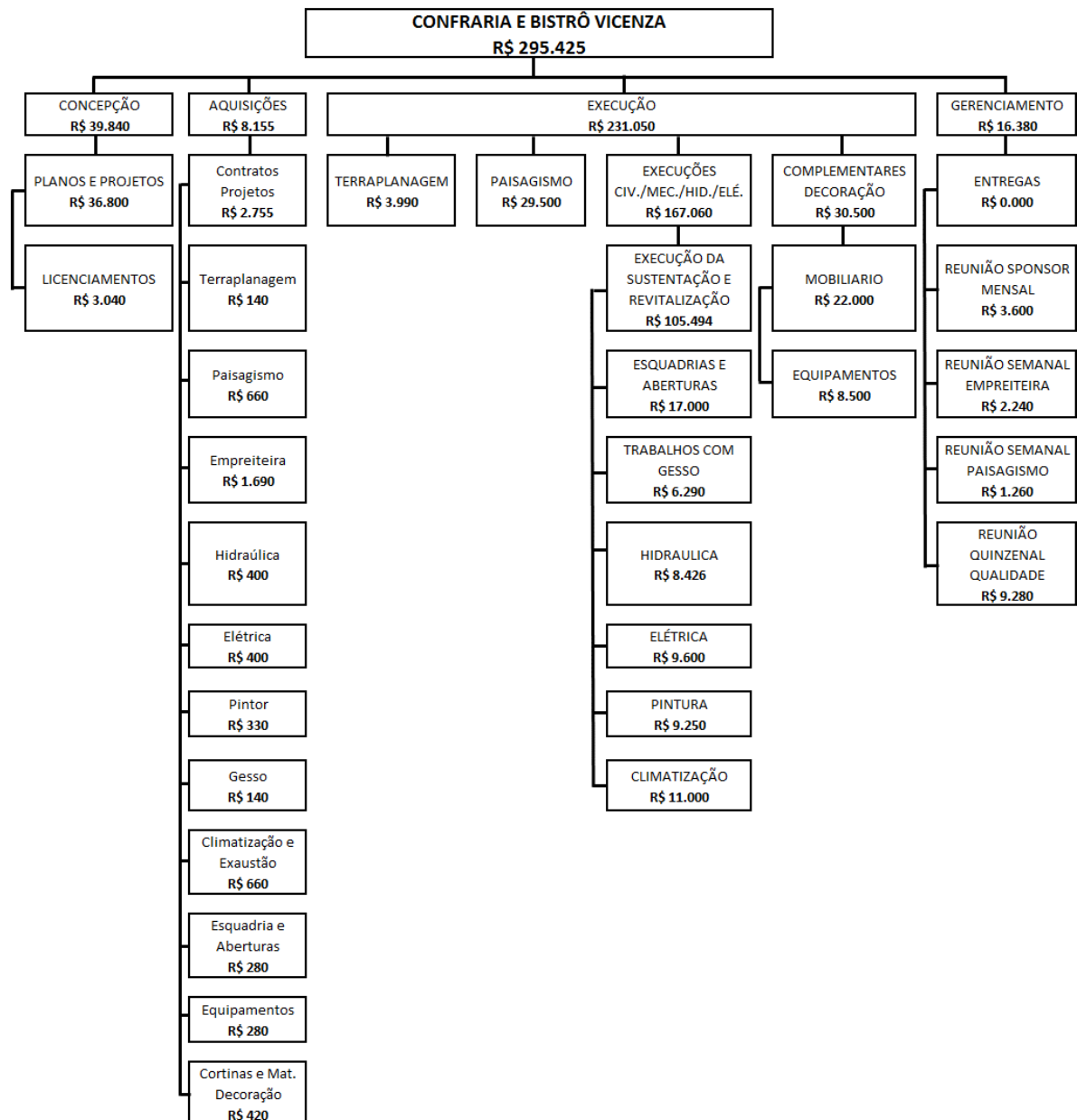


Figura 12 – Custo do projeto para cada pacote de atividades da EAP

Na Tabela 10 são apresentados os custos relacionados a cada tarefa do projeto. A composição dos custos pode incluir parcelas relacionados a serviço, material, gerenciamento e processos legais.

Tabela 10 - Custo por tarefa, pacote de tarefa e global

EAP	Nome da tarefa	Início	Término	Trabalho	Custo
0	PROJETO CONFRARIA E BISTRÔ VICENZA	Ter 01/09/15	Ter 06/12/16	278 hrs	R\$ 295.425,00
1	CONCEPÇÃO	Ter 01/09/15	Ter 09/02/16	52 hrs	R\$ 39.840,00
1.1	PROJETOS E PLANOS	Ter 01/09/15	Ter 22/12/15	40 hrs	R\$ 36.800,00
1.1.1	Fazer Plano de Geren. do projeto	Ter 01/09/15	Ter 15/09/15	40 hrs	R\$ 2.800,00
1.1.2	Fazer Projeto Arquitetônico	Ter 06/10/15	Ter 17/11/15	0 hrs	R\$ 7.500,00
1.1.3	Fazer Projeto Civil/Estrutural	Ter 17/11/15	Ter 15/12/15	0 hrs	R\$ 5.000,00
1.1.4	Fazer Projeto Hidráulico	Ter 08/12/15	Ter 15/12/15	0 hrs	R\$ 2.500,00
1.1.5	Fazer Projeto Elétrico	Ter 08/12/15	Ter 15/12/15	0 hrs	R\$ 2.500,00
1.1.6	Fazer Projeto Paisagístico	Ter 17/11/15	Ter 08/12/15	0 hrs	R\$ 5.000,00
1.1.7	Fazer Projeto Ambiental para Licenciamento	Ter 03/11/15	Ter 17/11/15	0 hrs	R\$ 3.500,00
1.1.8	Fazer Projeto de Climatização, Exaustão e Incêndio	Ter 01/12/15	Ter 15/12/15	0 hrs	R\$ 2.500,00
1.1.9	Fazer Projeto/Especificação Equipamentos	Ter 15/12/15	Ter 22/12/15	0 hrs	R\$ 1.000,00
1.1.10	Fazer Plano de Execução da Obra Civil	Ter 15/12/15	Ter 22/12/15	0 hrs	R\$ 1.500,00
1.1.11	Fazer Plano de Execução do Paisagismo	Ter 08/12/15	Ter 15/12/15	0 hrs	R\$ 1.500,00
1.1.12	Fazer Plano de Execução do Gesso, Esquadrias, Pergolado, Acessos e Estacionamento	Ter 15/12/15	Ter 22/12/15	0 hrs	R\$ 1.500,00
1.2	LICENCIAMENTOS	Ter 17/11/15	Ter 09/02/16	12 hrs	R\$ 3.040,00
1.2.1	Obter Licenças Ambientais	Ter 17/11/15	Ter 09/02/16	12 hrs	R\$ 3.040,00
2	AQUISIÇÕES	Ter 15/09/15	Ter 03/05/16	99 hrs	R\$ 8.155,00
2.1	Contratos Projetos	Ter 15/09/15	Ter 06/10/15	29 hrs	R\$ 2.755,00
2.1.1	Contratar Projeto Arquitetura	Ter 15/09/15	Ter 06/10/15	6 hrs	R\$ 570,00
2.1.2	Contratar serviços de fiscalização Arquitetura	Seg 05/10/15	Ter 06/10/15	2 hrs	R\$ 190,00
2.1.3	Contratar projeto Civil estrutural	Ter 22/09/15	Ter 06/10/15	5 hrs	R\$ 475,00
2.1.4	Contratar serviços de fiscalização parte civil	Seg 05/10/15	Ter 06/10/15	2 hrs	R\$ 190,00
2.1.5	Contratar Projeto Hidráulico	Ter 29/09/15	Ter 06/10/15	3 hrs	R\$ 285,00
2.1.6	Contratar projeto Elétrico	Ter 29/09/15	Ter 06/10/15	3 hrs	R\$ 285,00
2.1.7	Contratar Projeto Paisagístico	Ter 29/09/15	Ter 06/10/15	4 hrs	R\$ 380,00
2.1.8	Contratar Projeto Ambiental e Consultoria	Ter 29/09/15	Ter 06/10/15	4 hrs	R\$ 380,00
2.2	Terraplanagem	Ter 22/12/15	Ter 29/12/15	2 hrs	R\$ 140,00
2.2.1	Contratar serviços de terraplanagem	Ter 22/12/15	Ter 29/12/15	2 hrs	R\$ 140,00
2.3	Paisagismo	Ter 15/12/15	Sex 12/02/16	8 hrs	R\$ 660,00
2.3.1	Contratar Empresa de Paisagismo	Ter 15/12/15	Ter 12/01/16	4 hrs	R\$ 380,00

2.3.2	Comprar materiais para executar o paisagismo	Sex 22/01/16	Sex 12/02/16	4 hrs	R\$ 280,00
2.4	Empreiteira	Ter 22/12/15	Sex 12/02/16	22 hrs	R\$ 1.690,00
2.4.1	Contratar Empreiteira	Ter 22/12/15	Ter 02/02/16	6 hrs	R\$ 570,00
2.4.2	Contratar Funilaria	Qui 11/02/16	Sex 12/02/16	1 hr	R\$ 70,00
2.4.3	Comprar materiais para executar a parte civil e estrutural	Sex 15/01/16	Sex 12/02/16	15 hrs	R\$ 1.050,00
2.5	Hidráulica	Ter 22/12/15	Sex 12/02/16	5 hrs	R\$ 400,00
2.5.1	Contratar Serviços de Instalação Hidráulica	Ter 22/12/15	Ter 29/12/15	2 hrs	R\$ 190,00
2.5.2	Comprar materiais para executar a parte hidráulica	Sex 22/01/16	Sex 12/02/16	3 hrs	R\$ 210,00
2.6	Elétrica	Ter 22/12/15	Sex 12/02/16	5 hrs	R\$ 400,00
2.6.1	Contratar serviço de instalação elétrica	Ter 22/12/15	Ter 29/12/15	2 hrs	R\$ 190,00
2.6.2	Comprar Material Elétrico e luminárias	Sex 22/01/16	Sex 12/02/16	3 hrs	R\$ 210,00
2.7	Pintor	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16	4 hrs	R\$ 330,00
2.7.1	Contratar Serviços de Pintura	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16	2 hrs	R\$ 190,00
2.7.2	Comprar Tinta e Vernizes	Ter 22/03/16	Ter 12/04/16	2 hrs	R\$ 140,00
2.8	Gesso	Ter 09/02/16	Ter 23/02/16	2 hrs	R\$ 140,00
2.8.1	Contratar Gesseiro	Ter 09/02/16	Ter 23/02/16	2 hrs	R\$ 140,00
2.9	Climatização e Exaustão	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16	8 hrs	R\$ 660,00
2.9.1	Contratar Serviços de Instalação de climatização e exaustão	Ter 09/02/16	Ter 22/03/16	4 hrs	R\$ 380,00
2.9.2	Comprar equipamentos de exaustão e climatização	Ter 22/03/16	Ter 12/04/16	4 hrs	R\$ 280,00
2.10	Esquadria e Aberturas	Ter 09/02/16	Ter 15/03/16	4 hrs	R\$ 280,00
2.10.1	Contratar Esquadrias e Aberturas	Ter 09/02/16	Ter 15/03/16	4 hrs	R\$ 280,00
2.11	Equipamentos	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16	4 hrs	R\$ 280,00
2.11.1	Comprar equipamentos para o bar e cozinha	Ter 09/02/16	Ter 12/04/16	4 hrs	R\$ 280,00
2.12	Cortinas e Mat. Decoração	Ter 09/02/16	Ter 03/05/16	6 hrs	R\$ 420,00
2.12.1	Comprar Cortinas e materiais de decoração	Ter 09/02/16	Ter 03/05/16	6 hrs	R\$ 420,00
3	EXECUÇÃO	Ter 09/02/16	Ter 27/09/16	21 hrs	R\$ 231.050,00
3.1	PAISAGISMO	Sex 12/02/16	Ter 14/06/16	0 hrs	R\$ 29.500,00
3.1.1	Executar cercado	Sex 12/02/16	Sex 11/03/16	0 hrs	R\$ 9.000,00
3.1.2	Fazer Alinhamentos no Terreno	Sex 11/03/16	Sex 25/03/16	0 hrs	R\$ 1.500,00
3.1.3	Retirar Pedras	Sex 25/03/16	Qua 30/03/16	0 hrs	R\$ 1.000,00
3.1.4	Plantar arvores	Qua 30/03/16	Qua 06/04/16	0 hrs	R\$ 3.000,00
3.1.5	Plantar Grama	Qua 06/04/16	Qua 13/04/16	0 hrs	R\$ 3.000,00
3.1.6	Fazer Canteiros e Plantar Flores	Qua 13/04/16	Qua 20/04/16	0 hrs	R\$ 3.000,00

3.1.7	Plantar Videiras no local específico	Qua 20/04/16	Qua 27/04/16	0 hrs	R\$ 4.000,00
3.1.8	Executar o Sistema de Sustentação das Videiras	Qua 27/04/16	Ter 14/06/16	0 hrs	R\$ 5.000,00
3.2	TERRAPLANGEM	Ter 09/02/16	Sex 12/02/16	21 hrs	R\$ 3.990,00
3.2.1	Executar lago	Ter 09/02/16	Qui 11/02/16	10 hrs	R\$ 1.900,00
3.2.2	Fazer Movimentação de terra e alinhamentos	Qui 11/02/16	Sex 12/02/16	4 hrs	R\$ 760,00
3.2.3	Fazer Aberturas para fundações e drenagem	Ter 09/02/16	Qua 10/02/16	3 hrs	R\$ 570,00
3.2.4	Fazer Aberturas das duas fossas	Ter 09/02/16	Qua 10/02/16	2 hrs	R\$ 380,00
3.2.5	Fazer Abertura das passagens elétricas e hidráulicas no Jardim	Qua 10/02/16	Qui 11/02/16	2 hrs	R\$ 380,00
3.3	EXECUÇÕES - CIV./MEC./HID./ELÉ.	Sex 12/02/16	Ter 27/09/16	0 hrs	R\$ 167.060,00
3.3.1	EXECUÇÃO DA SUSTENTAÇÃO E REVITALIZAÇÃO	Sex 12/02/16	Ter 27/09/16	0 hrs	R\$ 105.494,00
3.3.1.1	Fazer Estrutura externa de sustentação/fundações	Sex 12/02/16	Sex 08/04/16	0 hrs	R\$ 21.250,00
3.3.1.2	Fazer Drenagem Externa	Ter 05/04/16	Sex 08/04/16	0 hrs	R\$ 1.854,00
3.3.1.3	Construir as Duas Fossas e a Passagem Técnica	Sex 01/04/16	Sex 08/04/16	0 hrs	R\$ 3.090,00
3.3.1.4	Desmanchar telhado, esquadrias e divisórias	Sex 08/04/16	Qua 13/04/16	0 hrs	R\$ 1.104,00
3.3.1.5	Retirar do reboco	Qua 13/04/16	Qua 20/04/16	0 hrs	R\$ 1.840,00
3.3.1.6	Fazer Tratamento dos tijolos de vedação	Seg 25/07/16	Qua 27/07/16	0 hrs	R\$ 736,00
3.3.1.7	Fazer Escavação Interna	Qua 20/04/16	Seg 25/04/16	0 hrs	R\$ 1.104,00
3.3.1.8	Executar estrutura de sustentação interna	Seg 25/04/16	Seg 30/05/16	0 hrs	R\$ 10.000,00
3.3.1.9	Executar área técnica para Caixa da água	Seg 30/05/16	Sex 03/06/16	0 hrs	R\$ 1.250,00
3.3.1.10	Instalar Caixa da água	Sex 03/06/16	Seg 06/06/16	0 hrs	R\$ 368,00
3.3.1.11	Fazer Execução do Telhado	Seg 06/06/16	Seg 20/06/16	0 hrs	R\$ 11.500,00
3.3.1.12	Instalar Calhas	Seg 20/06/16	Qua 22/06/16	0 hrs	R\$ 2.850,00
3.3.1.13	Executar contra piso 1º Pav	Seg 20/06/16	Seg 27/06/16	0 hrs	R\$ 1.650,00
3.3.1.14	Executar Piso do 1º Pav	Seg 27/06/16	Seg 04/07/16	0 hrs	R\$ 5.100,00
3.3.1.15	Executar Piso do 2º Pav	Seg 04/07/16	Seg 11/07/16	0 hrs	R\$ 4.300,00
3.3.1.16	Executar Chapisco, Reboco das Paredes Internas	Seg 11/07/16	Seg 25/07/16	0 hrs	R\$ 3.200,00
3.3.1.17	Executar Chaminé Externa	Seg 25/07/16	Qui 28/07/16	0 hrs	R\$ 1.104,00
3.3.1.18	Construir o Banheiro Social Externo	Seg 11/07/16	Seg 25/07/16	0 hrs	R\$ 5.500,00
3.3.1.19	Fazer Acabamentos ao redor das Esquadrias Externas	Qui 04/08/16	Seg 08/08/16	0 hrs	R\$ 500,00
3.3.1.20	Construir base e pergolado	Seg 08/08/16	Seg 22/08/16	0 hrs	R\$ 8.250,00
3.3.1.21	Executar Escada Externa	Seg 22/08/16	Qua 24/08/16	0 hrs	R\$ 736,00
3.3.1.22	Fazer Limpeza geral da obra	Qua 24/08/16	Sex 26/08/16	0 hrs	R\$ 736,00
3.3.1.23	Instalar Bacias Sanitárias	Sex 26/08/16	Seg 29/08/16	0 hrs	R\$ 4.368,00

3.3.1.24	Instalar Pias e Cubas de Granito	Sex 26/08/16	Seg 29/08/16	0 hrs	R\$ 1.868,00
3.3.1.25	Reformar Poço de água existente	Sex 26/08/16	Ter 30/08/16	0 hrs	R\$ 736,00
3.3.1.26	Construir os Acessos, estacionamento e Passeios	Ter 30/08/16	Ter 27/09/16	0 hrs	R\$ 10.500,00
3.3.2	ESQUADRIAS E ABERTURAS	Qui 28/07/16	Ter 23/08/16	0 hrs	R\$ 17.000,00
3.3.2.1	Instalar Esquadrias e Aberturas externas	Qui 28/07/16	Qui 04/08/16	0 hrs	R\$ 11.000,00
3.3.2.2	Instalar Escadas Internas e Corrimãos	Qui 04/08/16	Sex 05/08/16	0 hrs	R\$ 2.500,00
3.3.2.3	Instalar Corrimãos no Pergolado	Seg 22/08/16	Ter 23/08/16	0 hrs	R\$ 1.500,00
3.3.2.4	Instalar Esquadrias internas	Qua 17/08/16	Sex 19/08/16	0 hrs	R\$ 2.000,00
3.3.3	TRABALHOS GESSO	Qui 04/08/16	Qua 17/08/16	0 hrs	R\$ 6.290,00
3.3.3.1	Fazer as Divisórias de Gesso ou Dry Hall	Sex 12/08/16	Ter 16/08/16	0 hrs	R\$ 1.430,00
3.3.3.2	Fazer forro dos banheiros em Gesso	Qui 11/08/16	Sex 12/08/16	0 hrs	R\$ 715,00
3.3.3.3	Fazer Forro do Pav. Superior em Gesso	Qui 04/08/16	Ter 09/08/16	0 hrs	R\$ 2.000,00
3.3.3.4	Fazer o forro da Cozinha em Gesso	Ter 09/08/16	Qui 11/08/16	0 hrs	R\$ 1.430,00
3.3.3.5	Fazer Complementos e Reparos	Ter 16/08/16	Qua 17/08/16	0 hrs	R\$ 715,00
3.3.4	HIDRAULICA	Sex 08/04/16	Qua 31/08/16	0 hrs	R\$ 8.426,00
3.3.4.1	Executar fossa - Parte Hidráulica	Sex 08/04/16	Ter 12/04/16	0 hrs	R\$ 500,00
3.3.4.2	Fazer Rede de esgoto até a Fossa	Ter 12/04/16	Qui 14/04/16	0 hrs	R\$ 500,00
3.3.4.3	Fazer Rede de Abastecimento de água	Seg 06/06/16	Ter 07/06/16	0 hrs	R\$ 300,00
3.3.4.4	Fazer Rede hidráulica interna	Seg 11/07/16	Qui 14/07/16	0 hrs	R\$ 1.760,00
3.3.4.5	Instalar metais e equi. Sanitários	Seg 29/08/16	Ter 30/08/16	0 hrs	R\$ 2.333,00
3.3.4.6	Interligar conexões com Pias, Cubas e Bacias Sanitárias	Seg 29/08/16	Ter 30/08/16	0 hrs	R\$ 333,00
3.3.4.7	Instalar Aquecedor de Passagem	Ter 30/08/16	Qua 31/08/16	0 hrs	R\$ 2.250,00
3.3.4.8	Instalação de água Quente para a Cozinha	Seg 11/07/16	Ter 12/07/16	0 hrs	R\$ 450,00
3.3.5	ELÉTRICA	Seg 11/07/16	Qua 31/08/16	0 hrs	R\$ 9.600,00
3.3.5.1	Instalar Rede elétrica Interna	Seg 11/07/16	Sex 15/07/16	0 hrs	R\$ 900,00
3.3.5.2	Instalar Pontos de força	Seg 11/07/16	Qua 13/07/16	0 hrs	R\$ 600,00
3.3.5.3	Instalar Iluminação interna	Qua 17/08/16	Qui 18/08/16	0 hrs	R\$ 2.800,00
3.3.5.4	Instalar Iluminação externa	Ter 30/08/16	Qua 31/08/16	0 hrs	R\$ 2.800,00
3.3.5.5	Instalar Telefone e Comunicação/Segurança	Sex 15/07/16	Seg 18/07/16	0 hrs	R\$ 600,00
3.3.5.6	Instalar Câmaras de segurança	Qui 18/08/16	Sex 19/08/16	0 hrs	R\$ 800,00
3.3.5.7	Instalar quadro de comando e medição	Qui 18/08/16	Sex 19/08/16	0 hrs	R\$ 700,00
3.3.5.8	Fazer automação entre os sistemas	Sex 19/08/16	Seg 22/08/16	0 hrs	R\$ 400,00
3.3.6	PINTURA	Qui 04/08/16	Seg 29/08/16	0 hrs	R\$ 9.250,00
3.3.6.1	Passar massa corrida e lixar	Qua 17/08/16	Seg 22/08/16	0 hrs	R\$ 400,00

