

Case de sucesso

Alta performance no alto padrão

Como otimizar 75 dias úteis em um
cronograma executivo.

Como a Projete 5D entregou 100% dos projetos
executivos em 5 meses — e **ganhou 75 dias
úteis de cronograma** para a Moura Dubeux.



O ponto de partida

A incorporadora tinha um desafio que não podia esperar

PROBLEMA 01

Projetos entregues sem validação progressiva para a obra, criando risco de acúmulo de incompatibilidades entre fases

PROBLEMA 02

Risco real de atraso no cronograma com impacto direto no lançamento e início das obras

A missão da P5D: Transformar o desenvolvimento de projetos em um processo orientado à execução — antecipando problemas fase a fase, antes que virassem custo e atraso em canteiro.

A Moura Dubeux

A Moura Dubeux é uma das maiores construtoras e incorporadoras do Brasil, **com forte atuação no Nordeste** e um histórico de empreendimentos de alto padrão.



O empreendimento

Beach Class Natal

Um empreendimento de alto padrão, desenvolvido pela Moura Dubeux com exigência técnica elevada e prazos que não admitiam improvisos.

14.000m²

Área total do complexo

Uma combinação entre arquitetura imponente e vegetação que compõe.

+ 170

Apontamentos

Com base nas decisões nesse empreendimento

+ 15

Projetos diferentes

Envolvimento de vários especialistas, cada um na sua disciplina.

+ 06

Situações críticas

de compatibilização identificadas e resolvidas



O desafio

Os 3 desafios centrais do projeto:



Velocidade sem perder qualidade

Do estudo preliminar ao projeto executivo em aproximadamente 5 meses, seguindo a exigência técnica de uma construtora de grande porte.



Compatibilização entre múltiplas disciplina

Diferentes projetistas, em ritmos distintos, precisando convergir sem gerar retrabalho em cadeia.



Decisões internas ágeis

A velocidade do projeto dependia também da agilidade nas decisões da incorporadora



Nossa estratégia

Estratégia da P5D para o projeto



Em janeiro de 2026, após o relatório do pacote de início de obra, solicitamos a entrega dos itens críticos já em nível executivo — e ganhamos 2 meses de cronograma

Pacote de início de obra como alavanca

Relatórios por fase

Elaboramos relatórios de incompatibilidades específicos para cada etapa, **evitando o acúmulo de pendências** entre as fases e permitindo que os ajustes fossem feitos no momento certo.

Compatibilização técnica com prioridade executiva

Analisamos interferências e inconsistências entre disciplinas com foco em impacto real: custo, prazo, construtibilidade e desempenho do produto.

A atuação próxima com a gestora de projetos da Moura Dubeux garantiu que as decisões internas acontecessem com agilidade, sem travar o avanço do desenvolvimento.

Integração com a equipe da incorporadora

Comprometimento dos projetistas

A integração entre as equipes e a agilidade nas respostas às demandas de compatibilização permitiram evolução constante e sem atrasos significativos ao longo de todo o processo.

Caso real 01

Divergência de cotas entre estrutura e fundação

O nível da viga de coroamento das estacas não estava concordando com o nível projetado da laje

O PROBLEMA

Onde há contenção ligada à laje, o topo da contenção precisa coincidir com o topo da laje (nível +35,62).

Nos trechos onde isso não era possível, a estrutura criaria pilaretes para fazer a conexão — solução que precisava ser identificada e detalhada antes do início das fundações.

A SOLUÇÃO P5D

Identificação da divergência na fase de coordenação, registro formal do apontamento e encaminhamento para resolução integrada entre estrutura, fundação e geotecnia.

E5 - ESTACA TIPO ESCAVADA
 $\varnothing = 300 \text{ mm}$ ($L = 5.00 \text{ m}$)



Resultado

- ✓ Conflito resolvido em projeto
- ✓ Sem impacto na fundação executada
- ✓ Decisão rastreável e documentada

Caso real 02

Conflito entre tubulação e fundação no subsolo