3.3.6.2	Fazer acabamentos e pintura interna	Seg 22/08/16	Sex 26/08/16	0 hrs	R\$ 1.900,00
3.3.6.3	Vernizar os corrimãos internos	Sex 26/08/16	Seg 29/08/16	0 hrs	R\$ 700,00
3.3.6.4	Fazer acabamentos e pintura externa e Esquadrias	Qui 04/08/16	Qui 11/08/16	0 hrs	R\$ 3.500,00
3.3.6.5	Acabamentos e pintura do Banheiro social externo	Qui 11/08/16	Seg 15/08/16	0 hrs	R\$ 1.500,00
3.3.6.6	Vernizar o pergolado e corrimãos externos	Seg 22/08/16	Ter 23/08/16	0 hrs	R\$ 1.250,00
3.3.7	CLIMATIZAÇÃO	Seg 11/07/16	Seg 05/09/16	0 hrs	R\$ 11.000,00
3.3.7.1	Instalar dutos e grelhas de exaustão dos banheiros internos	Qui 11/08/16	Sex 12/08/16	0 hrs	R\$ 1.000,00
3.3.7.2	Instalar dutos e grelhas de exaustão da cozinha	Ter 09/08/16	Qua 10/08/16	0 hrs	R\$ 1.500,00
3.3.7.3	Instalar ventiladores de exaustão	Sex 12/08/16	Seg 15/08/16	0 hrs	R\$ 1.000,00
3.3.7.4	Instalar infraestrutura do sistema de climatização	Seg 11/07/16	Ter 12/07/16	0 hrs	R\$ 1.250,00
3.3.7.5	Instalar sistema de climatização	Qua 31/08/16	Qui 01/09/16	0 hrs	R\$ 5.500,00
3.3.7.6	Interligação elétrica do sistema de climatização e exaustão	Qui 01/09/16	Sex 02/09/16	0 hrs	R\$ 500,00
3.3.7.7	Teste dos sistemas	Sex 02/09/16	Seg 05/09/16	0 hrs	R\$ 250,00
3.4	COMPLEMENTARES/DECORAÇÃO	Seg 29/08/16	Sex 09/09/16	0 hrs	R\$ 30.500,00
3.4.1	MOBILIARIO	Seg 29/08/16	Seg 05/09/16	0 hrs	R\$ 22.000,00
3.4.1.1	Instalar mobiliário fixo	Seg 29/08/16	Qui 01/09/16	0 hrs	R\$ 3.500,00
3.4.1.2	Instalar mobiliário solto	Qui 01/09/16	Sex 02/09/16	0 hrs	R\$ 5.000,00
3.4.1.3	Posicionar Artigos de decoração	Sex 02/09/16	Seg 05/09/16	0 hrs	R\$ 8.500,00
3.4.1.4	Instalar Cortinas e Persianas	Qui 01/09/16	Sex 02/09/16	0 hrs	R\$ 5.000,00
3.4.2	EQUIPAMENTOS	Seg 05/09/16	Sex 09/09/16	0 hrs	R\$ 8.500,00
3.4.2.1	Instalar Equipamentos na Cozinha	Seg 05/09/16	Qua 07/09/16	0 hrs	R\$ 6.000,00
3.4.2.2	Instalar Equipamentos no Bar	Qua 07/09/16	Sex 09/09/16	0 hrs	R\$ 2.500,00
4	BUFFER	Ter 27/09/16	Ter 06/12/16	0 hrs	R\$ 0,00
4.1	Buffer - Caminho Crítico	Ter 27/09/16	Ter 06/12/16	0 hrs	R\$ 0,00
5	GERENCIAMENTO	Qui 01/10/15	Ter 27/09/16	106 hrs	R\$ 16.380,00
5.1	ENTREGAS	Ter 22/12/15	Ter 27/09/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.1	Validar Projetos e Planos	Ter 22/12/15	Ter 22/12/15	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.2	Validar Licenciamento Ambiental	Ter 09/02/16	Ter 09/02/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.3	Validar Entrega do Paisagismo	Ter 14/06/16	Ter 14/06/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.4	Validar Entrega Revitalização	Seg 29/08/16	Seg 29/08/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.5	Validar Entrega Aberturas e Esquadrias	Ter 23/08/16	Ter 23/08/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.6	Validar Entrega Gesso e Divisórias	Qua 17/08/16	Qua 17/08/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.7	Validar Entrega Acessos e Passeios	Ter 27/09/16	Ter 27/09/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.8	Validar Entrega Pintura	Seg 29/08/16	Seg 29/08/16	0 hrs	R\$ 0,00

5.1.9	Validar Entrega Mobiliário e Decoração	Seg 05/09/16	Seg 05/09/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.10	Validar Entrega Climatização, Exaustão	Seg 05/09/16	Seg 05/09/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.1.11	Validar Entrega Equipamentos	Sex 09/09/16	Sex 09/09/16	0 hrs	R\$ 0,00
5.2	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL	Qui 01/10/15	Qui 01/09/16	24 hrs	R\$ 3.600,00
5.2.1	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 1	Qui 01/10/15	Qui 01/10/15	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.2	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 2	Seg 02/11/15	Seg 02/11/15	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.3	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 3	Ter 01/12/15	Ter 01/12/15	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.4	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 4	Sex 01/01/16	Sex 01/01/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.5	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 5	Seg 01/02/16	Seg 01/02/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.6	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 6	Ter 01/03/16	Ter 01/03/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.7	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 7	Sex 01/04/16	Sex 01/04/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.8	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 8	Seg 02/05/16	Seg 02/05/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.9	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 9	Qua 01/06/16	Qua 01/06/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.10	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 10	Sex 01/07/16	Sex 01/07/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.11	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 11	Seg 01/08/16	Seg 01/08/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.2.12	REUNIÃO SPONSOR - MENSAL 12	Qui 01/09/16	Qui 01/09/16	2 hrs	R\$ 300,00
5.3	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA	Sex 19/02/16	Sex 23/09/16	32 hrs	R\$ 2.240,00
5.3.1	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 1	Sex 19/02/16	Sex 19/02/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.2	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 2	Sex 26/02/16	Sex 26/02/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.3	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 3	Sex 04/03/16	Sex 04/03/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.4	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 4	Sex 11/03/16	Sex 11/03/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.5	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 5	Sex 18/03/16	Sex 18/03/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.6	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 6	Sex 25/03/16	Sex 25/03/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.7	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 7	Sex 01/04/16	Sex 01/04/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.8	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 8	Sex 08/04/16	Sex 08/04/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.9	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 9	Sex 15/04/16	Sex 15/04/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.10	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 10	Sex 22/04/16	Sex 22/04/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.11	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 11	Sex 29/04/16	Sex 29/04/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.12	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 12	Sex 06/05/16	Sex 06/05/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.13	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 13	Sex 13/05/16	Sex 13/05/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.14	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 14	Sex 20/05/16	Sex 20/05/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.15	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 15	Sex 27/05/16	Sex 27/05/16	1 hr	R\$ 70,00

5.3.16	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 16	Sex 03/06/16	Sex 03/06/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.17	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 17	Sex 10/06/16	Sex 10/06/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.18	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 18	Sex 17/06/16	Sex 17/06/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.19	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 19	Sex 24/06/16	Sex 24/06/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.20	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 20	Sex 01/07/16	Sex 01/07/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.21	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 21	Sex 08/07/16	Sex 08/07/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.22	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 22	Sex 15/07/16	Sex 15/07/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.23	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 23	Sex 22/07/16	Sex 22/07/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.24	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 24	Sex 29/07/16	Sex 29/07/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.25	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 25	Sex 05/08/16	Sex 05/08/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.26	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 26	Sex 12/08/16	Sex 12/08/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.27	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 27	Sex 19/08/16	Sex 19/08/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.28	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 28	Sex 26/08/16	Sex 26/08/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.29	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 29	Sex 02/09/16	Sex 02/09/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.30	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 30	Sex 09/09/16	Sex 09/09/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.31	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 31	Sex 16/09/16	Sex 16/09/16	1 hr	R\$ 70,00
5.3.32	REUNIÃO SEMANAL COM EMPREITEIRA 32	Sex 23/09/16	Sex 23/09/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO	Seg 15/02/16	Seg 13/06/16	18 hrs	R\$ 1.260,00
5.4.1	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 1	Seg 15/02/16	Seg 15/02/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.2	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 2	Seg 22/02/16	Seg 22/02/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.3	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 3	Seg 29/02/16	Seg 29/02/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.4	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 4	Seg 07/03/16	Seg 07/03/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.5	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 5	Seg 14/03/16	Seg 14/03/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.6	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 6	Seg 21/03/16	Seg 21/03/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.7	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 7	Seg 28/03/16	Seg 28/03/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.8	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 8	Seg 04/04/16	Seg 04/04/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.9	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 9	Seg 11/04/16	Seg 11/04/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.10	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 10	Seg 18/04/16	Seg 18/04/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.11	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 11	Seg 25/04/16	Seg 25/04/16	1 hr	R\$ 70,00

5.4.12	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 12	Seg 02/05/16	Seg 02/05/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.13	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 13	Seg 09/05/16	Seg 09/05/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.14	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 14	Seg 16/05/16	Seg 16/05/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.15	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 15	Seg 23/05/16	Seg 23/05/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.16	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 16	Seg 30/05/16	Seg 30/05/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.17	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 17	Seg 06/06/16	Seg 06/06/16	1 hr	R\$ 70,00
5.4.18	REUNIÃO SEMANAL PAISAGISMO 18	Seg 13/06/16	Seg 13/06/16	1 hr	R\$ 70,00
5.5	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE	Sex 19/02/16	Sex 16/09/16	32 hrs	R\$ 9.280,00
5.5.1	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 1	Sex 19/02/16	Sex 19/02/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.2	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 2	Sex 04/03/16	Sex 04/03/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.3	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 3	Sex 18/03/16	Sex 18/03/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.4	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 4	Sex 01/04/16	Sex 01/04/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.5	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 5	Sex 15/04/16	Sex 15/04/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.6	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 6	Sex 29/04/16	Sex 29/04/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.7	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 7	Sex 13/05/16	Sex 13/05/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.8	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 8	Sex 27/05/16	Sex 27/05/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.9	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 9	Sex 10/06/16	Sex 10/06/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.10	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 10	Sex 24/06/16	Sex 24/06/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.11	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 11	Sex 08/07/16	Sex 08/07/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.12	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 12	Sex 22/07/16	Sex 22/07/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.13	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 13	Sex 05/08/16	Sex 05/08/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.14	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 14	Sex 19/08/16	Sex 19/08/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.15	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 15	Sex 02/09/16	Sex 02/09/16	2 hrs	R\$ 580,00
5.5.16	REUNIÃO QUINZENAL DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE 16	Sex 16/09/16	Sex 16/09/16	2 hrs	R\$ 580,00

7.7 CURVA DE DESEMBOLSO DO PROJETO

Na Figura 13 é apresentado o desembolso acumulado do projeto.

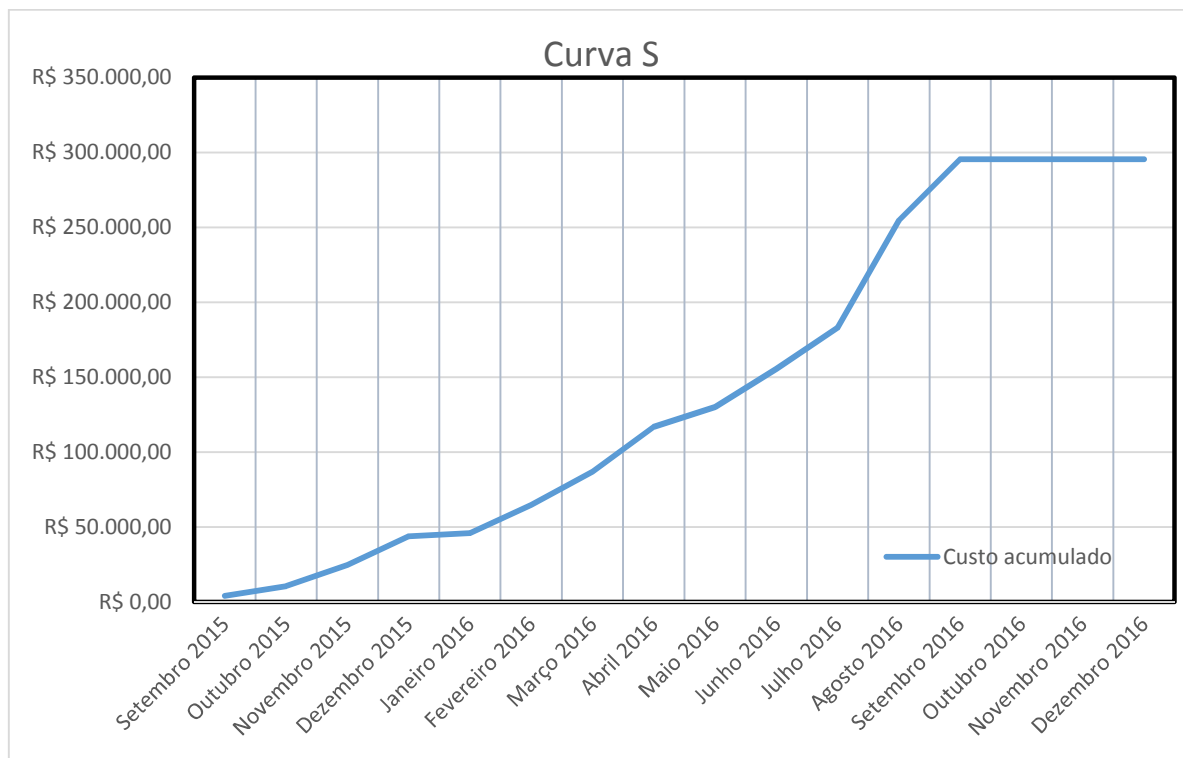


Figura 13 – Curva S - Curva de Desembolso do Projeto

7.8 FREQUÊNCIA DE AVALIAÇÃO DO ORÇAMENTO DO PROJETO E DA RESERVA FINANCEIRA

A verificação do orçamento do projeto quanto ao orçamento e às reservas financeiras para contingência serão realizados quinzenalmente, através dos relatórios de demonstrativo das aquisições, pagamentos realizados no mês e pagamentos futuros junto com a Medição do Valor Agregado.

7.9 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE CUSTOS

7.9.1 RESPONSÁVEL PELO PLANO

Fernando Pozza, gerente do projeto, será o responsável pelo plano de gerenciamento de custos.

7.9.2 FREQUÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE CUSTOS

O plano de gerenciamento de custos será atualizado mensalmente para apresentar o desempenho do projeto na reunião com os patrocinadores.

8. PLANO DE GERENCIAMENTO DA QUALIDADE

8.1 INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

O plano de gerenciamento da qualidade tem por objetivo definir os parâmetros e o nível de qualidade para aceitação das tarefas ou pacotes de atividades. Também servirá para referenciar as normas a serem seguidas e a forma de controle e critérios.

8.2 POLÍTICA DE QUALIDADE DO PROJETO

As políticas de qualidade para o projeto seguirão as diretrizes e as boas práticas da área da construção civil de alto desempenho.

O grupo Fardo Pozza tem como “política” de qualidade o desenvolvimento de projetos e negócios que gerem retorno financeiro para os patrocinadores, realizando um trabalho transparente, legalizado, sem redução ou corte no escopo, qualidade e na segurança do trabalho.

8.3 FATORES AMBIENTAIS (NORMAS APLICÁVEIS)

Os fatores ambientais que poderão afetar a qualidade do projeto são basicamente externos.

Para o projeto, fabricação, montagem e ensaios dos equipamentos e seus acessórios principais, bem como em toda a terminologia adotada, serão seguidas as prescrições das publicações da ABNT -- Associação Brasileira de Normas Técnicas aplicáveis.

A instalação será executada, inspecionada, testada, comissionada, ajustada, balanceada e documentada. Catálogos técnicos dos materiais aplicados, fabricantes/fornecedores, manuais de operação/manutenção e relatório de comissionamento também serão partes integrantes da empreitada, conforme as exigências das publicações mais recentes da ASHRAE.

Os materiais a fornecer serão novos, de boa qualidade e adequados a sua função no conjunto da instalação. Esses materiais serão necessariamente fabricados conforme as últimas revisões das normas da ABNT.

A instalação elétrica será executada em estrita concordância com as Normas aplicáveis da ABTN, NEC e da concessionária de energia elétrica. A tensão de alimentação dos equipamentos trifásicos será em 380 V, 60 Hz, com terra. Já a dos equipamentos monofásicos será 220V, com terra e neutro.

Os projetos deverão seguir as normas brasileiras vigentes para cada área de conhecimento envolvida, bem como especificar as normas que a execução e materiais deverão seguir e atender. A seguir serão referenciadas as normas pelas quais deverão ser observadas para execução dos projetos, quanto as normas para materiais estarão especificadas no memorial descritivo e não se justifica relaciona-las neste momento.

Para a segurança e acessibilidade:

- NR 10 – Segurança e Instalações e Serviços em Eletricidade;
- NR 12 - Segurança no Trabalho em Máquinas e Equipamentos;
- NR 26 – Sinalização de Segurança;
- ABNT NBR 14100 – 1998 - Proteção contra incêndio – Símbolos gráficos para projeto;
- Preservar a segurança do colaborador na utilização de equipamentos que são obrigatórios conforme norma NR 12;
- Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul;
- ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

Para a construção sustentável, conforto térmico, segurança ocupacional e qualidade do ar interno:

- ABNT NBR 16401 de 04.09.2008 – Parte 1 : Projetos de Instalações;
- ABNT NBR 16401 de 04.09.2008 – Parte 2 : Parâmetros de conforto térmico;
- ABNT NBR 16401 de 04.09.2008 – Parte 3 : Qualidade do ar interior;
- ABNT NBR 14518 – 2000- Sistemas de ventilação para cozinhas profissionais;
- ABNT NBR 5413 - 1992 - Iluminância de interiores
- A resolução da ANVISA RE-09 tem que ser considerada;

Estas normas deverão ser complementadas quando necessário por uma ou mais das seguintes normas:

- ARI - Air Conditioning and refrigeration Institute;
- ASHRAE – STANDARD 62.1-2010 - Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality
- ASHRAE - American Society of Heating, Refrigeration and Airconditioning Engineers;
- ANSI/ASHRAE/IESNA Standard 90.1, “Energy Standard for Buildings Except Low-Rise Residential Buildings”, 2004;
- EUROVENT-CECOMAF, the European Committee of Air Handling and Refrigeration Equipment Manufacturers (www.eurovent-cecomaf.org);

Para a parte elétrica:

- ABNT NBR 14039 - Instalações elétricas de média tensão;
- ABNT NBR 5410:2005 – Instalações elétricas de baixa tensão;
- ABNT NBR IEC 60439:2009 – Conjunto de Manobra e Controle em Baixa Tensão;
- ABNT NBR-13.570 - Instalações elétricas em locais de afluência de público.
- ABNT NBR-5281 - Condutores elétricos isolados com compostos termoplásticos polivinílicos (PVC). Especificação;
- ABNT NBR-5357 - Motores elétricos de indução. Especificação;
- ABNT NBR-5370 - Conectores empregados em ligações de condutores elétricos de cobre;
- ABNT NBR-5624 - Eletrodutos rígidos de aço carbono, com costura, com revestimento protetor e rosca ISOR-228. Especificação;
- ABNT NBR-6148 - Fios e cabos com isolamento sólida - extrudada de cloreto de polivinila para tensões de até 750 V;
- ABNT NBR-6150 - Eletrodutos de PVC rígidos. Especificação;
- ABNT NBR-6151 - Classificação de elementos elétricos e eletrônicos quanto à pressão contra choques elétricos – Classificação;
- NR-10 - Segurança em Instalações e serviços em eletricidade;

Para a central de gases GLP ou GN:

- ABNT NBR 13523/2008;
- ABNT NBR 15526/2012 - Redes de distribuição interna para gases combustíveis em instalações residenciais e comerciais – Projeto e execução;
- ABNT NBR 13932/1997 - Instalações internas de gás liquefeito de petróleo (GLP) - Projeto e execução;
- ABNT NBR 13933 - Instalações internas de gás natural (GN) - Projeto e execução;

Para a instalação Hidráulica de água fria e quente:

- ABNT NBR 5626/1998 - Instalação predial de água fria
 - ABNT NBR 13103/2006 - Instalação de aparelhos a gás para uso residencial
- Requisitos dos ambientes;
- ABNT NBR 7198 /1993 - Projeto e execução de instalações prediais de água quente;

8.4 MÉTRICAS DE QUALIDADE

8.4.1 DESEMPENHO DO PROJETO

Os índices de desempenho do projeto serão monitorados da seguinte forma:

- Monitoramento das Entregas: O prazo das entregas previsto no cronograma do projeto será monitorado semanalmente pelo Gerente do Projeto com o objetivo de controlar e evitar possíveis atrasos nas fases do projeto. A meta é de atingir o percentual mínimo de 90% de entregas dentro do prazo.
- Monitoramento dos Custos: Os custos previstos para a execução do projeto serão acompanhados quinzenalmente de acordo com a respectiva fase e suas entregas, com o objetivo de garantir que se utilizem no máximo 50% das reservas financeiras prevista no orçamento do projeto.

Tabela 11 - Métricas da qualidade referente ao projeto

Item	Descrição	Critério de Aceitação	Métodos de Verificação e Controle	Periodicidade	Responsável
Controle das Entregas de Cada Fase/Tarefa Cronograma	Verificar se cada tarefa do projeto está ocorrendo dentro do prazo	Meta: Cumprir o prazo conforme planejado. Faixa: Atraso máximo no tempo previsto em relação ao executado de 10%	As datas e atividades previstas serão monitoradas através da linha de base do cronograma	Semanalmente	Gerente do Projeto
Controle dos Custos de Cada Fase/Tarefa Custos	Verificar se o projeto está ocorrendo dentro dos custos previstos	Meta: Cumprir o custo planejado. Faixa: Se necessário utilizar as reservas financeiras e não ultrapassar 50% das reservas	Avaliar: Planejado X Realizado	Quinzenal	Gerente do Projeto

8.4.2 DESEMPENHO DO PRODUTO

Documentos de aceite serão expedidos quinzenalmente nas reuniões de verificação da qualidade para dar como concluído o escopo de contratação de determinada empresa prestadora de serviço, desde que a execução atinja o nível de qualidade esperado.

As métricas de qualidade do produto visam garantir que os produtos/atividades sejam entregues dentro de índices de aceitação. Para a aceitação de desempenho da qualidade de produtos nesse projeto serão conforme tabela abaixo:

Tabela 12 - Métricas da qualidade referente ao produto

Item	Descrição	Critérios de aceitação	Métodos de verificação e controle	Periodicidade	Responsável
Projetos e Planos	Aprovação dos projetos	Projetos devem estar de acordo com o escopo de contratação e normas referenciadas	Inspeção: avaliar desenhos, fluxogramas, especificações e memoriais	Na entrega	GP e demais Patrocinadores
Licenciamento Ambiental	Liberação plena para inicializar as execuções	Documentos de liberação devidamente protocolado. Projeto conforme normas referenciadas	Acompanhar junto aos órgãos públicos	Semanalmente	Advogada
Paisagismo	Aprovação das atividades executadas referente ao paisagismo	De acordo com projeto paisagístico e ambiental	Inspeção: comparar projetado x executado	Quinzenalmente e no final da execução	GP e Arquiteta
Revitalização Parte Civil	Aprovação das atividades executadas referente a execução civil	De acordo com o projeto arquitetônico e civil. Execução de acordo com normas referenciadas	Inspeção: comparar projetado x executado; verificar especificação dos materiais adquiridos	Quinzenalmente e no final da execução	GP, Arquiteta e eng. Civil
Revitalização Parte Hidráulica	Aprovação das atividades executadas referente a execução hidráulica	De acordo com o projeto civil e hidráulico; Comissionamento; Instalação de acordo com normas referenciadas	Inspeção: comparar projetado x executado; verificar especificação dos materiais adquiridos	Quinzenalmente e no final da Instalação	GP e eng. Civil
Revitalização Parte Elétrica	Aprovação das atividades executadas referente a execução elétrica	De acordo com o projeto civil e elétrico; Comissionamento; Instalação de acordo com normas referenciadas	Inspeção: comparar projetado x executado; verificar especificação dos materiais adquiridos	Quinzenalmente e no final da Instalação	GP e eng. Civil
Esquadrias	Aprovação das instalações das esquadrias e corrimãos	De acordo com o projeto arquitetônico; Comissionamento	Inspeção: comparar projetado x executado; Verificar funcionamento	Na entrega e no final da Instalação	GP e Arquiteta

Gesso e Divisórias	Aprovação das instalações das paredes e forros de gesso ou dry hall	De acordo com o projeto arquitetônico	Inspeção: comparar projetado x executado;	Na entrega e no final da Instalação	GP e Arquiteta
Acessos e Passeios	Aprovação da execução dos acessos e passeios	De acordo com o projeto arquitetônico	Inspeção: comparar projetado x executado; verificar especificação dos materiais adquiridos	Quinzenalmente	GP e Arquiteta
Pintura	Aprovação da execução da pintura interna e externa	De acordo com o projeto arquitetônico	Inspeção: comparar projetado x executado; verificar especificação dos materiais adquiridos	Quinzenalmente e no final da pintura	GP e Arquiteta
Climatização e Exaustão	Aprovação das instalações da climatização e exaustão	De acordo com o projeto arquitetônico e de climatização; Comissionamento; Instalação de acordo com normas referenciadas	Inspeção: comparar projetado x executado; verificar funcionamento	Na entrega e no final da Instalação	GP e Arquiteta
Mobiliário e Decoração	Aprovação da instalação do mobiliário e da decoração	De acordo com o projeto arquitetônico	Inspeção: comparar projetado x executado; verificar especificação dos materiais adquiridos	Na entrega e no final da Instalação	GP e Arquiteta
Equipamentos para o Bar e Cozinha	Aprovação da instalação dos equipamentos	De acordo com especificações; Comissionamento; Instalação de acordo com normas referenciadas	Verificar especificação dos materiais adquiridos e funcionamento	Na entrega e no final da Instalação	GP

8.5 CONTROLE DA QUALIDADE

O Plano de controle da qualidade tem como objetivo garantir que as tarefas sejam executadas dentro do escopo, qualidade, custo e prazo especificados nos planos e projetos.

Para esse projeto, entende-se que a forma mais efetiva de fazer o controle da qualidade é acompanhar a execução das tarefas da maneira mais próxima possível para que os entregáveis atinjam a qualidade requerida sem a necessidade de retrabalho. Desta forma, pode-se dizer que o controle de qualidade será executado de forma mais proativa e o menos reativa possível.

Por isso é importante que os projetos sejam feitos com o máximo de informações e que os materiais e equipamentos sejam bem especificados. A conferência da qualidade das atividades se torna fácil de ser controladas a partir dos projetos.

Reuniões semanais serão realizadas com o supervisor da construtora/empreiteira com objetivo de comunicar a previsão para início de cada atividade do período, apresentação do projeto e instrução de como e onde executar cada etapa e o plano de execução. Também verificar se teve algum atraso, dificuldade ou não conformidade na execução das tarefas. Como o andamento do trabalho da construtora também depende da instalação elétrica, hidráulica, das esquadrias e da climatização o supervisor também será responsável por orientar e monitorar os trabalhos destas equipes, bem como alertar o gerente do projeto de qualquer desvio ou não conformidade.

Reuniões semanais serão realizadas com o supervisor da empresa de paisagismo com objetivo de comunicar a previsão para início de cada atividade no período, apresentação do projeto e instrução de como e onde executar cada etapa e o plano de execução. Verificar se teve algum atraso, dificuldade ou não conformidade na execução das tarefas.

Para controlar outras exigências do projeto, como prazo e custo, serão realizados acompanhamentos quinzenais pelo gerente de projeto através de relatórios da ferramenta de gerenciamento de projetos Ms Project.

Se os índices de desempenho do projeto não tiverem nas conformidades, o Gerente do Projeto tomará providências nas reuniões quinzenais de qualidade para tomada de ações corretivas e, caso necessário, alterações no cronograma e custo do projeto.

8.6 GARANTIA DA QUALIDADE

Para realizar a Garantia da Qualidade referente as atividades do projeto serão realizadas reuniões com visita a obra com o objetivo de avaliar a qualidade e o escopo das atividades, onde participarão o gestor do projeto, o arquiteto e o engenheiro civil e na fase de execução também participarão os supervisores das empresas de paisagismo e da empreiteira. Nestas reuniões serão atualizados o status do projeto, verificando se as tarefas realizadas estão atendendo o escopo e a qualidade especificada.

Esse controle e verificação consiste em comparar o que está no projeto com o que foi realmente executado, verificando medidas, acabamentos, materiais, execução, procedimentos etc.

Na parte da aquisição será realizado auditorias quinzenais com o arquiteto, engenheiro civil ou o engenheiro mecânico para conferencia se os materiais e equipamentos adquiridos estão dentro do especificado.

Quando tiver uma não conformidade um Documento de Verificação da Qualidade será preenchido e encaminhado pelo gerente de projeto para avaliação dos patrocinadores. Este documento deve relatar o que será feito, quem vai executar, o responsável e prazo para se ajustar ao projeto, além de especificar se terá alteração de custos.

Quanto a garantia da qualidade referente aos resultados de desempenho do projeto será realizada mensalmente pelos patrocinadores durante a reunião com Sponsor.

Outra forma efetiva de garantir a qualidade é exigir que sejam aplicadas e seguidas as normas vigentes em cada área de conhecimento que compõe o projeto, conforme consta nos projetos e relacionadas anteriormente.

8.7 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DA QUALIDADE

8.7.1 RESPONSÁVEL PELO PLANO

Fernando Pozza, Gerente do Projeto, responsável pelo plano de gerenciamento da qualidade.

8.7.2 FREQUÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DA QUALIDADE

O plano de gerenciamento da qualidade será atualizado e revisado nas reuniões quinzenais de qualidade e verificação realizadas no decorrer do projeto.

9. PLANO DE GERENCIAMENTO DE RECURSOS

9.1 INTRODUÇÃO

O plano de gerenciamento de recursos contribuirá para que o projeto seja realizado no custo, na qualidade e dentro do escopo prevista pelos patrocinadores. O plano também auxiliará no engajamento, integração e motivação de todos os envolvidos para que o projeto seja realizado com êxito, segurança plena, reconhecimentos devidos e ambiente de trabalho saudável.

Os recursos humanos alocados no projeto não são de responsabilidade dos investidores/patrocinadores ou do gerente do projeto, mas sim das empresas contratadas para execução das tarefas. Então o plano de gerenciamento de recursos deverá atuar diretamente sobre os responsáveis de cada empresa e partes interessadas, auxiliando no correto entendimento do escopo e na comunicação para que as empresas de projeto arquitetônico, paisagístico, civil e ambiental se interagem entre si na integração nas diversas etapas e tarefas que compõem o projeto. Além disso na fase de execução atuará na segurança e na comunicação para facilitar o entendimento das tarefas, reduzir os retrabalhos e também orientar de quando, onde e como cada empresa envolvida vai executar o respectivo escopo.

RESUMO

Total de Stakeholders do Projeto	São no total 17 Stakeholders, porém estarão envolvidos de 27 - 31 pessoas em todas as etapas do projeto
Total de Stakeholders Internos	4 pessoas
Duração do Projeto	1,3 ano - 330 dias trabalhados
Ambiente do Projeto	O projeto será implantado no interior da cidade de Carlos Barbosa-RS, entre Carlos Barbosa e Farroupilha, na serra gaúcha.
Responsável pelo Plano de Gerenciamento de Aquisições	Fernando Pozza, (51) 9904-8085; eng.pozza@hotmail.com
Frequência e Método de Revisão do Plano	A atualização no plano será realizada mensalmente, após as reuniões mensais com os patrocinadores e Arquiteto da obra

9.2 ORGANOGRAMA DO PROJETO

O projeto é composto por duas fases bem distintas, a primeira consiste na elaboração dos projetos, planos e na obtenção das licenças ambientais e a segunda fase consiste na execução física propriamente dos projetos. Para elaboração do plano de gerenciamento do projeto foram criados 3 grandes grupos de controle que consiste dos investidores/patrocinadores, nas empresas de projetos e das empresas de execução, pois para cada um destes difere na forma de comunicação, de controle, de verificação e as formas de medições.

Na Figura 14 é apresentado o organograma do projeto com a posição do gestor em relação aos demais recursos envolvidos no projeto.

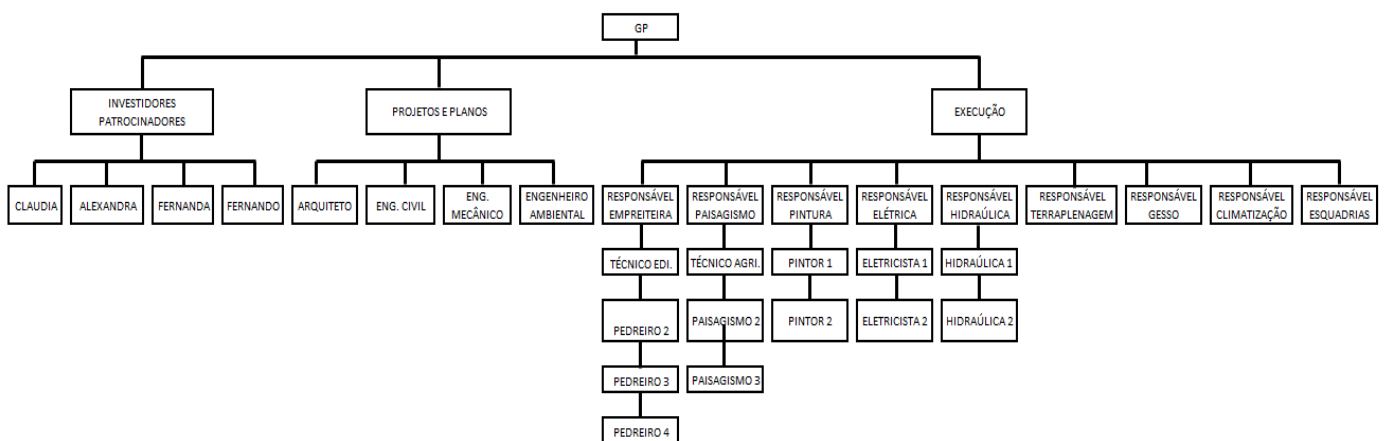


Figura 14 – Organograma do Projeto

9.3 DIRETÓRIO DA EQUIPE DO PROJETO

Para agilizar e facilitar a comunicação interna do projeto é apresentado na Tabela 13 os dados de contato das partes interessadas no projeto.

Tabela 13 - Dados de contato dos envolvidos no projeto

#	Nome/Empresa/Parte Interessada	Fone Comercial	Celular DDD+Nro	Email
1	Claudia Pozza	(54) 3462-1161	(54) 9932-4824	claudiapozza@lottinet.com.br
2	Alexandra Pozza	(54) 3461-0225	(54) 9966-4065	
3	Fernanda Pozza	(54) 3461-1480	(54) 9602-4480	
4	Fernando Pozza	(51) 3461-0225	(51) 9904-8085	eng.pozza@hotmail.com
5	Fernando Pozza	(51) 3461-0225	(51) 9904-8085	eng.pozza@hotmail.com
6	Kelli Laura ArqDesigner		(54) 9915-3039	kelli.lago@florensecaxias.com.br klago@ucs.br
7	Andrei Perera Perera Arquitetura e Engenharia	(54) 3461-1672	Não Informado	
8	Engenheiro Ambiental Vital Engenharia Ambiental	(54) 3462-1173	Não Informado	Não Informado
9	Empresa de Terraplenagem Terraplanagem Chesini LTDA	(54) 3461-2348	(54) 9984-5999	Não Informado
10	Empresa de Paisagismo BEIMONDO – Garden Center	(54) 3461-1150	Não Informado	Não Informado
11	Empreiteira/ Pedreiros Construtora Renosto LTDA - ME	(54) 3461-1487	Não Informado	Não Informado
12	Empresa de Elétrica JD – Jandir Dobner	(54) 3461-4054	(54) 9977-0535	Não Informado
13	Empresa de Hidráulica Mepar Instalações Pradela	(54) 3461-0268	Não Informado	Não Informado
14	Empresa de Gesso Gesso SCOTTÁ	(54) 3461-6439	(54) 9976-7384	Não Informado
15	Empresa de Esquadrias BIASI Esquadrias	(54) 3461-0303	(54) 9621-4977	Não Informado
16	Empresa de Pintura Pertille Pinturas	(54) 3462-5692	Não Informado	Não Informado
17	Empresa de Climatização Enclimar ou Sonda	(51) 3325-1105	Não Informado	ramos@enclimar.com.br

9.4 IDENTIFICAÇÃO DOS REQUISITOS E RESPONSABILIDADES

Na Tabela 14 são apresentados os requisitos, as atribuições e responsabilidades de cada função e também de cada empresa prestadora de serviço, necessária para a o projeto. Esta identificação é de extrema importância para a correta contratação das empresas que prestarão algum determinado tipo de serviço no projeto.

Tabela 14 - Identificação das responsabilidades e habilidades/requisitos necessários

Função/Cargo Prestadora de Serviço		Requisitos/Disponibilidades	Atribuições e responsabilidades
1	Advogada	- Superior completo - Experiência em contratos e liberações ambientais	- Desenvolvimento dos contratos; - Encaminhamento das liberações ambientais;
2	Engenheiro Mecânico	- Superior completo - Experiência do desenvolvimento de projetos relacionados a climatização, exaustão, incêndio, hidráulica e especificação de ponto de força elétrica	- Desenvolvimento dos projetos de climatização, exaustão e incêndio; - Especificação dos equipamentos complementares para a cozinha e o bar; - Especificação dos pontos de força, vazões de água nos pontos de consumo;
3	Gestor de Projetos	- Noções de gerenciamento de projetos de acordo com as melhores práticas reconhecidas internacionalmente em gerenciamento de projetos, publicadas pelo Project Management Institute – PMI.	- Desenvolvimento do plano de gerenciamento do projeto; - Planejamento e controle do projeto para que seja executado no tempo, no escopo, na qualidade e no custo previsto; - Gerenciar a contratação dos projetos, dos fornecedores de materiais, equipamentos, mobiliário, e empresas prestadoras de serviço;
4	Arquiteta	- Superior completo - Especializado e conceituado no desenvolvimento de projeto com viés histórico integrando o existente com os complementos que dão características funcionais ao empreendimento	- Desenvolvimento do projeto arquitetônico de revitalização da casa, projeto do lay out interno; - Projeto de paisagismo e do cercado; - Projeto dos acessos, passeios e estacionamento; - Projeto luminotécnico; - Plano de execução arquitetônico e do paisagismo - Opinião especializada; - Acompanhamento técnico da obra;
5	Engenheiro Civil	- Superior completo - Especializado em projetos estruturais e na integração das diversas áreas que contemplam uma edificação como elétrica, hidráulica, segurança e climatização	- Projeto estrutural, com desenhos em planta e corte, especificação dos materiais; projeto hidráulico, de esgoto e elétrico para a revitalização; - Plano de execução da obra; - Acompanhamento técnico da obra civil;
6	Engenheiro Ambiental	- Superior completo - Especializado em licenças ambientais	- Projeto e documentos para apresentar aos órgãos ambientais e prefeitura quanto a movimentação de terra que serão necessários, movimentação de terra perto de fontes e eliminação de banhados onde será executado o lago;
7	Terraplenagem	- Trator de esteira; retroescavadeira com tração por esteira	- Terraplenagem; - Aberturas para a fundação e estrutura de sustentação; - Movimentação de terra e execução do lago;

8	Paisagismo	- Equipe especializada em paisagismo; - Supervisão por técnico agrícola; - Tratores e equipamentos necessários; - Ter no portfólio mais de 3 obras com 20.000 m² - Certificados de treinamentos e de segurança;	- Execução do cercado no em torno do terreno; - Execução do paisagismo conforme projeto;
9	Empreiteira/ Pedreiros	- Supervisão por técnico em edificação; - Equipamentos e ferramentas necessárias; - Certificado para operação em altura e trabalho com eletricidade; - Equipamentos individuais e coletivos de segurança (EPI e EPC)	- Execução da estrutura de sustentação externa; - Desmanche do telhado, divisórias internas e retiradas das esquadrias internas e externas; - Retirada do revestimento (reboco) interno e externo das paredes e tratamento dos tijolos de vedação; - Escavação interna para fazer o 1º pavimento; - Execução da estrutura de sustentação e apoio interno; - Execução do telhado; - Execução do contra piso do 1º pavimento; - Execução dos pisos do 1º e 2º pavimentos; - Execução do chapisco, reboco, aplicação massa corrida; - Instalação das bacias sanitárias, pias, cubas e box; - Construção do banheiro social externo; - Construção dos acessos, estacionamento e passeios; - Construção do Pergolado - Demais tarefas conforme especificação em projeto e plano de execução;
10	Instalação Elétrica	- Técnico em eletrotécnica; - Equipamentos e ferramentas necessárias; - Certificado para operação em altura e trabalho com eletricidade; - Equipamentos individuais e coletivos de segurança (EPI e EPC)	- Instalação elétrica; - Instalação da iluminação interna e externa; - Instalação dos pontos de força para climatização, exaustão das cozinhas e banheiros e para todos os equipamentos previstos para o bar e cozinha;
11	Instalação Hidráulica	- Técnico em mecânica e hidráulica - Equipamentos e ferramentas necessárias; - Certificado para operação em altura; - Equipamentos individuais e coletivos de segurança (EPI e EPC)	- Instalação hidráulica; - Execução da rede de esgoto e fossas; - Instalação dos metais e demais equipamentos sanitários; - Instalação das tubulações internas de água fria e quente;
12	Execução do Gesso	- Equipamentos e ferramentas necessárias; - Equipamentos individuais e coletivos de segurança (EPI e EPC);	- Execução das divisórias e forros de gesso e dry hall
13	Instalação Aberturas e Esquadrias	- Equipamentos e ferramentas necessárias; - Equipamentos individuais e coletivos de segurança (EPI e EPC);	- Fornecimento e instalação das aberturas e esquadrias interna e externas; - Fornecimento e instalação das escadas de madeira e corrimãos das escadas e pergolado externo;
14	Pintura	- Equipamentos e ferramentas necessárias; - Certificado para operação em altura - Equipamentos individuais e coletivos de segurança (EPI e EPC)	- Execução da pintura interna e externa; - Pintura das esquadrias internas e externas; - Pintura dos corrimãos;

15	Climatização	- Técnico em eletrotécnica e refrigeração; - Técnico em mecânica; - Equipamentos e ferramentas necessárias; - Certificado para operação em altura e trabalho com eletricidade; - Equipamentos individuais e coletivos de segurança (EPI e EPC)	- Instalação dos dutos de exaustão e renovação de ar; - Instalação do sistema de climatização; - Instalação dos exaustores; - Instalação das coifas de exaustão da cozinha; - Instalação das infra (pontos para o ar condicionado); - Pontos de dreno;
----	--------------	--	---

9.5 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Na Tabela 15 são apresentadas as partes interessadas, o papel de cada um, seu nível de interesse, o impacto ou a influência sobre o sucesso do projeto e por fim as estratégias para conduzir com sucesso os interesses das partes interessadas.

Tabela 15 - Identificação, análise das partes interessadas e barreiras do projeto

Parte Interessada	Papel	Enquadramento	Interesses	Impacto ou influência	Estratégias em potencial para ganhar suporte ou reduzir obstáculos
Claudia Pozza	Advogada e Patrocinadora (Investidora)	1-Gerenciar com atenção, Gerenciar de Perto	- Valorização do terreno e da casa; - Criar um ponto de referência e de alto nível para o novo público que se forma na região; - Efetivar e concretizar o negócio;	-Alto interesse e alto poder -Alta influencia no sucesso	Envolver na concepção do projeto; apresentar as imagens do projeto em 3D; apresentar o cronograma físico e econômico do projeto mensalmente desde a fase de projeto até a execução; informar e cobrar o status das aquisições, apresentar a evolução da obra;
Alexandra Pozza	Patrocinadora (Investidora)	1-Gerenciar com atenção, Gerenciar de Perto	- Valorização do terreno; - Criar um lugar que lembra os cafés e bistrôs da região de Toscana na Itália; - Efetivar e concretizar o negócio;	-Alto interesse e Alto poder -Alta influencia no sucesso	Envolver na concepção do projeto; apresentar as imagens do projeto em 3D; apresentar o cronograma físico e econômico do projeto mensalmente desde a fase de projeto até a execução; informar e cobrar o status das aquisições, apresentar a evolução da obra;
Fernanda Pozza	Patrocinadora (Investidora)	2- Manter Satisfeito	- Valorização do terreno; - Espaço bem otimizado com facilidade para uso e operação do local; - Efetivar e concretizar o negócio;	Baixo interesse e alto poder	Envolver na concepção do projeto; apresentar as imagens do projeto em 3D; apresentar o cronograma físico e econômico do projeto mensalmente desde a fase de projeto até a execução; informar e cobrar o status das aquisições, apresentar a evolução da obra;
Fernando Pozza	Engenheiro Mecânico Consultor Especializado no Projeto. Patrocinador (Investidor)	1-Gerenciar com atenção, Gerenciar de Perto	- Valorização do terreno; - Espaço bem otimizado com lay out arrojado e facilidade para uso e operação do local - Criar um local de referência na região para futuramente fazer um condomínio de residências de alto padrão; - Efetivar e concretizar o negócio;	Alto interesse e Alto poder	N/A

Fernando Pozza	Gestor do Projeto	1-Gerenciar com atenção, Gerenciar de Perto	Idem ao anterior	-Alto interesse e Alto poder -Alta influencia no sucesso	N/A
Kelli Laura Empresa de Arquitetura	Arquiteta e Consultora Especializada no Projeto.	3-Manter informado	- Que o projeto seja executado dentro do que foi concebido. - Que o projeto seja reconhecido por expressar a arquitetura da época om as técnicas e materiais contemporâneos; - Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.	-Alto interesse e baixo poder -Alta influencia no sucesso	Reconhecer o trabalho a cada reunião mensal, manter informada das aquisições e contratações, envolver nas decisões e escolhas de materiais, revestimento, arvores, flores, cobertura, etc; Fazer as avaliações de qualidade.
Andrei Perera Engenheiro Civil	Engenheiro Civil e Consultor Especializado no Projeto.	3-Manter informado	- Que o projeto seja executado dentro do que foi desenvolvido e projetado; - Que a estrutura de sustentação projetada suporte a estrutura existente e as complementares que serão implantadas na revitalização; - Que as estruturas projetadas não desfigurem o projeto arquitetônico; - Atender as expectativas dos patrocinadores.	-Alto interesse e baixo poder -Alta influencia no sucesso	Manter informado de cada etapa da obra de revitalização, participar nas resoluções de problemas estruturais e dificuldades encontradas pela empreiteira; Fazer as avaliações de qualidade
Engenheiro Ambiental	Engenheiro Ambiental e Consultor Especializado no Projeto.	4 - Monitorar	- Licenças ambientais aprovadas; - Respeitadas os limites de movimentação de terra perto de fontes; - Respeitar os limites e distancias das fossas e rede de esgoto de fontes e nascentes de água;	-Alto interesse e baixo poder -Alta influencia n-o sucesso	Esclarecer no início do projeto o escopo das liberações; Acompanhar o status da liberação e das aprovações junto com o gerente do projeto e advogada
Mauro - Empresa de Terraplenagem	Diretor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores.	-Baixo interesse e baixo poder e influencia	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta e engenheiro civil
Empresa de Paisagismo	Supervisor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.	-Baixo interesse e baixo poder mas alto impacto	Reconhecimento do trabalho; - Avaliação quinzenal da qualidade dos trabalhos, avaliação e discussão semanal das próximas etapas e tarefas a serem executadas; Sensibilizá-los pela importância e grandeza do projeto; Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta

Empreiteira/ Pedreiros	Supervisor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.	Baixo interesse e baixo poder mas alto impacto	Reconhecimento do trabalho; - Avaliação quinzenal da qualidade dos trabalhos, avaliação e discussão semanal das próximas etapas e tarefas a serem executadas; Sensibilizá-los pela importância e grandeza do projeto; Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta e pelo engenheiro civil
Empresa de Elétrica	Supervisor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	Baixo interesse e baixo poder mas alto impacto	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pelo engenheiro civil e mecânico
Empresa de Hidráulica	Supervisor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	Baixo interesse e baixo poder mas alto impacto	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pelo engenheiro civil e mecânico
Empresa de Gesso	Supervisor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	Baixo interesse e baixo poder mas alto impacto	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta
Empresa de Aberturas e Esquadrias	Diretor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.	Baixo interesse e baixo poder mas alto impacto	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta
Empresa de Pintura	Diretor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	Baixo interesse e baixo poder mas alto impacto	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta
Empresa de Climatização	Diretor	4 - Monitorar	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	Baixo interesse e baixo poder mas alto impacto	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pelo engenheiro mecânico

9.6 MATRIZ DE RESPONSABILIDADE

As conexões entre as atividades que formam o projeto e os membros da equipe do projeto são apresentadas na matriz RACI (de responsabilidades). A matriz RACI relaciona o responsável pela execução de determinada tarefa com quem tem que ser consultado, informado e com quem tem que aprovar a tarefa.

A Matriz RACI é apresentada na Figura 15, onde é relacionado todas as principais atividades do projeto com seus devidos responsáveis.

ENP	TAREFA (CONFORME ENP)	EMPRESA/FUNÇÃO:	RECURSOS DO PROJETO																																																																																																																																																																																																																																																																																	
			Advogado e Patrocinadora (Investidora)	Patrocinadora (Investidora)	Patrocinadora (Investidora)	Engenheiro Mecânico e Petroquímico (Investidor)	Gerente do Projeto	Arquiteta e Consultora Especializada no Projeto.	Engenheiro Civil e Consultor Especializado no Projeto.	Engenheiro Ambiental e Consultor Especializado no Projeto.	Diretor Emp. Terminologia	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem	Supervisor Emprego Paisagem

EAP	TAREFA (CONFORME EAP)	EMPRESA/FUNÇÃO: (INVESTIDORA)	RECURSOS DO PROJETO														Diretor Empresa de Pintura	
			Arquiteta e Consultora Especializada no Projeto	Engenheiro Ambiental e Consultor Especializado no Projeto	Engenheiro Civil e Consultor Especializado no Projeto	Acadêmico e Consultor Especializado no Projeto	Engenheiro Mecânico e Pneumático (Inventário)	Engenheiro Pneumático (Inventário)	Engenheiro Pneumático (Inventário)	Engenheiro Pneumático (Inventário)	Engenheiro Pneumático (Inventário)	Engenheiro Pneumático (Inventário)	Engenheiro Pneumático (Inventário)	Engenheiro Pneumático (Inventário)	Engenheiro Pneumático (Inventário)			
3.3.3	TRABALHO DE GESSO	3.3.3.1	Instalar a Vitrineta de Gesso ou Dry Wall															
		3.3.3.2	Instalar o Forro dos Banheiros em Gesso															
		3.3.3.3	Instalar o Forro do Pav. Superior em Gesso															
		3.3.3.4	Instalar o Forro da Cozinha em Gesso															
		3.3.3.5	Instalar Complementos e Reparos															
	HIDRAULICA	3.3.3.6	Instalar fumaça - Parte Hidráulica															
		3.3.3.7	Instalar Rede de esgoto até a Bacia															
		3.3.3.8	Instalar Rede de Abastecimento de água															
		3.3.3.9	Instalar Rede hidráulica interna															
		3.3.3.10	Instalar metais e eqpt. sanitários															
3.3.4	HIDRAULICA	3.3.4.1	Instalar conexões com Piaa, Caba e Bacia															
		3.3.4.2	Instalar Aguardador de Passagem															
		3.3.4.3	Instalar de água Quente para a Cozinha															
		3.3.4.4	Instalar Rede elétrica interna															
		3.3.4.5	Instalar Pontos de Força															
	ELETRICA	3.3.4.6	Instalar Iluminação interna															
		3.3.4.7	Instalar Iluminação externa															
		3.3.4.8	Instalar Telefone e Comunicação/Segurança															
		3.3.4.9	Instalar Câmara de segurança															
		3.3.4.10	Instalar quadro de comando e medição															
3.3.5	PINTURA	3.3.5.1	Passar massa corrida e lixar															
		3.3.5.2	Instalar acabamentos e pintura interna															
		3.3.5.3	Verificar os acabamentos internos															
		3.3.5.4	Instalar acabamentos e pintura externa e															
		3.3.5.5	Acabamentos e pintura de Banheiro social															
	CLIMATIZAÇÃO REQUISITO	3.3.5.6	Verificar o pergoado e corrimãos externos															
		3.3.5.7	Instalar dutos e grelhas de exaustão dos															
		3.3.5.8	Instalar dutos e grelhas de exaustão da															
		3.3.5.9	Instalar ventiladores de exaustão															
		3.3.5.10	Instalar infraestrutura de sistema de															
3.3.6	HIDRAULICA	3.3.6.1	Instalar metais e eqpt. sanitários															
		3.3.6.2	Instalar conexões com Piaa, Caba e Bacia															
		3.3.6.3	Instalar Aguardador de Passagem															
		3.3.6.4	Instalar de água Quente para a Cozinha															
		3.3.6.5	Instalar Rede elétrica interna															
	ELETRICA	3.3.6.6	Instalar Iluminação interna															
		3.3.6.7	Instalar Iluminação externa															
		3.3.6.8	Instalar Telefone e Comunicação/Segurança															
		3.3.6.9	Instalar Câmara de segurança															
		3.3.6.10	Instalar quadro de comando e medição															
3.3.7	PINTURA	3.3.7.1	Passar massa corrida e lixar															
		3.3.7.2	Instalar acabamentos e pintura interna															
		3.3.7.3	Verificar os acabamentos internos															
		3.3.7.4	Instalar acabamentos e pintura externa e															
		3.3.7.5	Acabamentos e pintura de Banheiro social															
	CLIMATIZAÇÃO REQUISITO	3.3.7.6	Verificar o pergoado e corrimãos externos															
		3.3.7.7	Instalar dutos e grelhas de exaustão dos															
		3.3.7.8	Instalar dutos e grelhas de exaustão da															
		3.3.7.9	Instalar ventiladores de exaustão															
		3.3.7.10	Instalar infraestrutura de sistema de															

Onde:

(R) Responsável pela execução da tarefa

(A) Responsável pela aprovação

(C) Consultado

(I) Informado

Figura 15 – Matriz de responsabilidade - RACI

9.7 NOVOS RECURSOS, RE-ALOCAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DE MEMBROS DO TIME

Devido ao tipo de projeto dificilmente se aplicará a contratação de novos recursos, realocação ou substituição de membros por parte do gestor do projeto, pois, o gerenciamento, controle e monitoramento das atividades será realizado junto com os responsáveis ou supervisores de cada empresa contratada.

A responsabilidade de alocar e mobilizar mais recursos para realização do escopo de contratação no tempo e custo acordados em contrato é da empresa contratada para realização de determinada tarefa. Por isso é importante a prática do plano de comunicação através da estratégia de como, onde e quando cada tarefa relacionada na EAP e na matriz RACI deve ser realizada junto as partes interessadas, para que com isso evite o desgaste das relações, retrabalhos e desmotivação. Também tem a necessidade de treinamento e fiscalização quanto a segurança para evitar acidentes de trabalho e da qualidade das tarefas executadas.

9.8 TREINAMENTO E APRESENTAÇÕES

Para que o projeto seja realizado no custo, no escopo e na qualidade esperada pelos patrocinadores serão realizados treinamentos de segurança e apresentações dos detalhes do projeto para as empresas relacionadas na Tabela 16.

Tabela 16 - Relação de treinamentos e apresentações

Empresa Parte Interessada	Requisitos de Informação para Desenvolvimento das Tarefas	Treinamento/Apresentações	Quando/ Frequência
Empresa de Terraplenagem	- Data prevista para início - Delimitação da área de trabalho	- Apresentação do projeto de movimentação de terra; - Apresentação do projeto de fundações;	Somente no início das atividades da empresa
Empresa de Paisagismo	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo de paisagismo; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução;	- Apresentação do projeto de paisagismo; - Apresentação dos planos e especificações; - Segurança Individual e coletiva	Semanalmente, a partir do início das atividades de paisagismo
Empreiteira/ Pedreiros	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo civil; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução;	- Apresentação do projeto arquitetônico e civil; - Apresentação dos planos e especificações; - Segurança Individual e coletiva;	Semanalmente, a partir do início das atividades da empreiteira
Empresa de Elétrica	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo de elétrica; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução;	- Apresentação do projeto arquitetônico e de elétrica; - Apresentação dos planos e especificações; - Segurança Individual;	Somente no início das atividades da empresa

Empresa de Hidráulica	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo de hidráulica; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução;	- Apresentação do projeto civil e de hidráulica; - Apresentação dos planos e especificações; - Segurança Individual;	Somente no início das atividades da empresa
Empresa de Gesso	- Data prevista para instalação do forro e divisórias; - Projeto e especificação dos materiais;	- Apresentação do projeto arquitetônico;	Somente no início das atividades da empresa
Empresa de Esquadrias	- Data prevista para instalação das aberturas, esquadrias e corrimãos - Projeto e especificação dos materiais;	- Apresentação do projeto arquitetônico;	Após contratação
Empresa de Pintura	- Data de início das atividades; - Especificações do tipo e cor do acabamento; - Projeto com especificação dos locais a serem pintados;	- Apresentação do projeto arquitetônico; - Segurança Individual e coletiva;	Somente no início das atividades da empresa
Empresa de Climatização	- Data de início da instalação dos climatizadores e exaustores; - Projeto e especificação dos equipamentos;	- Apresentação do projeto de climatização e exaustão; - Segurança Individual e coletiva	Após contratação

9.9 AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS DO TIME DE PROJETO

A avaliação dos resultados será realizada e medida quinzenalmente através das reuniões de qualidade e verificação onde participarão o gestor do projeto, o arquiteto e o engenheiro civil e na fase de execução também participarão os supervisores das empresas de paisagismo e da empreiteira. Nestas reuniões serão atualizados o status do projeto, verificando as tarefas realizadas até então e discutir/programar as próximas tarefas e também avaliar o desempenho de cada empresa/equipe que está participando no determinado período no projeto.

A avaliação da equipe consiste na verificação de vários pontos determinantes no projeto e que depende do tipo de atividade. Estes itens avaliados gerarão uma pontuação que será utilizada na bonificação.

Pontos a serem avaliados:

- 1º) N° de retrabalhos e o respectivo custo;
- 2º) Quantidade e valor de sobra de material;
- 3º) Comparação do prazo estimado de execução de determinada tarefa com o tempo real de execução;
- 4º) Comparação do custo estimado de execução de determinada tarefa com o custo real de execução;
- 5º) Desvio do executado em relação ao projetado;

6º) Compra de materiais e equipamentos com desvios em relação ao especificado;

7º) N° de dias ganhos com a antecipação de determinada tarefa ou aplicação de novas tecnologias que permite agilizar a execução;

8º) Acidentes de trabalho e identificação de atividade sendo executadas sob risco de acidente;

9º) N° de desvios do plano em relação ao previsto;

10º) N° de ajustes necessários dos projetos durante a fase de execução e o respectivo acréscimo de custo;

Os resultados serão discutidos junto com o responsável ou supervisor de cada empresa, se for conforme as expectativas, dentro da faixa aceita, a empresa terá uma bonificação, caso contrário a empresa não terá bonificação e terá que apresentar um plano de ação para reverter e normalizar o status de custo, prazo e escopo.

9.10 BONIFICAÇÃO

Indiferente dos resultados obtidos na avaliação de qualidade, mensalmente após a reunião geral dos patrocinadores com o gestor do projeto e arquiteto será realizado uma janta de confraternização com toda a equipe atuante no período. O objetivo é apresentar os resultados gerais, a situação da obra, demonstrar a importância de cada etapa e tarefa do projeto e principalmente motivar e integrar a equipe como um todo.

Quanto a bonificação, para qualquer empresa contratada, de projeto ou de execução, 10% do valor total do contrato estará vinculado a pontuação gerada na avaliação. A pontuação irá de 0 a 150 pontos e terá o seguinte provisionamento:

- A empresa teve uma pontuação igual a 0 (zero): Será pago apenas 90% do valor total do contrato;

- A empresa teve uma pontuação igual a 100: Será pago 100% do valor do contrato;

- A empresa teve uma pontuação intermediário entre 0 a 100 pontos: Será pago 90% do valor total do contrato e mais o percentual proporcional a pontuação do período;

- A empresa teve uma pontuação acima de 100%: será pago aos funcionários que estão participando do projeto, um valor proporcional a pontuação entre 100 a 150

pontos, no percentual de 0% a até 5% sobre o valor total do contrato da empresa, que será dividido entre seus funcionários. Este valor não será provisionado ao CNPJ do contrato, mas sim as pessoas destas empresas que estão efetivamente participando do projeto.

As empresas de projetos aptas a participarem desta bonificação são as empresas de projeto civil, arquitetônico, hidráulico, elétrica e ambiental.

As empresas de serviço aptas a participarem desta bonificação são as empresas de paisagismo, empreiteira civil, funilaria, instalação da climatização, hidráulica e elétrica, empresa de gesso, pintura e esquadrias.

9.11 FREQUENCIA DE AVALIAÇÃO CONSOLIDADA DOS RESULTADOS DO TIME

A avaliação dos resultados será realizada e medida quinzenalmente através das reuniões de qualidade, mas a consolidação dos resultados de cada equipe participante do projeto será na reunião mensal com os patrocinadores. A bonificação será divulgada e efetuada na janta de confraternização realizada logo após a reunião.

9.12 ALOCAÇÃO FINANCEIRA PARA O GERENCIAMENTO DE RH

O valor total para gerenciamento, realização das reuniões, medição e verificação, acompanhamento técnico, visitas técnicas, bonificações, apresentações, treinamento, segurança individual e coletiva está estimado no valor de R\$ 19.760,00, sendo provisionado nas seguintes pastas de controle:

- Reunião semanal com empresa de paisagismo: R\$ 1.260,00;
- Reunião semanal com empreiteira: R\$ 2.240,00;
- Reunião quinzenal de verificação e mediação da qualidade: R\$ 9.280,00;
- Bonificação: máximo de R\$ 6.980,00 que correspondem ao percentual de 5%

sobre os valores estimados dos contratos aptos a bonificação. Este valor não entra no custo referentes a algum pacote da EAP mas sim no custo total do projeto. Então o orçamento do projeto sem considerar os riscos pode variar de R\$ 295.425 a R\$ 302.405,00 conforme a pontuação das empresas prestadoras de serviço.

9.13 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE RECURSOS

9.13.1 RESPONSÁVEL PELO PLANO

Fernando Pozza, Gerente do Projeto, responsável pelo plano de gerenciamento de recursos.

9.13.2 FREQUÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE RECURSOS

O plano de gerenciamento de recursos será atualizado e revisado nas reuniões mensais realizadas no decorrer do projeto.

10. PLANO DE GERENCIAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS

10.1 INTRODUÇÃO

O plano de gerenciamento das partes interessadas contribuirá de forma efetiva para que o projeto seja realizado dentro do prazo, escopo, custo e na qualidade prevista.

O plano também auxiliará no engajamento e motivação das partes interessadas, esclarecimento das responsabilidades de cada envolvido e integração das diversas partes interessadas para que o projeto seja realizado com êxito e sem desgaste das relações pessoais e profissionais da equipe. O plano também auxiliará no esclarecimento das tarefas, o que tem que ser realizado em cada etapa, como deve ser executado, do status e situação física/econômica do projeto como um todo.

10.2 OBJETIVOS

O objetivo geral do plano é que o projeto seja realizado dentro do custo, no escopo e na qualidade esperada pelos investidores que são os integrantes do Grupo Fardo Pozza. Por isso é importante um esforço inicial para que as empresas de projeto arquitetônico, paisagístico, civil e ambiental entendam as necessidades e expectativas da contratante para que o projeto seja desenvolvido como esperado e principalmente dentro do custo, assim facilitará a liberação dos recursos para contratação da empresas executoras, materiais e equipamentos necessários e também no adiantamento das liberações ambientais junto aos órgãos públicos responsáveis.

Como objetivo específico do plano são relacionados os seguintes itens:

- Contratação das empresas de projeto conforme cronograma e custo previsto;
- Aprovação dos projetos e planos;
- Aprovação das licenças ambientais;
- Contratação das empresas executoras conforme cronograma e custo previsto;
- Execução da revitalização dentro do custo, escopo e qualidade especificados em projeto;
- Execução do paisagismo dentro do custo, escopo e qualidade especificados em projeto;

- Execução das áreas de passeios, acessos e estacionamento dentro do custo, escopo e qualidade especificados em projeto;
- Aquisição dos equipamentos dentro do custo e especificações do projeto;

RESUMO

Total de Stakeholders do Projeto	São no total 17 Stakeholders, porém estarão envolvidos de 27 - 31 pessoas em todas as etapas do projeto
Total de Stakeholders Internos	4 pessoas
Duração do Projeto	1,3 ano - 330 dias trabalhados
Ambiente do Projeto	O projeto será implantado no interior da cidade de Carlos Barbosa-RS, entre Carlos Barbosa e Farroupilha, na serra gaúcha.
Responsável pelo Plano de Gerenciamento de Aquisições	Fernando Pozza, (51) 9904-8085; eng.pozza@hotmail.com
Frequência e Método de Revisão do Plano	A atualização no plano será realizada mensalmente, após as reuniões mensais com os patrocinadores e Arquiteto da obra

10.3 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

10.3.1 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Na Tabela 17 são apresentadas as partes interessadas, o papel/função de cada uma, bem como as atribuições e responsabilidades.

Tabela 17 - Identificação e relação das atribuições e responsabilidades das partes interessadas do projeto

#	Parte Interessada	Empresa Órgão/Grupo	Cargo Função	Atribuições e responsabilidades
1	Claudia Pozza	Grupo Fardo Pozza	Advogada e Patrocinadora (Investidora)	-Responsável pela contribuição e liberação de 25% dos recursos necessários; - Desenvolvimento dos contratos; - Encaminhamento das liberações ambientais; - Aprovação dos projetos; - Compra de material e fechamento das negociações junto a fornecedores de equipamentos e serviços. Detém 25% da propriedade da casa e do terreno.

2	Alexandra Pozza	Grupo Fardo Pozza	Patrocinadora (Investidora)	- Responsável pela contribuição e liberação de 25% recursos necessários; - Aprovação dos projetos; compra de material e fechamento das negociações junto a fornecedores de equipamentos e serviços. Detém 25% da propriedade da casa e do terreno.
3	Fernanda Pozza	Grupo Fardo Pozza	Patrocinadora (Investidora)	- Responsável pela contribuição e liberação de 25% recursos necessários; - Aprovação dos projetos; compra de material e fechamento das negociações junto a fornecedores de equipamentos e serviços. Detém 25% da propriedade da casa e do terreno.
4	Fernando Pozza	Grupo Fardo Pozza	Engenheiro Mecânico Consultor Especializado no Projeto. Patrocinador (Investidor)	Responsável pela contribuição e liberação de 25% dos recursos necessários; - Desenvolvimento dos projetos de climatização, exaustão e incêndio; - Especificação dos equipamentos complementares para a cozinha e o bar; - Especificação dos pontos de força, vazões de água nos pontos de consumo; - Aprovação dos projetos; - Opinião especializada. Detém 25% da propriedade da casa e do terreno.
5	Fernando Pozza	Grupo Fardo Pozza	Gestor do Projeto	- Desenvolvimento do plano de gerenciamento do projeto; - Planejamento e controle do projeto para que seja executado no tempo, no escopo, na qualidade e no custo previsto; - Gerenciar a contratação dos projetos, dos fornecedores de materiais, equipamentos, mobiliário, e empresas prestadoras de serviço;
6	Kelli Laura Empresa de Arquitetura	ArqDesigner	Arquiteta e Consultora Especializada no Projeto.	- Desenvolvimento do projeto arquitetônico de revitalização da casa, projeto do lay out interno; - Projeto de paisagismo e do cercado; - Projeto dos acessos, passeios e estacionamento; - Projeto luminotécnico; - Plano de execução arquitetônico e do paisagismo - Opinião especializada; - Acompanhamento técnico da obra;
7	Andrei Perera Engenheiro Civil	PERERA – Arquitetura e Engenharia	Engenheiro Civil e Consultor Especializado no Projeto.	- Projeto estrutural, com desenhos em planta e corte, especificação dos materiais; projeto hidráulico, de esgoto e elétrico para a revitalização; - Plano de execução da obra; - Acompanhamento técnico da obra civil;
8	Engenheiro Ambiental	Vital Engenharia Ambiental	Engenheiro Ambiental e Consultor Especializado no Projeto.	- Projeto e documentos para apresentar aos órgãos ambientais e prefeitura quanto a movimentação de terra que serão necessários, movimentação de terra perto de fontes e eliminação de banhados onde será executado o lago;
9	Mauro -	Terraplanagem Chesini LTDA	Diretor	- Terraplanagem;

	Empresa de Terraplenagem			- Aberturas para a fundação e estrutura de sustentação; - Movimentação de terra e execução do lago;
10	Empresa de Paisagismo	BEIMONDO – Gardem Center	Supervisor	- Execução do cercado no em torno do terreno; - Execução do paisagismo conforme projeto;
11	Empreiteira/ Pedreiros	Construtora Renosto LTDA - ME	Supervisor	- Execução da estrutura de sustentação externa; - Desmanche do telhado, divisórias internas e retiradas das esquadrias internas e externas; - Retirada do revestimento (reboco) interno e externo das paredes e tratamento dos tijolos de vedação; - Escavação interna para fazer o 1º pavimento; - Execução da estrutura de sustentação e apoio interno; - Execução do telhado; - Execução do contra piso do 1º pavimento; - Execução dos pisos do 1º e 2º pavimentos; - Execução do chapisco, reboco, aplicação massa corrida; - Instalação das bacias sanitárias, pias, cubas e box; - Construção do banheiro social externo; - Construção dos acessos, estacionamento e passeios; - Construção do Pergolado - Demais tarefas conforme especificação em projeto e plano de execução;
12	Empresa de Elétrica	JD – Jandir Dobner	Supervisor	- Instalação elétrica; - Instalação da iluminação interna e externa; - Instalação dos pontos de força para climatização, exaustão das cozinhas e banheiros e para todos os equipamentos previstos para o bar e cozinha;
13	Empresa de Hidráulica	Mepar Instalações Pradela	Supervisor	- Instalação hidráulica; - Execução da rede de esgoto e fossas; - Instalação dos metais e demais equipamentos sanitários; - Instalação das tubulações internas de água fria e quente;
14	Empresa de Gesso	GESO SCOTTÁ	Supervisor	- Execução das divisórias e forros de gesso e dry hall
15	Empresa de Aberturas e Esquadrias	BIASI Esquadrias	Diretor	- Fornecimento e instalação das aberturas e esquadrias interna e externas; - Fornecimento e instalação das escadas de madeira e corrimãos das escadas e pergolado externo;
16	Empresa de Pintura	Pertille Pinturas	Diretor	- Execução da pintura interna e externa; - Pintura das esquadrias internas e externas; - Pintura dos corrimãos;
17	Empresa de Climatização	Enclimar ou Sonda	Diretor	- Instalação dos dutos de exaustão e renovação de ar; - Instalação do sistema de climatização; - Instalação dos exaustores;

				- Instalação das coifas de exaustão da cozinha; - Instalação das infra (pontos para o ar condicionado); - Pontos de dreno;
--	--	--	--	--

10.3.2 PRIORIZAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Na Tabela 18 é apresentado a matriz de interesse relacionando a parte interessada com o poder e impacto sobre o projeto, tendo como saída o tipo de enquadramento e forma de gerenciar os interesses diversos de forma que o projeto sofra apenas influências positivas.

Tabela 18 - Matriz Interesse x Poder x Impacto

#	Parte Interessada*	Poder (AMB)**	Interesse (AMB)**	Impacto (AMB)**	Enquadramento
1	Claudia Pozza	Alto	Alto	Alto	1-Gerenciar com atenção, Gerenciar de Perto
2	Alexandra Pozza	Alto	Alto	Alto	1-Gerenciar com atenção, Gerenciar de Perto
3	Fernanda Pozza	Alto	Baixo	Médio	2- Manter Satisfeito
4	Fernando Pozza	Alto	Alto	Alto	1-Gerenciar com atenção, Gerenciar de Perto
5	Fernando Pozza (GP)	Alto	Alto	Alto	1-Gerenciar com atenção, Gerenciar de Perto
6	Kelli Laura-Empresa de Arquitetura	Baixo	Alto	Alto	3-Manter informado
7	Andrei Perera-Engenheiro Civil	Baixo	Alto	Alto	3-Manter informado
8	Engenheiro Ambiental	Baixo	Baixo	Alto	4 - Monitorar
9	Empresa de Terraplenagem	Baixo	Baixo	Baixo	4 - Monitorar
10	Empresa de Paisagismo	Baixo	Baixo	Alto	4 - Monitorar
11	Empreiteira/ Pedreiros	Baixo	Baixo	Alto	4 - Monitorar
12	Empresa de Elétrica	Baixo	Baixo	Alto	4 - Monitorar
13	Empresa de Hidráulica	Baixo	Baixo	Alto	4 - Monitorar
14	Empresa de Gesso	Baixo	Baixo	Alto	4 - Monitorar
15	Empresa de Aberturas e Esquadrias	Baixo	Baixo	Alto	4 - Monitorar
16	Empresa de Pintura	Baixo	Baixo	Alto	4- Monitorar
17	Empresa de Climatização	Baixo	Baixo	Alto	4- Monitorar

***IMPORTANTE:** Priorizar as Partes Interessadas pelo Enquadramento, Poder, Interesse e Impacto

**** AMB:** (A)lto, (M)édio, (B)aixo

10.3.3 REQUISITOS E EXPECTATIVAS

Na Tabela 19 são apresentadas os requisitos, necessidades e expectativas que as partes interessadas desejam ter com o projeto e a partir disto qual a abordagem estratégica para gerencia-las.

Tabela 19 - Identificação dos requisitos e expectativas em relação ao projeto das partes interessadas

#	Parte Interessada	Requisitos e necessidades que deseja ver atendido pelo projeto	Expectativas em relação ao projeto e/ou aos produtos do projeto	Abordagem/Estratégia de gerenciamento das expectativas
1	Claudia Pozza	- Qualidade, beleza e custo.	- Valorização do terreno e da casa; - Criar um ponto de referência e de alto nível para o novo público que se forma na região; - Efetivar e concretizar o negócio;	- Informar constantemente sobre o custo do projeto; - Informar o status físico do projeto; - Envolver nas definições arquitetônicas do projeto de revitalização e de paisagismo
2	Alexandra Pozza	- Qualidade, beleza e custo.	- Valorização do terreno; - Criar um lugar que lembra os cafés e bistrôs da região de Toscana na Itália; - Efetivar e concretizar o negócio;	- Informar constantemente sobre o custo do projeto; - Informar o status físico do projeto; - Envolver nas definições arquitetônicas do projeto de revitalização e de paisagismo
3	Fernanda Pozza	- Custo, facilidade de acesso; - Uso e operação otimizado dos ambientes e equipamentos.	- Valorização do terreno; - Espaço bem otimizado com facilidade para uso e operação do local; - Efetivar e concretizar o negócio;	- Informar constantemente sobre o custo do projeto; - Envolver nas definições do projeto dos banheiros, cozinhas e acessos; - Envolver da definição do Lay-out;
4	Fernando Pozza	- Operacionalidade, qualidade, beleza e custo; - Projetado dentro do custo especificado e que foi estimado no estudo de viabilidade.	- Valorização do terreno; - Espaço bem otimizado com lay out arrojado e facilidade para uso e operação do local - Criar um local de referência na região para futuramente fazer um condomínio de residências de alto padrão; - Efetivar e concretizar o negócio;	- Participar ativamente nas definições do projeto arquitetônico, paisagístico e civil
5	Fernando Pozza (GP)	Idem ao item 4		

6	Kelli Laura- Empresa de Arquitetura	- Otimização do espaço físico; - Projetos sejam desenvolvidos no tempo e custo orçado;	- Que o projeto seja executado dentro do que foi concebido. - Que o projeto seja reconhecido por expressar a arquitetura da época om as técnicas e materiais contemporâneos; - Atender as expectativas dos patrocinadores;	- Envolver da definição dos fornecedores; - Envolver na definição e compra dos materiais e revestimentos; - Envolver na verificação da qualidade da execução; - Envolver na apresentação do projeto e da instrução de como executar determinada atividade para as empresas executoras; - Desenvolver “case” para marketing; - Programar a sua visita em campo quinzenalmente;
7	Andrei Perera- Engenheiro Civil	- Projetos sejam desenvolvidos no tempo e custo orçado; - Faturamento da empresa	- Que o projeto seja executado dentro do que foi desenvolvido e projetado; - Que a estrutura de sustentação projetada suporte a estrutura existente e as complementares que serão implantadas na revitalização; - Que as estruturas projetadas não desfigurem o projeto arquitetônico; - Atender as expectativas dos patrocinadores.	- Envolver na concepção do projeto arquitetônico; - Envolver na apresentação do projeto e da instrução de como executar a parte civil, hidráulica e elétrica junto as empresas executoras; - Envolver na verificação da qualidade da execução; - Programar a sua visita em campo quinzenalmente;
8	Engenheiro Ambiental	- Faturamento da empresa	- Licenças ambientais aprovadas; - Respeitadas os limites de movimentação de terra perto de fontes; - Respeitar os limites e distancias das fossas e rede de esgoto de fontes e nascentes de água.	- Envolver na concepção do projeto paisagístico; - Envolver na concepção do lago; - Envolver na concepção do projeto de esgoto e das fossas; - Envolver junto a advogada na elaboração dos documentos
9	Empresa de Terraplenagem	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores.	- Apresentação do projeto; - Instrução de como e onde executar cada etapa;
10	Empresa de Paisagismo	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.	- Apresentação do projeto; - Instrução de como e onde executar cada etapa; - Envolver na verificação semanal da qualidade do que foi executado; - Avaliação das tarefas/etapas subsequentes;
11	Empreiteira/ Pedreiros	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.	- Apresentação do projeto; - Instrução de como e onde executar cada etapa;

				- Envolver na verificação semanal da qualidade do que foi executado; - Discutir semanalmente as tarefas/etapas subsequentes;
12	Empresa de Elétrica	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	- Apresentação do projeto; - Instrução de como e onde executar cada etapa; - Envolver na verificação da qualidade do que foi executado;
13	Empresa de Hidráulica	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	- Apresentação do projeto; - Instrução de como e onde executar cada etapa; - Envolver na verificação da qualidade do que foi executado;
14	Empresa de Gesso	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	- Apresentação do projeto; - Instrução de como e onde executar cada etapa; - Envolver na verificação da qualidade do que foi executado;
15	Empresa de Aberturas e Esquadrias	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores; - Servir para referência comercial.	- Apresentação do projeto; - Envolver na verificação da qualidade do que foi executado;
16	Empresa de Pintura	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	- Apresentação do projeto; - Instrução de como e onde executar cada etapa; - Envolver na verificação da qualidade do que foi executado;
17	Empresa de Climatização	- Execução dentro do tempo e custo orçado - Faturamento da empresa	- Atender as expectativas dos patrocinadores;	- Apresentação do projeto; - Instrução de como e onde executar cada etapa; - Envolver na verificação da qualidade do que foi executado;

10.4 ENGAJAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS

10.4.1 ENGAJAMENTO ATUAL E DESEJADO DAS PARTES INTERESSADAS

Na Tabela 20 é apresentado o status do engajamento atual das partes interessadas e onde se espera que esteja para a ótima condução e execução do projeto.

Tabela 20 - Mapa de engajamento das partes interessadas

#	Parte Interessada	Não Informado*	Resistente*	Neutro*	Dá Apoio*	Lidera*
1	Claudia Pozza				C	D
2	Alexandra Pozza				C	D
3	Fernanda Pozza			C	D	
4	Fernando Pozza					C-D
5	Fernando Pozza (GP)					C-D
6	Kelli Laura-Empresa de Arquitetura					C-D
7	Andrei Perera-Engenheiro Civil				C	D
8	Engenheiro Ambiental			C	D	
9	Empresa de Terraplenagem				C-D	
10	Empresa de Paisagismo			C	D	
11	Empreiteira/ Pedreiros				C	D
12	Empresa de Elétrica				C-D	
13	Empresa de Hidráulica				C-D	
14	Empresa de Gesso			C	D	
15	Empresa de Aberturas e Esquadrias				C-D	
16	Empresa de Pintura				C-D	
17	Empresa de Climatização				C-D	

*C: engajamento corrente, D: engajamento desejado

10.4.2 RELACIONAMENTOS EXISTENTES ENTRE AS PARTES INTERESSADAS

Tabela 21 - Relacionamento entre as partes interessadas e seu impacto no projeto

Parte Interessada 1	Parte Interessada 2	Relacionamento existente entre as partes interessadas do projeto e como elas poderão afetar positivamente ou negativamente o projeto
Claudia Pozza	Alexandra Pozza	Se a Claudia apresentar desconfiança no projeto, poderá afetar a liberação dos recursos e desmotivação da Alexandra. A Claudia afeta consideravelmente as decisões da Alexandra
Alexandra Pozza	Fernanda Pozza	A Fernanda segue os conselhos da Alexandra, então se agrada e atender as expectativas da Claudia as expectativas das demais serão mantidas.
Fernando Pozza	Kelli Laura	Devido a relação entre as partes a arquiteta acata as decisões e posicionamento do Fernando, desde que a arquiteta possa aplicar seus conceitos arquitetônicos.
Fernando Pozza (GP)		
Kelli Laura-Empresa de Arquitetura	Grupo Fardo Pozza	Se os integrantes do Grupo não deixam claro o escopo e como imaginam a revitalização e o paisagismo poderá atrasar o projeto, aumentar os custos, culminar com baixa qualidade e beleza causando desgaste entre as principais partes interessadas
Andrei Perera-Engenheiro Civil	Kelli Laura-Empresa de Arquitetura	O projeto civil depende do projeto arquitetônico, indefinições ou muitas alterações no projeto arquitetônico atrasa o projeto civil, de hidráulica e elétrica além de desgastar a relação entre ambos;
Engenheiro Ambiental	Claudia Pozza	Necessário o entendimento entre as partes para agilizar os documentos necessários para as liberações
Empresa de Terraplenagem	Kelli Laura-Empresa de Arquitetura	A correta execução da terraplenagem depende da clara exposição de como e onde deve ser feito cada tarefa/etapa por parte da arquiteta
Empresa de Paisagismo	Kelli Laura-Empresa de Arquitetura	A correta execução do paisagismo depende da clara exposição de como e onde deve ser feito cada tarefa/etapa por parte da arquiteta
Empreiteira/Pedreiros	Andrei Perera-Engenheiro Civil	O desenvolvimento dos trabalhos da empreiteira, sendo os que envolve maior custo e tempo e que não podem ocorrer erros depende do projeto e das instruções do engenheiro civil. As expectativas dos pedreiros dependem fortemente do engenheiro civil
Empresa de Elétrica	Empreiteira/Pedreiros	Os trabalhos dos pedreiros dependem da entrada e execução por parte dos eletricitas no tempo certo da obra, é importante uma ótima integração entre ambas as partes
Empresa de Hidráulica	Empreiteira/Pedreiros	Os trabalhos dos pedreiros dependem da entrada e execução na parte hidráulica no tempo certo da obra, é importante uma ótima integração entre ambas as partes
Empresa de Gesso	Kelli Laura-Empresa de Arquitetura	A correta execução do trabalho de gesso depende da clara exposição de como e onde deve ser feito cada tarefa/etapa por parte da arquiteta
Empresa de Aberturas e Esquadrias	Empreiteira/Pedreiros	A qualidade da instalação das aberturas depende dos trabalhos dos pedreiros, como alinhamento e dilatação da construção.
Empresa de Climatização	Empreiteira/Pedreiros Empresa de Gesso	Os trabalhos dos pedreiros e do gesso dependem da entrada e execução na parte de infraestrutura de climatização no tempo certo da obra, é importante uma ótima integração entre todas as 3 partes

10.4.3 ESTRATÉGIA DE ENGAJAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS

Tabela 22 - Estratégias de engajamento das partes interessadas

#	Parte Interessada	Descreva a estratégia e abordagem para o engajamento de cada Parte Interessada
1	Claudia Pozza	Envolver na concepção do projeto; apresentar as imagens do projeto em 3D; apresentar o cronograma físico e econômico do projeto mensalmente desde a fase de projeto até a execução; informar e cobrar o status das aquisições, apresentar a evolução da obra;
2	Alexandra Pozza	Envolver na concepção do projeto; apresentar as imagens do projeto em 3D; apresentar o cronograma físico e econômico do projeto mensalmente desde a fase de projeto até a execução; informar e cobrar o status das aquisições, apresentar a evolução da obra;
3	Fernanda Pozza	Envolver na concepção do projeto; apresentar as imagens do projeto em 3D; apresentar o cronograma físico e econômico do projeto mensalmente desde a fase de projeto até a execução; informar e cobrar o status das aquisições, apresentar a evolução da obra;
4	Fernando Pozza	N/A
5	Fernando Pozza (GP)	N/A
6	Kelli Laura-Empresa de Arquitetura	Reconhecer o trabalho a cada reunião mensal, manter informada das aquisições e contratações, envolver nas decisões e escolhas de materiais, revestimento, arvores, flores, cobertura, etc; Fazer as avaliações de qualidade.
7	Andrei Perera-Engenheiro Civil	Manter informado de cada etapa da obra de revitalização, participar nas resoluções de problemas estruturais e dificuldades encontradas pela empreiteira; Fazer as avaliações de qualidade
8	Engenheiro Ambiental	Esclarecer no início do projeto o escopo das liberações; Acompanhar o status da liberação e das aprovações junto com o gerente do projeto e advogada
9	Empresa de Terraplenagem	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta e engenheiro civil
10	Empresa de Paisagismo	Reconhecimento do trabalho; - Avaliação quinzenal da qualidade dos trabalhos, avaliação e discussão semanal das próximas etapas e tarefas a serem executadas; sensibilizá-los pela importância e grandeza do projeto; Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta
11	Empreiteira/ Pedreiros	Reconhecimento do trabalho; - Avaliação quinzenal da qualidade dos trabalhos, avaliação e discussão semanal das próximas etapas e tarefas a serem executadas; sensibilizá-los pela importância e grandeza do projeto; Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta e pelo engenheiro civil
12	Empresa de Elétrica	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pelo engenheiro civil e mecânico
13	Empresa de Hidráulica	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pelo engenheiro civil e mecânico
14	Empresa de Gesso	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta
15	Empresa de Aberturas e Esquadrias	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta
16	Empresa de Pintura	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pela arquiteta
17	Empresa de Climatização	Acompanhamento técnico da execução da obra feita pelo engenheiro mecânico

10.5 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS

10.5.1 RESPONSÁVEL PELO PLANO

Fernando Pozza, Gerente do Projeto, responsável pelo plano de gerenciamento das partes interessadas.

10.5.2 FREQUÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DAS PARTES INTERESSADAS

O plano de gerenciamento das partes interessadas será atualizado e revisado nas reuniões mensais realizadas no decorrer do projeto.

11. PLANO DE GERENCIAMENTO DA COMUNICAÇÃO

11.1 INTRODUÇÃO

O plano de comunicação contribuirá de forma efetiva para que o projeto seja realizado dentro do prazo, escopo, custo e na qualidade prevista. O plano também auxiliará no esclarecimento das tarefas, o que tem que ser realizado em cada etapa, como deve ser executado, do status e situação física/econômica do projeto como um todo. Esse documento tem o objetivo de manter transparência entre as partes interessadas, por meio de um sistema eficaz de comunicação em que as pessoas certas recebam as informações necessárias no momento adequado.

A comunicação será importante para que os projetos arquitetônicos e civil tenham uma ótima integração evitando informações desencontradas durante a execução, bem como uma ótima integração entre a parte de estrutural/civil com a hidráulica e elétrica na etapa de execução.

11.2 OBJETIVOS

O objetivo geral do plano é que o projeto seja realizado dentro do custo, no escopo e na qualidade esperada pelos investidores/patrocinadores que são os integrantes do Grupo Fardo Pozza. Por isso é importante o esforço durante todo o projeto na comunicação para que as empresas de projeto arquitetônico, paisagístico, civil e ambiental se interagem entre si na integração nas diversas disciplinas que compõem o projeto. Além disso na fase de execução a boa comunicação irá facilitar o entendimento das tarefas, reduzir os retrabalhos e também orientar de quando, onde e como cada empresa envolvida vai executar o respectivo escopo.

Como objetivo específico do plano são relacionados os seguintes itens:

- Integração entre as diversas disciplinas que compõem o projeto;
- Integração entre as diversas empresas que executarão a obra de revitalização;
- Monitorar e gerenciar o cronograma físico e financeiro do projeto;
- Antecipar aos problemas para evitar custos não previstos e retrabalhos;

- Correto entendimento de quando, onde e como fazer cada tarefa que as empresas executoras terão em seu escopo;

11.3 INFORMAÇÕES GERAIS

Total de Stakeholders do Projeto	São no total 17 Stakeholders, porém estarão envolvidos de 27 - 31 pessoas em todas as etapas do projeto
Total de Stakeholders Internos	4 pessoas
Duração do Projeto	1,3 ano - 330 dias trabalhados
Ambiente do Projeto	O projeto será implantado no interior da cidade de Carlos Barbosa-RS, entre Carlos Barbosa e Farroupilha, na serra gaúcha. No local da obra tem apenas cobertura de celular, e eventualmente internet. As empresas envolvidas que são da região de Carlos Barbosa, Garibaldi e Flores da Cunha possuem internet, telefone fixo e celular.
Responsável pelo Plano de Comunicação	Fernando Pozza, (51) 9904-8085; eng.pozza@hotmail.com
Frequência e Método de Revisão do Plano	A atualização no plano será realizada quinzenalmente, após as reuniões de qualidade com o arquiteto e o Eng. Civil. A efetividade do plano de comunicação será avaliada no decorrer das reuniões realizadas semanalmente com os supervisores da empreiteira e da empresa de paisagismo.
Equipe de Comunicação	Fernando Pozza – Arquiteta e Engenheiro Civil
Premissas de Comunicação	Para cada empresa executora que será contratada será realizada uma reunião para apresentar o projeto e a importância do mesmo. Na reunião será fornecido impresso os memoriais descritivos, executivos, desenhos necessários para execução (plantas, cortes, vistas e detalhes) e em meio digital será entregue a lista de materiais, especificação dos materiais e plano de execução correspondente ao escopo.
Repositório ou local onde as comunicações são armazenadas	-Os documentos referentes aos projetos, como memoriais, desenhos, etc estarão com o Arquiteto, Engenheiro Civil e com o Gestor do Projeto que também faz parte do grupo de investidores; - Alvarás e licenças estarão uma cópia com a advogada e uma cópia com o gestor do projeto; - Atas das reuniões estarão com o gestor do projeto em meio eletrônico e impresso.

11.4 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

11.4.1 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Na Tabela 23 são apresentadas as partes interessadas, o papel/função de cada uma, bem como as atribuições e responsabilidades.

Tabela 23 - Identificação e relação das atribuições e responsabilidades das partes interessadas do projeto

#	Parte Interessada	Empresa Órgão/Grupo	Cargo Função	Atribuições e responsabilidades
1	Claudia Pozza	Grupo Fardo Pozza	Advogada e Patrocinadora (Investidora)	- Responsável pela contribuição e liberação de 25% dos recursos necessários; - Desenvolvimento dos contratos; - Encaminhamento das liberações ambientais; - Aprovação dos projetos; - Compra de material e fechamento das negociações junto a fornecedores de equipamentos e serviços. Detém 25% da propriedade da casa e do terreno.
2	Alexandra Pozza	Grupo Fardo Pozza	Patrocinadora (Investidora)	- Responsável pela contribuição e liberação de 25% recursos necessários; - Aprovação dos projetos; compra de material e fechamento das negociações junto a fornecedores de equipamentos e serviços. Detém 25% da propriedade da casa e do terreno.
3	Fernanda Pozza	Grupo Fardo Pozza	Patrocinadora (Investidora)	- Responsável pela contribuição e liberação de 25% recursos necessários; - Aprovação dos projetos; compra de material e fechamento das negociações junto a fornecedores de equipamentos e serviços. Detém 25% da propriedade da casa e do terreno.
4	Fernando Pozza	Grupo Fardo Pozza	Engenheiro Mecânico Consultor Especializado no Projeto. Patrocinador (Investidor)	Responsável pela contribuição e liberação de 25% dos recursos necessários; - Desenvolvimento dos projetos de climatização, exaustão e incêndio; - Especificação dos equipamentos complementares para a cozinha e o bar; - Especificação dos pontos de força, vazões de água nos pontos de consumo; - Aprovação dos projetos; - Opinião especializada. Detém 25% da propriedade da casa e do terreno.
5	Fernando Pozza	Grupo Fardo Pozza	Gestor do Projeto	- Desenvolvimento do plano de gerenciamento do projeto;

				- Planejamento e controle do projeto para que seja executado no tempo, no escopo, na qualidade e no custo previsto; - Gerenciar a contratação dos projetos, dos fornecedores de materiais, equipamentos, mobiliário, e empresas prestadoras de serviço;
6	Kelli Laura Empresa de Arquitetura	ArqDesigner	Arquiteta e Consultora Especializada no Projeto.	- Desenvolvimento do projeto arquitetônico de revitalização da casa, projeto do lay out interno; - Projeto de paisagismo e do cercado; - Projeto dos acessos, passeios e estacionamento; - Projeto luminotécnico; - Plano de execução arquitetônico e do paisagismo - Opinião especializada; - Acompanhamento técnico da obra;
7	Andrei Perera Engenheiro Civil	PERERA – Arquitetura e Engenharia	Engenheiro Civil e Consultor Especializado no Projeto.	- Projeto estrutural, com desenhos em planta e corte, especificação dos materiais; projeto hidráulico, de esgoto e elétrico para a revitalização; - Plano de execução da obra; - Acompanhamento técnico da obra civil;
8	Engenheiro Ambiental	Vital Engenharia Ambiental	Engenheiro Ambiental e Consultor Especializado no Projeto.	- Projeto e documentos para apresentar aos órgãos ambientais e prefeitura quanto a movimentação de terra que serão necessários, movimentação de terra perto de fontes e eliminação de banhados onde será executado o lago;
9	Mauro - Empresa de Terraplenagem	Terraplanagem Chesini LTDA	Diretor	- Terraplenagem; - Aberturas para a fundação e estrutura de sustentação; - Movimentação de terra e execução do lago;
10	Empresa de Paisagismo	BEIMONDO – Gardem Center	Supervisor	- Execução do cercado no em torno do terreno; - Execução do paisagismo conforme projeto;
11	Empreiteira/ Pedreiros	Construtora Renosto LTDA - ME	Supervisor	- Execução da estrutura de sustentação externa; - Desmanche do telhado, divisórias internas e retiradas das esquadrias internas e externas; - Retirada do revestimento (reboco) interno e externo das paredes e tratamento dos tijolos de vedação; - Escavação interna para fazer o 1º pavimento; - Execução da estrutura de sustentação e apoio interno; - Execução do telhado; - Execução do contra piso do 1º pavimento; - Execução dos pisos do 1º e 2º pavimentos; - Execução do chapisco, reboco, aplicação massa corrida; - Instalação das bacias sanitárias, pias, cubas e box; - Construção do banheiro social externo; - Construção dos acessos, estacionamento e passeios; - Construção do Pergolado - Demais tarefas conforme especificação em projeto e plano de execução;

12	Empresa de Elétrica	JD – Jandir Dobner	Supervisor	- Instalação elétrica; - Instalação da iluminação interna e externa; - Instalação dos pontos de força para climatização, exaustão das cozinhas e banheiros e para todos os equipamentos previstos para o bar e cozinha;
13	Empresa de Hidráulica	Mepar Instalações Pradela	Supervisor	- Instalação hidráulica; - Execução da rede de esgoto e fossas; - Instalação dos metais e demais equipamentos sanitários; - Instalação das tubulações internas de água fria e quente;
14	Empresa de Gesso	GESO SCOTTÁ	Supervisor	- Execução das divisórias e forros de gesso e dry hall
15	Empresa de Aberturas e Esquadrias	BIASI Esquadrias	Diretor	- Fornecimento e instalação das aberturas e esquadrias interna e externas; - Fornecimento e instalação das escadas de madeira e corrimãos das escadas e pergolado externo;
16	Empresa de Pintura	Pertille Pinturas	Diretor	- Execução da pintura interna e externa; - Pintura das esquadrias internas e externas; - Pintura dos corrimãos;
17	Empresa de Climatização	Enclimar ou Sonda	Diretor	- Instalação dos dutos de exaustão e renovação de ar; - Instalação do sistema de climatização; - Instalação dos exaustores; - Instalação das coifas de exaustão da cozinha; - Instalação das infra (pontos para o ar condicionado); - Pontos de dreno;

11.4.2 DADOS DE CONTATO DAS PARTES INTERESSADAS

Os dados de contato das partes interessadas do projeto estão relacionados na Tabela 24.

Tabela 24 - Dados de contato dos envolvidos no projeto

#	Nome/Empresa/Parte Interessada	Fone Comercial	Celular DDD+Nro	Email
1	Claudia Pozza	(54) 3462-1161	(54) 9932-4824	claudiapozza@lottinet.com.br
2	Alexandra Pozza	(54) 3461-0225	(54) 9966-4065	
3	Fernanda Pozza	(54) 3461-1480	(54) 9602-4480	
4	Fernando Pozza	(51) 3461-0225	(51) 9904-8085	eng.pozza@hotmail.com
5	Fernando Pozza	(51) 3461-0225	(51) 9904-8085	eng.pozza@hotmail.com
6	Kelli Laura ArqDesigner		(54) 9915-3039	kelli.lago@florensecaxias.com.br klago@ucs.br
7	Andrei Perera Perera Arquitetura e Engenharia	(54) 3461-1672	Não Informado	
8	Engenheiro Ambiental Vital Engenharia Ambiental	(54) 3462-1173	Não Informado	Não Informado
9	Empresa de Terraplanagem Terraplanagem Chesini LTDA	(54) 3461-2348	(54) 9984-5999	Não Informado
10	Empresa de Paisagismo BEIMONDO – Garden Center	(54) 3461-1150	Não Informado	Não Informado
11	Empreiteira/ Pedreiros Construtora Renosto LTDA - ME	(54) 3461-1487	Não Informado	Não Informado
12	Empresa de Elétrica JD – Jandir Dobner	(54) 3461-4054	(54) 9977-0535	Não Informado
13	Empresa de Hidráulica Mepar Instalações Pradela	(54) 3461-0268	Não Informado	Não Informado
14	Empresa de Gesso Gesso SCOTTÁ	(54) 3461-6439	(54) 9976-7384	Não Informado
15	Empresa de Esquadrias BIASI Esquadrias	(54) 3461-0303	(54) 9621-4977	Não Informado
16	Empresa de Pintura Pertille Pinturas	(54) 3462-5692	Não Informado	Não Informado
17	Empresa de Climatização Enclimar ou Sonda	(51) 3325-1105	Não Informado	ramos@enclimar.com.br

11.5 ESTRATÉGIA DE COMUNICAÇÃO

11.5.1 IDENTIFICAÇÃO DOS REQUISITOS E ESTRATÉGIA DE COMUNICAÇÃO

O sucesso do projeto depende de uma boa comunicação entre as partes interessadas. Por isso é importante a identificação dos reais requisitos a serem informados, determinação da frequência, método e estratégia de comunicação aos Stakeholders. Na Tabela 25 são apresentados com detalhes os requisitos e estratégia de comunicação para cada parte interessada no projeto.

Tabela 25 - Requisitos de informação e estratégia de comunicação

#	Parte Interessada	Requisitos de Informação que o Stakeholder necessita	Estratégia, abordagem ou método de comunicar os requisitos de informação aos Stakeholders	Frequência	Urgência
1	Claudia Pozza	- Projeto arquitetônico, de paisagismo e civil. Projeto ambiental para encaminhar as licenças; -Relatório de Status Report. da obra (relatórios de desempenho) com o cronograma físico e financeiro; - Relatório de qualidade; - Data prevista para aquisição de materiais e contratação de fornecedores ou empresas de execução.	- Reuniões; - Visita em campo; - E-mail para registros e confirmações.	Mensal.	Média
2	Alexandra Pozza	- Projeto arquitetônico, de paisagismo e civil; -Relatório de Status Report. da obra (relatórios de desempenho) com o cronograma físico e financeiro; - Relatório de qualidade; - Data prevista para aquisição de materiais e contratação de fornecedores ou empresas de execução.	- Reuniões; - Visita em campo; - E-mail para registros e confirmações.	Mensal.	Média
3	Fernanda Pozza	- Projeto arquitetônico, de paisagismo e civil; -Relatório de Status Report. da obra (relatórios de desempenho) com o cronograma físico e financeiro; - Relatório de qualidade; - Data prevista para aquisição de materiais e contratação de fornecedores ou empresas de execução.	- Reuniões; - Visita em campo; - E-mail para registros e confirmações.	Mensal.	Média
4	Fernando Pozza	- Projeto arquitetônico, de paisagismo, civil, de hidráulica e elétrica; - Relatório de Status Report. da obra (relatórios de desempenho) com o cronograma físico e financeiro; - Relatório de qualidade.	- Reuniões; - Visita em campo.	Mensal.	Média
5	Fernando Pozza (GP)	- Plano de Negócio: Análise Mercadológica e Financeira desenvolvido na fase anterior - Projeto conceitual preliminar para desenvolver o plano de gerenciamento do projeto; - Projetos e especificações dos materiais; - Planos de execução que serão realizados na fase de projeto para ajuste no plano de gerenciamento do projeto e iniciar as contratações e execuções; - Situação física e econômica da obra; - Qualidade da execução; - Problemas que estão sendo encontrados durante a execução.	- Reunião técnica; - Visita em campo; - Telefonemas para esclarecimento e ajustes; - E-mail para registros e confirmações; - Entrega dos projetos, planos e especificações no fim na fase de projetos.	Semanal.	Alta
6	Kelli Laura- Empresa de Arquitetura	- Escopo do projeto arquitetônico e paisagístico; - Projeto conceitual preliminar; - Detalhes do terreno e da atual construção; - Lista de imagens e exemplos de como o Grupo Fardo Pozza imagina a construção e os ambientes; - Datas previstas para escolha dos materiais e fornecedores dos revestimentos, acabamentos, metais, mobiliário, artigos de decoração, etc; - Informações sobre a execução e qualidade da obra.	- Reunião técnica; - Entrega em meio digital e impresso dos documentos e memoriais necessários; - Visita em campo; - Visita a fornecedores; - Telefonemas para esclarecimento e ajustes; - E-mail para registros e confirmações.	Quinzenal	Alta
7	Andrei Perera- Engenheiro Civil	- Escopo do projeto civil; - Projeto arquitetônico; - Projeto de climatização, exaustão e incêndio; - Lista de equipamentos elétricos com especificação das potências;	- Reunião técnica; - Entrega em meio digital e impresso dos documentos e memoriais necessários; - Visita em campo;	Quinzenal	Alta

		- Lista dos pontos de consumo com especificação da vazão. Pressão de fornecimento da água; - Local disponível para a fossa; - Descrição da construção existente; - Informações sobre a execução e qualidade da obra.	- Telefonemas para esclarecimento e ajustes; - E-mail para registros e confirmações.		
8	Engenheiro Ambiental	- Escopo do projeto de paisagismo e de esgoto; - Informações referentes a área de aplicação do projeto.	- Reunião técnica; - Documentos e memoriais; - Visita em campo; - Telefonemas para esclarecimento e ajustes; - E-mail para registros e confirmações.	Quando necessário durante a fase de projeto	Média
9	Empresa de Terraplenagem	- Data prevista para início; - Escopo do projeto de paisagismo e civil	- Telefone para agendamento; - Acompanhamento técnico em campo durante toda a execução.	Quando necessário	N/A
10	Empresa de Paisagismo	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo de paisagismo; - Projeto e especificações dos materiais; - Plano de execução; - Relatório de qualidade e aceite em cada etapa concluída;	- Telefone para agendamento; - Reunião de apresentação com entrega dos projetos, planos e especificações; - Visita em campo com acompanhamento técnico; - Documentos a serem entregues em mãos para o supervisor.	Semanal, a partir do início das atividades de paisagismo	Alta
11	Empreiteira/Pedreiros	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo civil; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução; - Relatório de qualidade e aceite em cada etapa concluída	- Telefone para agendamento; - Reunião de apresentação com entrega dos projetos, planos e especificações; - Visita em campo com acompanhamento técnico; - Documentos a serem enviados por e-mail.	Semanal, a partir do início das atividades da empreiteira	Alta
12	Empresa de Elétrica	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo de elétrica; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução; - Relatório de qualidade e aceite em cada etapa concluída	- Telefone e e-mail para agendamento; - Reunião de apresentação com entrega dos projetos, planos e especificações; - Visita em campo com acompanhamento técnico; - Documentos a serem enviados por e-mail.	Quando necessário	N/A
13	Empresa de Hidráulica	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo de hidráulica; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução; - Relatório de qualidade e aceite em cada etapa concluída.	- Telefone e e-mail para agendamento; - Reunião de apresentação com entrega dos projetos, planos e especificações; - Visita em campo com acompanhamento técnico; - Documentos a serem enviados por e-mail.	Quando necessário	N/A
14	Empresa de Gesso	- Data prevista para instalação do forro e divisórias; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução; - Relatório de qualidade e aceite após instalação para emissão da cobrança.	- Telefone e e-mail para agendamento; - Reunião de apresentação com entrega dos projetos, planos e especificações; - Visita em campo com acompanhamento técnico; - Documentos a serem enviados por e-mail.	Quando necessário	N/A
15	Empresa de Aberturas e Esquadrias	- Data prevista para instalação das aberturas e esquadrias; - Projeto e especificação dos materiais; - Relatório de qualidade e aceite após instalação para emissão da cobrança.	- Telefone e e-mail para agendamento; - Reunião de apresentação com entrega dos projetos, planos e especificações; - Visita em campo com acompanhamento técnico; - Documentos a serem enviados por e-mail.	Quando necessário	Média

16	Empresa de Pintura	- Data de início das atividades; - Especificações do tipo e cor do acabamento; - Projeto com especificação dos locais a serem pintados; - Relatório de qualidade e aceite após o término para emissão da cobrança.	- Telefone para agendamento; - Reunião de apresentação com entrega dos projetos e especificações; - Visita em campo com acompanhamento técnico; - Documentos a serem enviados por e-mail.	Quando necessário	N/A
17	Empresa de Climatização	- Data prevista para início de cada atividade referente ao escopo de climatização; - Projeto e especificação dos materiais; - Plano de execução; - Relatório de qualidade e aceite em cada etapa concluída.	- Telefone e e-mail para agendamento; - Reunião de apresentação com entrega dos projetos, planos e especificações; - Visita em campo com acompanhamento técnico; - Documentos a serem enviados por e-mail.	Quando necessário	N/A

11.6 FERRAMENTAS DE COMUNICAÇÃO

Na Tabela 26 são apresentadas as ferramentas utilizadas para desenvolver a comunicação no projeto com o objetivo e propósito de cada uma.

Na Tabela 27 são apresentados os modelos de documentos padronizados utilizados para registrar as informações, apresentar o real desempenho do projeto, aceites e demais documentos necessários para o controle e gerenciamento.

Tabela 26 - Ferramentas e tecnologias de comunicação utilizada pelo projeto

#	Ferramenta Utilizada	Objetivo/Propósito do Uso
1	Reunião	Obter maior comprometimento dos envolvidos
2	Visita técnica	Apresentar com detalhes o escopo; verificação e controle da qualidade e escopo das tarefas;
3	e-mail	Registrar informações e status
4	Telefone e celular	Agilizar a comunicação
5	Apresentações	Garantir o entendimento do escopo

Tabela 27 - Modelos e Templates de Documentos

#	Modelos e Templates dos Documentos	Objetivo e finalidade do modelo	Local onde está disponível e Local armazenamento
1	Ata de Reunião	Tornar rápida e efetiva as reuniões	Com gestor do Projeto
2	Documento de Verificação da Qualidade	Verificar se o que foi executado está de acordo com o projeto e especificações e se caso não estiver, relatar o que deve ser feito e em quanto tempo para se ajustar ao projeto	Com gestor do Projeto, Arquiteto e Engenheiro Civil
3	Documentação de Aceite	Dar como concluído o escopo contratado de determinada empresa executora e liberar para cobrança conforme negociação	Com gestor do Projeto
4	Relatório de Desempenho do Projeto (Status Report.)	Relatar a atual situação do projeto para os investidores/patrocinadores, com o desempenho físico e financeiro, qualidade da obra, possíveis desvios ou melhorias	Com gestor do Projeto
5	Relatório de Próximos Passos	Informar aos patrocinadores/investidores o que cada um deve fazer (atividades/tarefas) até a próxima reunião mensal, como pagamentos, contratações, compras, definições de materiais e acabamentos, etc	Com gestor do Projeto
6	Registro de Lições Aprendidas	Registrar as lições Negativas e Positivas aprendidas com o projeto e classifica-las de acordo com a área de conhecimento do PMI	Com gestor do Projeto
7	Documento para Solicitação de Mudanças	Modelo para descrever a mudança, justificativas e ganhos para o projeto; alterações de custos e prazos. Também descrever o motivo da aceitação ou não	Com gestor do Projeto, Arquiteto e Engenheiro Civil

11.7 AÇÕES E EVENTOS DE COMUNICAÇÃO

11.7.1 AÇÕES E EVENTOS DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Será realizado mensalmente, após a reunião geral dos patrocinadores com o gestor do projeto e arquiteto, uma janta de confraternização com toda a equipe atuante no período para divulgar os resultados e efetuar a bonificação as empresas aptas a receberem. O objetivo é apresentar os resultados gerais, a situação e desempenho da obra, demonstrar a importância de cada etapa do projeto e principalmente motivar e integrar a equipe como um todo.

11.7.2 AÇÕES E EVENTOS DE COMUNICAÇÃO EXTERNA

Não está no escopo deste projeto, bem como não há necessidades de ações ou eventos para comunicação externa.

11.8 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DA COMUNICAÇÃO

11.8.1 RESPONSÁVEL PELO PLANO

Fernando Pozza, Gerente do Projeto, responsável pelo plano de gerenciamento da comunicação.

11.8.2 FREQUÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DA COMUNICAÇÃO

O plano de gerenciamento da comunicação será atualizado e revisado nas reuniões quinzenais de qualidade realizadas no decorrer do projeto.

12. PLANO DE GERENCIAMENTO DOS RISCOS

12.1 INTRODUÇÃO

O plano de gerenciamento de riscos tem por objetivo definir como abordar, planejar e executar as atividades de riscos do projeto. Também descreve como o gerenciamento de riscos será estruturado e executado no projeto definindo as lideranças com suas devidas responsabilidades e qual suporte será dado para cada atividade do plano de gerenciamento de riscos durante o ciclo de vida do projeto.

12.2 METODOLOGIA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

A metodologia utilizada para identificação dos riscos do projeto foi o brainstorm. O brainstorm foi desenvolvido considerando os interesses técnicos de projeto e de execução, liberações, custo e por fim o investimento. Entre as partes interessadas que desenvolveram no brainstorm estão:

- Advogada/Patrocinador;
- Engenheiro mecânico/Patrocinador/GP;
- Arquiteto/Projeto
- Engenheiro civil

Após foram definidos os riscos reais do projeto e também a prioridade de cada risco, resultando em uma lista dos riscos prioritários. Identificados os riscos prioritários, uma análise qualitativa e quantitativa foi realizada. Como fechamento, as respostas aos riscos foram planejadas.

O plano de gerenciamento de riscos será atualizado quinzenalmente após a reunião de verificação e qualidade. Nas reuniões semanais com o supervisor da empreiteira serão discutidas as atividades de risco relacionadas a execução, onde será ajustado e planejado estas atividades de forma a minimizar possíveis efeitos negativos ao custo e escopo do projeto.

Os custos referentes a gestão de riscos (trabalho do gerente de projeto ou outra parte interessada) estão inclusos no gerenciamento global do projeto, que envolve os

custos do gerente do projeto, aquisições, custos de fiscalização arquitetônico e civil, estimado no valor total de R\$ 28.775,00.

12.3 RESPONSABILIDADES

O Gerente do Projeto é responsável pelo gerenciamento e monitoramento dos riscos, enquanto a análise tem por responsabilidade o arquiteto e engenheiro civil. Quando julgarem necessário, deverá ser dividido entre os demais membros do grupo de investidores as dificuldades e riscos do projeto que acarretarão em custo ou mudança de escopo.

As partes interessadas podem informar ao Gerente do Projeto sobre qualquer percepção de alteração ou ocorrência de novo risco. Caberá ao Gerente do Projeto analisar e verificar a melhor maneira de fazer o monitoramento e adequação no plano de riscos.

Na Tabela 28 são apresentadas as responsabilidades de cada integrante da equipe em relação aos riscos envolvidos no projeto.

Tabela 28 - Matriz de funções e responsabilidades em relação ao risco

Etapa	Patrocinadores (Sponsor)	Gerente do projeto	Arquiteto	Eng Civil	Eng. Ambiental	Empreiteira	Demais Partes Interessadas
Planejamento do Gerenciamento dos Riscos	A	R	I	I	I	I	I
Identificação dos Riscos	R	R:A	R	R	C	C	C
Análise Qualitativa dos Riscos	I	R;A	R	R	I	I	I
Análise Quantitativa dos Riscos	I	R:A	R	R	I	I	I
Planejamento de Respostas aos Riscos	A	R	C	C	I	I	I
Monitoramento e Controle	I	R	C	C	I	C	I

Onde:

(R) Responsável pela Atividade de Risco

(A) Responsável pela Aprovação

(C) Consultado

(I) Informado

O gerente do Projeto é ainda responsável pela elaboração da estimativa de provisionamento de recursos financeiros necessários caso os riscos se manifestem.

12.4 ESTRUTURA ANALÍTICA DOS RISCOS

Para identificar os riscos do projeto, o modelo da Estrutura Analítica dos Riscos (EAR) foi desenvolvido com base no escopo e tipo de projeto em questão. Com base na Figura 16, que traduz de forma simplificada as possíveis fontes e natureza dos riscos, se consegue compreender, identificar e entender os riscos do projeto.

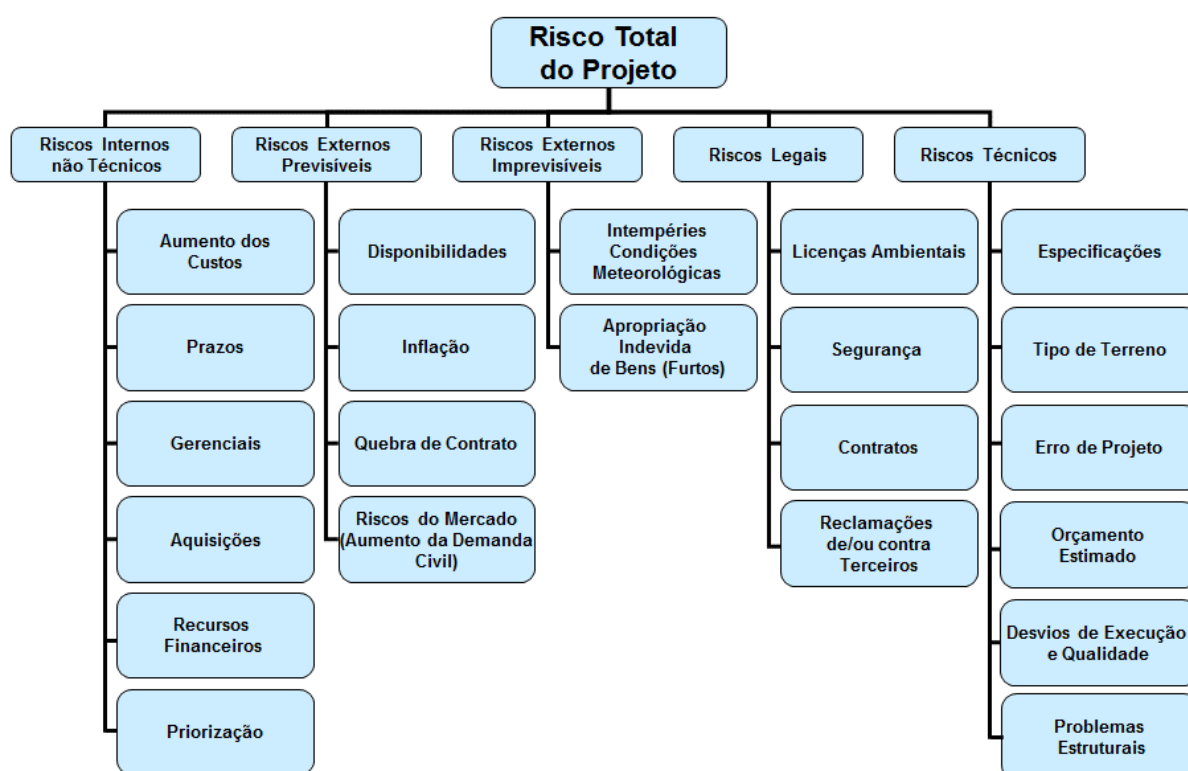


Figura 16 – Estrutura Analítica dos Riscos para o Projeto Confraria e Bistrô Vicenza

12.5 IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS

A identificação dos riscos foi realizada através da técnica de *brainstorm*. Todos os riscos classificados, foram categorizadas e priorizadas de acordo com a EAR

(Estrutura Analítica de Risco). Na Tabela 29 estão relacionados os riscos identificados.

Tabela 29 - Identificação e classificação dos riscos do projeto

#	Categoria	Descrição do Risco
1	Riscos Internos Não Técnicos - Aumento dos Custos	Aumento dos custos dos serviços de execução
2	Riscos Internos Não Técnicos - Aumento dos Custos	Aumento dos custos dos projetos
3	Riscos Internos Não Técnicos - Prazos	Tempo estimado errado para execução de tarefas
4	Riscos Internos Não Técnicos - Gerenciais	Retrabalhos devido a falhas de comunicação e planejamento
5	Riscos Internos Não Técnicos - Gerenciais	Alteração de escopo – Projeto arquitetônico revitalização
6	Riscos Internos Não Técnicos - Gerenciais	Alteração de escopo – Projeto paisagístico
7	Riscos Internos Não Técnicos - Aquisição	Falta de materiais ou equipamentos na obra
8	Riscos Internos Não Técnicos - Recursos Financeiros	Falta de recursos para pagamento de fornecedores ou serviços
9	Riscos Internos Não Técnicos - Priorização	Priorizar outras atividades ou contas não vinculadas ao projeto
10	Riscos Externos Previsíveis - Disponibilidade	Empresa contratada não tem disponibilidade de entrar na obra no período planejado
11	Riscos Externos Previsíveis - Disponibilidade	Empresa contratada não tem recursos para executar tarefa no período planejado
12	Riscos Externos Previsíveis - Inflação	Inflação maior que máximo previsto para o período
13	Riscos Externos Previsíveis - Riscos do Mercado	Construção civil em alta - especulação - aumentos dos custos de serviços
14	Riscos Externos Imprevisíveis - Meteorológicos	Dias de chuva no período acima do normal
15	Riscos Externos Imprevisíveis - Furtos	Furtos de materiais na obra
16	Riscos Legais - Licenças Ambientais	Atrasos nas liberações ambientais
17	Riscos Legais - Segurança	Acidentes de trabalho
18	Riscos Legais - Contratos	Desistência da obra pela prestadora de serviço
19	Riscos Técnicos - Especificações	Compra de materiais ou equipamentos errados
20	Riscos Técnicos - Especificações	Tarefa executada fora do escopo devido a especificação
21	Riscos Técnicos - Tipo do Terreno	Necessidade de reforçar as fundações
22	Riscos Técnicos - Tipo do Terreno	Dificuldade no plantio das videiras
23	Riscos Técnicos - Erro de Projeto	Retrabalhos devido a erros de projeto
24	Riscos Técnicos - Erro de Projeto	Necessidade de ajuste do projeto
25	Riscos Técnicos - Erro de Projeto	Necessidade de aquisição de materiais não especificados
26	Riscos Técnicos - Orçamento Estimado	Estimativas de quantidades de materiais malfeitas para a obra
27	Riscos Técnicos - Desvios de Execução ou Qualidade	Retrabalhos e atrasos na entrega de tarefas
28	Riscos Técnicos - Problemas Estruturais	Instalar reforços não previstos no projeto civil

12.6 ESCALA DOS RISCOS

Esta análise consiste em avaliar o impacto e a probabilidade de ocorrerem os riscos anteriormente identificados. Para realizá-la, é necessária a criação de uma categorização dos riscos que permita uma avaliação dos impactos potenciais sobre os objetivos do projeto.

Os riscos foram categorizados dentro de uma escala que possui as seguintes categorias: Muito Baixo, Baixo, Moderado, Alto e Muito Alto.

Na avaliação dos riscos referentes aos quatro principais objetivos do projeto (custo, tempo, escopo e qualidade), foi utilizada os dados de referência apresentados na Tabela 30.

Tabela 30 - Definição qualitativa da escala de impacto para quatro objetivos do projeto

Avaliação do Impacto					
Objetivos do projeto	Muito Baixo 0,1	Baixo 0,3	Moderado 0,5	Alto 0,7	Muito Alto 0,9
Custo	Aumento de custo não significativo	<10% aumento de custo	10-20% aumento do custo	20-40% aumento de custo	>40% aumento do custo
Tempo	Aumento de tempo não significativo	< 5% aumento de tempo	5-10% aumento do tempo	10-20% aumento do tempo	<20% aumento do tempo
Escopo	Diminuição quase imperceptível do escopo	Áreas de pouca importância no escopo são afetadas	Áreas importantes do escopo são afetadas	Redução do escopo inaceitável para o patrocinador	Item final do projeto sem nenhuma utilidade
Qualidade	Degradação quase imperceptível da qualidade	Somente as aplicações mais críticas são afetadas	Redução da qual. requer aprovação do cliente	Redução da qualidade inaceitável para o patrocinador	Item final do projeto sem nenhuma utilidade

Através da Tabela 31 determina-se a escala dos riscos referentes à sua probabilidade de ocorrência.

Tabela 31 - Escala de probabilidade de ocorrência de riscos

Classificação	Probabilidade	Descrição da Probabilidade
Muito Baixa	0,1	Chance remota deste evento ocorrer
Baixa	0,3	Pouco provável que ocorrerá
Moderada	0,5	Existem boas chances de ocorrer
Alta	0,7	Pouco provável que não ocorrerá
Muito Alta	0,9	Chance remota deste evento não ocorrer

Na Tabela 32 é apresentado a matriz de ameaças ou vulnerabilidade (impacto x probabilidade), que quantifica os riscos e os limites de tolerância.

Tabela 32 - Matriz de probabilidade e impacto (ameaças)

Pontuação Para Riscos Específicos					
Probabilidade	Pontuação do risco = P x I				
0,9	0,09	0,27	0,45	0,63	0,81
0,7	0,07	0,21	0,35	0,49	0,63
0,5	0,05	0,15	0,25	0,35	0,45
0,3	0,03	0,09	0,15	0,21	0,27
0,1	0,01	0,03	0,05	0,07	0,09
	0,1	0,3	0,50	0,70	0,90
	Impacto sobre um objetivo (custo, tempo, escopo ou qualidade)				

Zona Verde: Considerada baixa (pontuação de 0,0 a 0,20 – zona de aceitação de riscos.

Zona Amarela: Considerada média (pontuação de 0,21 a 0,40 – zona de mitigação de riscos.

Zona vermelha: Considerada alta (pontuação de 0,41 a 0,81 – zona para evitar ou transferir riscos.

12.7 ANÁLISE QUALITATIVA DOS RISCOS

Com base na análise qualitativa dos riscos, podemos identificar quais riscos deverão ser submetidos à análise e gerenciamento adicionais e também quais riscos requerem uma resposta imediata ao momento de sua ocorrência.

Para realizar a análise qualitativa dos riscos, devemos atribuir primeiramente uma probabilidade de acontecimentos para cada risco identificado no projeto. A probabilidade de acontecimentos irá variar de 10% a 90%. Riscos com probabilidade de acontecimentos inferior a 10% não serão considerados no plano de gerenciamento de riscos. Riscos com probabilidade maior do que 90% serão considerados como certeza de acontecimentos e serão incluídos no escopo do projeto e não como risco.

Depois de atribuída uma probabilidade de acontecimentos para cada risco, devemos atribuir um impacto a este risco e por último realizarmos a multiplicação do risco pelo impacto. Na Tabela 33 é apresentado a análise qualitativa dos riscos identificados para o projeto.

Tabela 33 - Análise qualitativa dos riscos do projeto

Identificação do Risco		Avaliação Qualitativa do risco							
Nº	Descrição do risco	Impacto					Probabilidade	Impacto x Probabilidade	Prioridade do Risco
		Custo	Cronograma	Escopo	Qualidade	Geral			
1	Aumento dos custos dos serviços de execução	50%	10%	10%	10%	50%	30%	15%	Baixo
2	Aumento dos custos dos projetos	50%	10%	10%	10%	50%	30%	15%	Baixo
3	Tempo estimado errado para execução de tarefas	10%	70%	10%	50%	70%	30%	21%	Médio
4	Retrabalhos devido a falhas de comunicação e planejamento	50%	50%	30%	30%	50%	10%	5%	Baixo
5	Alteração de escopo – Projeto arquitetônico revitalização	50%	50%	90%	10%	90%	30%	27%	Médio
6	Alteração de escopo – Projeto paisagístico	50%	50%	90%	10%	90%	30%	27%	Médio
7	Falta de materiais ou equipamentos na obra	30%	90%	10%	10%	90%	30%	27%	Médio
8	Falta de recursos para pagamento de fornecedores ou serviços	10%	90%	10%	50%	90%	10%	9%	Baixo
9	Priorizar outras atividades ou contas não vinculadas ao projeto	10%	90%	50%	50%	90%	10%	9%	Baixo

10	Empresa contratada não tem disponibilidade de entrar na obra no período planejado	10%	70%	10%	10%	70%	30%	21%	Médio	
11	Empresa contratada não tem recursos para executar tarefa no período planejado	10%	70%	10%	10%	70%	50%	35%	Médio	
12	Inflação maior que máximo previsto para o período	30%	10%	10%	10%	30%	30%	9%	Baixo	
13	Construção civil em alta - especulação - aumentos dos custos de serviços	50%	10%	10%	10%	50%	30%	15%	Baixo	
14	Dias de chuva no período acima do normal	10%	70%	30%	30%	70%	70%	49%	Alto	
15	Furtos de materiais na obra	50%	10%	10%	10%	50%	10%	5%	Baixo	
16	Atrasos nas liberações ambientais	70%	90%	10%	10%	90%	50%	45%	Alto	
17	Acidentes de trabalho	30%	50%	10%	10%	50%	10%	5%	Baixo	
18	Desistência da obra pela prestadora de serviço	70%	50%	10%	10%	70%	10%	7%	Baixo	
19	Compra de materiais ou equipamentos errados	70%	30%	90%	90%	90%	30%	27%	Médio	
20	Tarefa executada fora do escopo devido a especificação	70%	90%	90%	90%	90%	10%	9%	Baixo	
21	Necessidade de reforçar as fundações	70%	50%	30%	10%	70%	30%	21%	Médio	
22	Dificuldade no plantio das videiras	50%	70%	10%	70%	70%	30%	21%	Médio	
23	Retrabalhos devido a erros de projeto	70%	70%	70%	70%	70%	10%	7%	Baixo	
24	Necessidade de ajuste do projeto	50%	50%	70%	70%	70%	30%	21%	Médio	
25	Necessidade de aquisição de materiais não especificados	50%	30%	10%	10%	50%	30%	15%	Baixo	
26	Estimativas de quantidades de materiais malfeitas para a obra	50%	30%	30%	30%	50%	30%	15%	Baixo	
27	Retrabalhos e atrasos na entrega de tarefas	50%	70%	70%	70%	70%	30%	21%	Médio	
28	Instalar reforços não previstos no projeto civil	70%	70%	70%	70%	70%	10%	7%	Baixo	
SOMA									5,09	
RISCO GERAL DO PROJETO									18.2%	

12.8 ANÁLISE QUANTITATIVA DOS RISCOS

Tabela 34 - Análise quantitativa dos riscos

Identificação do Risco		Avaliação Quantitativa do risco			
Nº	Descrição do risco	Impacto	Probabilidade do Risco	Impacto Financeiro	Probabilidade x Imp. Financeiro
		Custo		(R\$)	Valor Monetário Esperado (R\$)
1	Aumento dos custos dos serviços de execução	50%	30%	R\$ 10.882,00	R\$ 3.264,60
2	Aumento dos custos dos projetos	50%	30%	R\$ 6.100,00	R\$ 1.799,50
3	Tempo estimado errado para execução de tarefas	10%	30%	R\$ 5.129,00	R\$ 1.538,70
4	Retrabalhos devido a falhas de comunicação e planejamento	50%	10%	R\$ 10.259,00	R\$ 1.025,90
5	Alteração de escopo – Projeto arquitetônico revitalização	50%	30%	R\$ 5.500,00	R\$ 1.650,00
6	Alteração de escopo – Projeto paisagístico	50%	30%	R\$ 2.000,00	R\$ 600,00
7	Falta de materiais ou equipamentos na obra	30%	30%	R\$ 3.500,00	R\$ 1.050,00
8	Falta de recursos para pagamento de fornecedores ou serviços	10%	10%	R\$ 5.531,00	R\$ 553,10
9	Priorizar outras atividades ou contas não vinculadas ao projeto	10%	10%	R\$ 5.531,00	R\$ 553,10
10	Empresa contratada não tem disponibilidade de entrar na obra no período planejado	10%	30%	R\$ 4.425,00	R\$ 1.327,50
11	Empresa contratada não tem recursos para executar tarefa no período planejado	10%	50%	R\$ 4.425,00	R\$ 2.190,38
12	Inflação maior que máximo previsto para o período	30%	30%	R\$ 2.950,00	R\$ 885,00
13	Construção civil em alta - especulação - aumentos dos custos de serviços	50%	30%	R\$ 10.882,00	R\$ 3.210,19
14	Dias de chuva no período acima do normal	10%	70%	R\$ 2.950,00	R\$ 2.065,00
15	Furtos de materiais na obra	50%	10%	R\$ 9.577,00	R\$ 957,70
16	Atrasos nas liberações ambientais	70%	50%	R\$ 3.500,00	R\$ 1.750,00
17	Acidentes de trabalho	30%	10%	R\$ 5.000,00	R\$ 500,00
18	Desistência da obra pela prestadora de serviço	70%	10%	R\$ 10.882,00	R\$ 1.088,20
19	Compra de materiais ou equipamentos errados	70%	30%	R\$ 17.500,00	R\$ 5.250,00
20	Tarefa executada fora do escopo devido a especificação	70%	10%	R\$ 10.882,00	R\$ 1.088,20
21	Necessidade de reforçar as fundações	70%	30%	R\$ 3.500,00	R\$ 1.050,00
22	Dificuldade no plantio das videiras	50%	30%	R\$ 1.200,00	R\$ 360,00
23	Retrabalhos devido a erros de projeto	70%	10%	R\$ 5.000,00	R\$ 500,00
24	Necessidade de ajuste do projeto	50%	30%	R\$ 5.000,00	R\$ 1.500,00
25	Necessidade de aquisição de materiais não especificados	50%	30%	R\$ 2.500,00	R\$ 750,00
26	Estimativas de quantidades de materiais malfeitas para a obra	50%	30%	R\$ 3.500,00	R\$ 1.050,00

27	Retrabalhos e atrasos na entrega de tarefas	50%	30%	R\$ 2.500,00	R\$ 750,00
28	Instalar reforços não previstos no projeto civil	70%	10%	R\$ 4.500,00	R\$ 450,00
TOTAL (R\$)					R\$ 38.757,07

O valor monetário esperado para suprir possíveis riscos no projeto é de R\$ 38.757,00, ou seja, em torno de 12,81% do total do custo do projeto. É um valor dentro do esperado já que foi considerado como premissa que os custos do projeto poderão avançar até 10% dos valores propostos.

12.9 PLANO DE RESPOSTA AOS RISCOS

O plano de resposta aos riscos foi elaborado para realizar medidas de prevenção no projeto com propósito de diminuir os riscos classificados como baixo, médio e alto.

Na análise qualitativa foi possível identificar todos os riscos do projeto, e na análise quantitativa os custos dos riscos. No projeto foram considerados os riscos de nível baixo, médio e alto, e esses foram associados na análise quantitativa.

Na escala de impacto, os riscos do projeto foram considerados dentro do esperado para a área da construção e o risco geral do projeto determinado no percentual de 18,2%.

A efetividade do plano de resposta aos riscos faz parte da escolha de uma combinação estratégica e do desenvolvimento de ações para trabalhar com os fatores de risco de maior impacto sobre o projeto.

Foram utilizadas três estratégias para trabalhar com os riscos:

Prevenir: alguns eventos podem ser evitados;

Transferir: A consequência do risco é transferida para uma terceira parte;

Mitigar: reduzir as consequências do risco.

Utilizando a premissa desta base foi elaborado o plano de resposta aos riscos conforme apresentado na Tabela 35.

Tabela 35 - Plano de resposta aos riscos

Tipo	Descrição do Risco	Prioridade Probabilidade	Estratégia	Descrição da ação Resposta ao Risco	Responsável
1	Aumento dos custos dos serviços de execução	1-Baixa	Mitigar	Procurar novo fornecedor.	Gerente do Projeto
2	Aumento dos custos dos projetos	1-Baixa	Mitigar	Negociar valores e em último caso procurar nova empresa de projetos	Claudia
3	Tempo estimado errado para execução de tarefas	2-Média	Mitigar	Considerar no cronograma “Buffers” no caminho crítico	Gerente do Projeto
4	Retrabalhos devido a falhas de comunicação e planejamento	1-Baixa	Prevenir	Atuar na comunicação, realizar reuniões semanais com as duas principais empresas de serviços (empreiteira e paisagismo) para discutir as tarefas da semana e possíveis dificuldades. Com as demais empresas de serviço apresentar detalhadamente o projeto, no início do contrato	Gerente do Projeto
5	Alteração de escopo – Projeto arquitetônico revitalização	2-Média	Prevenir	Gerenciar as expectativas dos investidores quanto ao projeto. Apresentar detalhes de cada projeto antes da aceitação.	Gerente do Projeto
6	Alteração de escopo – Projeto paisagístico	2-Média	Prevenir	Gerenciar as expectativas dos investidores quanto ao projeto. Apresentar detalhes de do projeto antes da aceitação.	Gerente do Projeto
7	Falta de materiais ou equipamentos na obra	2-Média	Prevenir	Comunicar ao responsável o cronograma de aquisições. Controlar e monitorar os processos de aquisições.	Gerente do Projeto
8	Falta de recursos para pagamento de fornecedores ou serviços	1-Baixa	Prevenir	Gerenciar as expectativas dos investidores e divulgar no “status report” os desembolsos previstos para os dois meses seguinte.	Gerente do Projeto
9	Priorizar outras atividades ou contas não vinculadas ao projeto	1-Baixa	Prevenir	Gerenciar as expectativas dos investidores para que não deixem de investir no projeto em questão e focar em outros	Gerente do Projeto
10	Empresa contratada não tem disponibilidade de entrar na obra no período planejado	2-Média	Prevenir	Planejar e informar com antecedência as empresas de serviço contratadas, conforme tempo de mobilização especificados em contrato. Em último caso contratar novo fornecedor disponível no mercado.	Gerente do Projeto
11	Empresa contratada não tem recursos para executar tarefa no período planejado	2-Média	Transferir	Solicitar ao fornecedor a contratação ou realocação de outros funcionários para o projeto. Em último caso contratar novo fornecedor disponível no mercado.	Gerente do Projeto

12	Inflação maior que máximo previsto para o período	1-Baixa	Mitigar	Buscar no mercado novas opções dentro das especificadas	Alexandra Fernanda
13	Construção civil em alta - especulação - aumentos dos custos de serviços	1-Baixa	Mitigar	Buscar no mercado novas opções de fornecedor	Alexandra Fernanda
14	Dias de chuva no período acima do normal	3-Alta	Mitigar	Replanejar o cronograma e considerar no cronograma “Buffers” no caminho crítico	Gerente do Projeto
15	Furtos de materiais na obra	1-Baixa	Prevenir	Instalar fechaduras e janelas no pavilhão que será armazenado a maioria dos materiais destinados a parte civil e revestimento.	Empresa empreiteira
16	Atrasos nas liberações ambientais	3-Alta	Mitigar	Solicitar as pessoas influentes da cidade para interceder sobre as devidas liberações. Replanejar o cronograma	Gerente do Projeto
17	Acidentes de trabalho	1-Baixa	Prevenir	Controlar as questões de segurança. Bonificação	Engenheiro civil
18	Desistência da obra pela prestadora de serviço	1-Baixa	Mitigar	Cobrar judicialmente os atrasos provocados, caso tiver, conforme cláusulas contratuais. Buscar no mercado novas opções de fornecedor	Claudia
19	Compra de materiais ou equipamentos errados	2-Média	Prevenir	Gerenciar e controlar as aquisições. Solicitar auxílio a arquiteta ou engenheiro civil para as compras técnicas e especiais de decoração e revestimentos. Avaliar as especificações de todos os itens.	Gerente do Projeto
20	Tarefa executada fora do escopo devido a especificação	1-Baixa	Prevenir	Avaliar junto com o supervisor da empreiteira e paisagismo todas as tarefas	Arquiteta ou Eng. Civil
21	Necessidade de reforçar as fundações	2-Média	Mitigar	Avaliar junto com o eng.civil opções efetivas de menor custo.	Engenheiro civil
22	Dificuldade no plantio das videiras	2-Média	Mitigar	Programar aberturas das covas por equipamento motorizado e utilizar materiais adequados de preenchimento	Arquiteta
23	Retrabalhos devido a erros de projeto	1-Baixa	Prevenir	Avaliar junto com o projetista responsável e arquiteta opções para corrigir de menores custos e com menor impacto no escopo. Em último caso refazer a tarefa e reprogramar o cronograma	Gerente do Projeto
24	Necessidade de ajuste do projeto	2-Média	Prevenir	Avaliar junto com o projetista responsável opções para corrigir de menores custos e com menor impacto no escopo.	Gerente do Projeto

25	Necessidade de aquisição de materiais não especificados	1-Baixa	Transferir	Deixar sob responsabilidade da empresa de serviço contratada.	Claudia
26	Estimativas de quantidades de materiais malfeitos para a obra	1-Baixa	Transferir	Deixar sob responsabilidade da empresa de serviço contratada.	Claudia
27	Retrabalhos e atrasos na entrega de tarefas	2-Média	Mitigar	Avaliar junto com o responsável da empresa e arquiteta forma de recuperar o atraso através da alteração do plano de execução. Reprogramar cronograma	Gerente do Projeto
28	Instalar reforços não previstos no projeto civil	1-Baixa	Prevenir	Avaliar em campo junto com o arquiteto e eng.civil as condições estruturais da casa existente	Gerente do Projeto

12.10 RESERVAS DE CONTINGÊNCIA

A reserva de contingente é calculada levando em conta em conta os níveis de impacto dos riscos inerentes ao projeto. Neste projeto, o valor monetário esperado servirá de referência e significará a quantidade de recursos financeiros que serão provisionados para o gerenciamento dos eventos de riscos.

Neste caso a reserva de contingente deveria ser de R\$ 38.757,07, pelos cálculos apresentados, porém, foi definido como premissa que os valores não poderão avançar mais que 10% dos valores propostos, por isso será provisionado o valor máximo possível que é de R\$ 30.240,50 que será gerenciado integralmente pelo gerente do projeto.

Se o custo referente aos riscos atingirem o valor superior a R\$ 30.240,50, alguns cortes no escopo de decoração e paisagismo poderão ser efetuados em consenso com os patrocinadores. Entre os possíveis cortes, estão: quantidades de plantas e videiras, bancos e guarda-sol, plantas ornamentais e alteração do tipo de cortina.

12.11 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

12.11.1 RESPONSÁVEL PELO PLANO

Fernando Pozza, Gerente do Projeto, responsável pelo plano de gerenciamento de riscos.

12.11.2 FREQUÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

O plano de gerenciamento de riscos será atualizado quinzenalmente após a reunião de verificação e qualidade. Nas reuniões semanais com o supervisor da empreiteira serão discutidas as atividades de risco referentes a execução (técnica), onde será ajustado e planejado estas atividades de forma a minimizar possíveis efeitos negativos ao custo e escopo do projeto.

13. PLANO DE GERENCIAMENTO DE AQUISIÇÕES

13.1 INTRODUÇÃO

O plano de gerenciamento de aquisições contribuirá de forma efetiva para que o projeto seja realizado no custo, no prazo, na qualidade e dentro do escopo previsto pelos patrocinadores. O plano também auxiliará no fluxo das aquisições, determinando o que será comprado diretamente pelos patrocinadores e o que será do escopo das empresas prestadoras de serviço.

As empresas que serão contratadas para desenvolvimento dos projetos arquitetônicos, paisagístico, civil, hidráulica, elétrica e de climatização terão como escopo desenvolver o memorial descritivo da obra especificando todos os materiais e equipamentos necessários, o fabricante de referência e mais equivalentes. As empresas de projetos também deverão entregar junto com o memorial uma planilha com a relação dos materiais, breve descrição, quantidade, preço orientativo e prazo de entrega normal. A partir dessa planilha o gerente de projetos ajustará o cronograma de aquisições, determinando as datas limites para que os materiais sejam entregues na obra e também as datas limites que sejam afetivamente adquiridos considerando o prazo normal de entrega.

A partir do momento da entrega dos planos de execuções se dará o start para começar as cotações e definições das empresas prestadoras de serviço e fornecedores de materiais. O material destinado a parte de fundação e revitalização da casa bem como o material para o paisagismo deverá ser adquirido e entregue na obra até o início das atividades.

No plano de comunicação consta como responsabilidade do gerente do projeto informar aos responsáveis por compras a data prevista para aquisição de cada material, contratação de fornecedores e empresas de execução, bem como a frequência de revisão do plano conforme as entregas dos projetos e posteriormente conforme a execução da obra.

RESUMO

Total de Stakeholders do Projeto	São no total 17 Stakeholders, porém estarão envolvidos de 27 - 31 pessoas em todas as etapas do projeto
Total de Stakeholders Internos	4 pessoas
Duração do Projeto	1,3 ano - 330 dias trabalhados
Ambiente do Projeto	O projeto será implantado no interior da cidade de Carlos Barbosa-RS, entre Carlos Barbosa e Farroupilha, na serra gaúcha.
Responsável pelo Plano de Gerenciamento de Aquisições	Fernando Pozza, (51) 9904-8085; eng.pozza@hotmail.com
Frequência e Método de Revisão do Plano	A atualização no plano será realizada mensalmente, após as reuniões mensais com os patrocinadores e Arquiteto da obra

13.2 ESTRUTURA DE SUPRIMENTOS DO PROJETO

Os contratos com as empresas prestadoras de serviço de execução e projetos serão desenvolvidos pela patrocinadora Claudia Pozza que por ser advogada tem experiência e conhecimento nesta área. Esta também será responsável pelo encaminhamento das liberações ambientais para execução da obra.

As aquisições serão realizadas pelos próprios patrocinadores do projeto conforme consta nos planos de comunicação, recursos e identificação das partes interessadas. A alocação será em tempo parcial conforme a disponibilidade de cada um dos recursos, mas todos têm que respeitar a data limite da compra considerando o prazo normal de entrega se for um material ou de mobilização se for empresa prestadora de serviço.

Na Tabela 36 são apresentados, através da matriz RACI, as conexões entre as tarefas de aquisições e os responsáveis. Na matriz RACI relaciona o responsável pela execução de determinada aquisição com quem tem que ser consultado, informado e com quem tem que aprovar a entrega da tarefa.

Tabela 36 – Matriz RACI para aquisições

Item	TAREFA	PAPEL-FUNÇÃO:	RECURSOS DO PROJETO RESPONSÁVEIS PELAS AQUISIÇÕES				
		NOME:	Advogada e Patrocinadora Investidora	Patrocinadora Investidora	Patrocinadora Investidora	Engenheiro Mecânico e Patrocinador	Gestor do Projeto
			Claudia Pozza	Alexandra Pozza	Fernanda Pozza	Fernando Pozza	Fernando Pozza
	AQUISIÇÕES						
1.0	Contratar Projetos		R	R	A	A	C
2.0	Contratar Terraplanagem		A	A	A	R	C
3.0	Contratar Paisagismo		R	R	A	A	C
4.0	Contratar Empreiteira		R	A	R	A	C
5.0	Contratar Hidráulica		A	A	R	R	C
6.0	Contratar Elétrica		A	A	R	R	C
7.0	Contratar Pintor		R	A	R	A	C
8.0	Contratar Gesso		A	A	R	A	C
9.0	Contratar Climatização e Exaustão		A	A	A	R	C
10.0	Contratar Esquadria		R	R	A	A	C
11.0	Contratar Equipamentos		A	A	A	R	C
12.0	Contratar Cortinas e Mat. Decoração		R	A	R	A	C

Onde

(R) Responsável pela Aquisição

(A) Responsável pela aprovação

(C) Consultado – Indicação da Compra

13.3 ANÁLISE FAZER OU COMPRAR

Devido as características do projeto e também da base social como se formou o grupo de investimento faz com que quase todos os materiais e serviços necessários para projetos e execução da obra sejam buscados no mercado através de soluções prontas e empresas/fornecedores especializadas.

Na Figura 17 são relacionados os serviços e materiais necessários para o projeto, a definição final a respeito dos itens a executar internamente, ou adquirir externamente, bem como as razões para fazer ou comprar.

Na Tabela 37 são apresentados os materiais que ficarão sob responsabilidades ou dentro do escopo de fornecimento das empresas prestadoras de serviço. Estes materiais são de baixo valor, desprendem um tempo considerável no processo de aquisição, as quantidades não são bem definidas, a falta desses acarreta atrasos da obra e são necessários em momentos muito específicos, por isso então, é mais conveniente deixar fora do escopo de aquisição dos patrocinadores para redução dos riscos e do custo da estrutura de aquisição.

Tarefa Macro	Item	Descrição	Classificação	Fazer ou Comprar?	Justificativa
Contratos Projetos e Licenças Ambientais	1.01	Projeto Arquitetônico	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	1.02	Projeto Civil/Estrutural	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	1.03	Projeto Hidráulico	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	1.04	Projeto Elétrico	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	1.05	Projeto Paisagístico	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	1.06	Projeto Ambiental e Consultoria	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	1.07	Especificação dos Equipamentos Cozinha e Bar	Serviço	Fazer	Existe capacidade técnica interna
	1.08	Projeto de Climatização, Exaustão e Incêndio	Serviço	Fazer	Existe capacidade técnica interna
	1.09	Licenças Ambientais	Serviço	Fazer	Existe capacidade técnica interna
Terraplanagem	2.01	Serviço de Trator de Esteira	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	2.02	Serviço de Retroescavadeira	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
Paisagismo	3.01	Serviço de Paisagismo	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	3.02	Materiais para Executar o Cercado	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	3.03	Principais Plantas e Videiras	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Parte Civil/Estrutural	4.01	Serviço de Pedreiro	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	4.02	Serviço de Funilaria	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	4.03	Telhas	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.04	Tabuas P/Telhado	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.05	Tubos de Concreto	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.06	Cerâmica + Porcelanato	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.07	Lages + Pedras + Blocos	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.08	Bacias Sanitárias + Box - banheiro	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.09	Pergolados	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.10	Pias e Cubas	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.11	Piso de Madeira ou Laminado	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	4.12	Barrotes + Caibros	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Hidráulica	5.01	Serviços - Instalação Hidráulica	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	5.02	Metais sanitários	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	5.04	Aquecedor de Água a Gás	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	5.05	Caixa da água e Sprinklers	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Elétrica	6.01	Serviços - Instalação Elétrica	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	6.02	Luminárias	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	6.03	Quadro e materiais elétricos	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Pintor	7.01	Serviços de Pintura	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	7.02	Tinta + Vernizes	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Gesso	8.01	Serviços de Gesso	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
Climatização e Exaustão	9.01	Serviço de Instalação de Climatização	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	9.02	Equipamentos de Exaustão e Climatização	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Esquadrias e Aberturas	10.01	Esquadrias e Aberturas	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	10.02	Escadas e Acessos de Madeira	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Equipamentos	11.01	Equipamentos do Bar	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	11.02	Equipamentos da Cozinha	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Cortinas e Mat. Decoração	12.01	Cortinas	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	12.02	Material de Decoração	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	12.03	Bancos + Guarda-Sol	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	12.04	Vasos de Flores e Plantas Ornamentais	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	12.05	Móveis Fixos	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
	12.06	Móveis Soltos	Bens	Comprar	Material existente pronto no mercado
Gerenciamento (Fiscalização, M&V, Aquisição, Controle, Contratos, Planejamento, etc)	13.01	Gerente de Projetos *	Serviço	Fazer	Existe capacidade técnica e gerencial interna
	13.02	Advogada - Claudia (liberações e contratos)*	Serviço	Fazer	Existe capacidade técnica interna
	13.03	Fiscalização - Arq & Paisagismo	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados
	13.04	Fiscalização - Fundações & Civil	Serviço	Comprar	Existência de fornecedores especializados

Figura 17 – Relação dos materiais/bens e serviços que deverão ser comprados ou realizados internamente

Tabela 37 - Relação dos materiais que ficarão dentro do escopo fornecimento da respectiva empresa prestadora de serviço

Descrição Material ou Serviço	Responsabilidade/Escopo da Contratada
Plantas menores e flores que entrarão na obra no dia do plantio e também a aquisição de terra preta e adubo conforme a necessidade	Escopo da empresa de Paisagismo
Calhas para serem instaladas ao redor do telhado	Escopo da Construtora
Cimento + Argamassa + Cal + Brita	Escopo da Construtora
Tijolos - Reduzida a quantidade de tijolos	Escopo da Construtora
Areia	Escopo da Construtora
Ferro + Arames + Pregos	Escopo da Construtora
Concreto Armado - Aquisição conforme a necessidade	Escopo da Construtora
Materiais de Hidráulica - Tubos, conexões e acessórios, colas, isolamentos e material para ancoragem	Escopo da empresa de Hidráulica
Materiais Elétricos - Fios, conduites, tubos, fita isolante, acessórios e ancoragem	Escopo da empresa de Elétrica
Pincéis, estopas, tinner, removedores de tinta, lixas e massa de correr	Escopo da empresa de Pintura
Gesso + Material de fixação para o gesso	Escopo da empresa de Gesso
Dutos de ar. Isolamento térmico, materiais de fixação e demais acessórios	Escopo da empresa Instalação

13.4 MAPA DE AQUISIÇÕES

Na Tabela 38 é apresentado o mapa de aquisições detalhado do projeto, especificando o valor estimado, fornecedores de referência, o tipo de contrato e a duração prevista desde o início dos orçamentos até o fechamento e entrega na obra.

Tabela 38 – Mapa de aquisições detalhado do projeto

Tarefa Macro	Item	Tipo	Descrição	Tipo de Contrato	Critério de Seleção	Orçamento R\$	Duração Prevista (dias)	Fornecedores Qualificados/ Referência
Contratos Projetos e Licenças Ambientais	1.01	Custo	Projeto Arquitetônico	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 9.000,00	35	ArqDesigner
	1.02	Custo	Projeto Civil/Estrutural	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 6.500,00	25	Perera Arquitetura e Engenharia
	1.03	Custo	Projeto Hidráulico	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 2.500,00	5	Perera Arquitetura e Engenharia
	1.04	Custo	Projeto Elétrico	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 2.500,00	5	Perera Arquitetura e Engenharia
	1.05	Custo	Projeto Paisagístico	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 6.500,00	20	ArqDesigner
	1.06	Custo	Projeto Ambiental e Consultoria	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 3.500,00	10	Vital Engenharia Ambiental
	1.07	Custo	Especificação dos Equipamentos Cozinha e Bar	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 1.000,00	5	Pozza Engenharia
	1.08	Custo	Projeto de Climatização, Exaustão e Incêndio	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 2.500,00	10	Pozza Engenharia
	1.09	Custo	Licenças Ambientais	Reembolsável	Técnica	R\$ 1.600,00	60	Claudia Pozza
Terraplanagem	2.01	Trabalho	Serviço de Trator de Esteira	Reembolsável	Técnica	R\$ 2.660,00	3	Terraplanagem Chesini LTDA
	2.02	Trabalho	Serviço de Retroescavadeira	Reembolsável	Técnica	R\$ 1.330,00	3	Terraplanagem Chesini LTDA
Paisagismo	3.01	Custo	Serviço de Paisagismo	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 15.500,00	87	BEIMONDO – Garden Center
	3.02	Custo	Materiais para Executar o Cercado	Contrato Fixo	Preço	R\$ 4.500,00	15	Mercado Agropecuário Santa Clara Serraria Chies
	3.03	Custo	Principais Plantas e Videiras	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 9.500,00	15	BEIMONDO – Garden Center
Parte Civil/Estrutural	4.01	Custo	Serviço de Pedreiro	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 59.344,00	162	Construtora Renosto LTDA - ME
	4.02	Custo	Serviço de Funilaria	Contrato Fixo	Preço	R\$ 2.850,00	3	Funilaria Pilger
	4.03	Custo	Telhas	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 7.000,00	20	Telhas Vogel / Ziegel Telhas
	4.04	Custo	Tabuas P/Telhado	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 1.500,00	20	Serraria Chies
	4.05	Custo	Tubos de Concreto	Contrato Fixo	Preço	R\$ 750,00	20	Fioroto Artefatos de Concreto
	4.06	Custo	Cerâmica + Porcelanato	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 4.250,00	20	Bela casa Materiais de Construção
	4.07	Custo	Lages + Pedras + Blocos	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 10.500,00	20	Bela casa Materiais de Construção
	4.08	Custo	Bacias Sanitárias + Box - banheiro	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 4.000,00	20	Bela casa Materiais de Construção
	4.09	Custo	Pergolados	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 5.000,00	20	Serraria Chies e Biasi
	4.10	Custo	Pias e Cubas	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 1.500,00	15	Tramontina
	4.11	Custo	Piso de Madeira ou Laminado	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 2.800,00	20	Tramontina
	4.12	Custo	Barrotes + Caibros	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 6.000,00	20	Serraria Chies
Hidráulica	5.01	Custo	Serviços - Instalação Hidráulica	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 3.616,00	103	Instalações Pradela
	5.02	Custo	Metais sanitários	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 2.000,00	15	Tubolar
	5.04	Custo	Aquecedor de Água a Gás	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 2.050,00	15	Sonda Climatização
	5.05	Custo	Caixa da água e Sprinklers	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 760,00	15	Tubolar
Elétrica	6.01	Custo	Serviços - Instalação Elétrica	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 3.300,00	37	JD – Jandir Dobner
	6.02	Custo	Luminárias	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 5.000,00	15	Center Luz
	6.03	Custo	Quadro e materiais elétricos	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 1.300,00	15	JD – Jandir Dobner
Pintor	7.01	Custo	Serviços de Pintura	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 4.700,00	17	Pertille Pinturas
	7.02	Custo	Tinta + Vernizes	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 4.550,00	15	Furlanetto Tintas
Gesso	8.01	Custo	Serviços de Gesso	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 6.290,00	9	Gesso SCOTTÁ
Climatização e Exaustão	9.01	Custo	Serviço de Instalação de Climatização	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 3.000,00	40	Enclimar ou Sonda
	9.02	Custo	Equipamentos de Exaustão e Climatização	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 8.000,00	15	Daikin McQuay e Otan
Esquadrias e Aberturas	10.01	Custo	Esquadrias e Aberturas	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 13.000,00	30	BIASI Esquadrias
	10.02	Custo	Escadas e Acessos de Madeira	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 4.000,00	30	BIASI Esquadrias
Equipamentos	11.01	Custo	Equipamentos do Bar	Contrato Fixo	Preço	R\$ 2.500,00	45	Refrifat
	11.02	Custo	Equipamentos da Cozinha	Contrato Fixo	Preço	R\$ 6.000,00	45	Refrifat e Tramontina
Cortinas e Mat. Decoração	12.01	Custo	Cortinas	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 5.000,00	60	Hunter Douglas
	12.02	Custo	Material de Decoração	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 2.500,00	60	Benvenuti
	12.03	Custo	Bancos + Guarda-Sol	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 5.000,00	60	Benvenuti
	12.04	Custo	Vasos de Flores e Plantas Ornamentais	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 1.000,00	60	BEIMONDO – Garden Center
	12.05	Custo	Móveis Fixos	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 3.500,00	60	Florense ou Dellano
Gerenciamento (Fiscalização, M&V, Aquisição, Controle, Contratos, Planejamento, etc)	12.06	Custo	Móveis Soltos	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 5.000,00	60	Benvenuti
	13.01	Trabalho	Gerente de Projetos *	Reembolsável	Preço	R\$ 15.435,00	280	Pozza Engenharia
	13.02	Trabalho	Advogada - Claudia (liberações e contratos)*	Reembolsável	Preço	R\$ 4.380,00	165	Claudia Pozza
	13.03	Custo	Fiscalização - Arq & Paisagismo	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 5.760,00	150	ArqDesigner
	13.04	Custo	Fiscalização - Fundações & Civil	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 3.200,00	150	Perera Arquitetura e Engenharia
						R\$ 295.425,00		

13.5 DETALHAMENTO DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Na Tabela 39 são apresentados os principais contratos e aquisições a serem feitas no projeto e que terão atenção especial devido ao valor.

Tabela 39 – Principais contratos e aquisições

Descrição	Tipo de Contrato	Critério de Seleção	Orçamento R\$
Projeto Arquitetônico	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 9.000,00
Projeto Civil/Estrutural	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 6.500,00
Projeto Paisagístico	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 6.500,00
Serviço de Paisagismo	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 15.500,00
Principais Plantas e Videiras	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 9.500,00
Serviço de Pedreiro	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 59.344,00
Telhas	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 7.000,00
Lages + Pedras + Blocos	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 10.500,00
Serviços de Gesso	Contrato Fixo	Preço e Técnica	R\$ 6.290,00
Equipamentos de Exaustão e Climatização	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 8.000,00
Esquadrias e Aberturas	Contrato Fixo	Técnica	R\$ 13.000,00
Gerente de Projetos	Reembolsável	Preço	R\$ 15.435,00
			R\$ 166.569,00

No projeto em questão não se utiliza um critério definido para seleção a partir do preço, pois devido as características do projeto a técnica (qualidade, especificação, experiência em revitalizações; excelência em paisagismo e riqueza de detalhes) superam o fator custo. Todas as compras que podem afetar a qualidade e o conceito da obra tem como critério de seleção a técnica.

Quando o critério de seleção for Preço mais Técnica o fator de ponderação é de 0,8.

Quando o critério de seleção for Técnica mais Preço o fator de ponderação é 0,5.

13.6 ADMINISTRAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE AQUISIÇÕES

13.6.1 RESPONSÁVEL PELO PLANO

Fernando Pozza, Gerente do Projeto, responsável pelo plano de gerenciamento de aquisições.

13.6.2 FREQUÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE AQUISIÇÕES

O plano de gerenciamento de aquisições será atualizado mensalmente.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através das métricas e das boas práticas de gerenciamento descritas no PMBOK, desenvolveu-se o plano de projeto para Implantação da “Confraria e Bistrô Vicenza”. Neste plano está contido todas as definições de como o projeto está sendo gerenciado em todas as áreas de abrangência até a sua total execução. As áreas do projeto que foram abrangidas são: integração, escopo, tempo, custos, qualidade, recursos, partes interessadas, comunicações, riscos e aquisições. O plano não garante que o projeto será executado com absoluto sucesso, mas com certeza pode garantir que todas as diretrizes necessárias serão dadas as partes interessadas, afim de se conduzir um projeto complexo, mas ao mesmo tempo, consistente e seguro.

Com esse planejamento, observa-se que a maioria dos custos que o grupo de patrocinadores terão, são referentes ao desenvolvimento dos projetos, aquisição de materiais e da contratação das empresas de serviço para execução da obra, por isso estruturou-se dentro no plano um controle robusto e preciso dos processos para que o custo total do projeto não ultrapasse os 10% do previsto, indiferente dos riscos.

Os principais riscos que afetam o prazo estão associados a fatores externos como condições climáticas e os riscos legais relacionados a liberação ambiental, porém, estimativas dos tempos de execução e entrega das tarefas também podem contribuir para um aumento do prazo da obra. Quanto aos riscos que afetam ao custo estão principalmente ligados a alteração do escopo, de tarefas ou pacotes de tarefas, erros de projeto e erros na estimativa dos custos.

Conclui-se que com o desenvolvimento deste plano de gerenciamento se obtém resultados efetivos no controle e gerenciamento dos custos, escopo, prazo e qualidade a fim de atender as expectativas e objetivos dos patrocinadores e nas demais partes interessadas, viabilizando o projeto com a diminuição dos retrabalhos e riscos inerentes ao projeto garantindo a entrega com todas as suas finalidades até dezembro de 2016.

Os patrocinadores do projeto junto com a equipe técnica, apoiaram e auxiliaram no plano, permitindo que o mesmo fosse desenvolvido com base nos requisitos, expectativas e objetivos descritos anteriormente. Sendo assim será possível concretizar as metas propostas pelo projeto, bem como prever e evitar obstáculos ao longo da execução garantindo que os objetivos sejam atingidos.

Este plano de projeto não servirá apenas para a execução do projeto em questão, mas também como importante ferramenta de referência futura para os próximos projetos do grupo, tornando-se um plano de projetos replicáveis.

No final, o sucesso do projeto é obtido por construir um ambiente diferenciado para sociedade de forma a promover a valorização da propriedade e rentabilidade do negócio viabilizando o futuro condomínio residencial de alto padrão.

15. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

PROJECT MANAGEMENT INSTITUTE, PMI Inc. Guia PMBOK: **Um Guia de Conhecimentos em Gerenciamento de Projetos** – Newton Square: USA, 5ª Ed, 2013.

RICARDO VARGAS. **Plano Projeto Novas Fronteiras** – São Paulo: Brasil, 4ª Versão, 2010.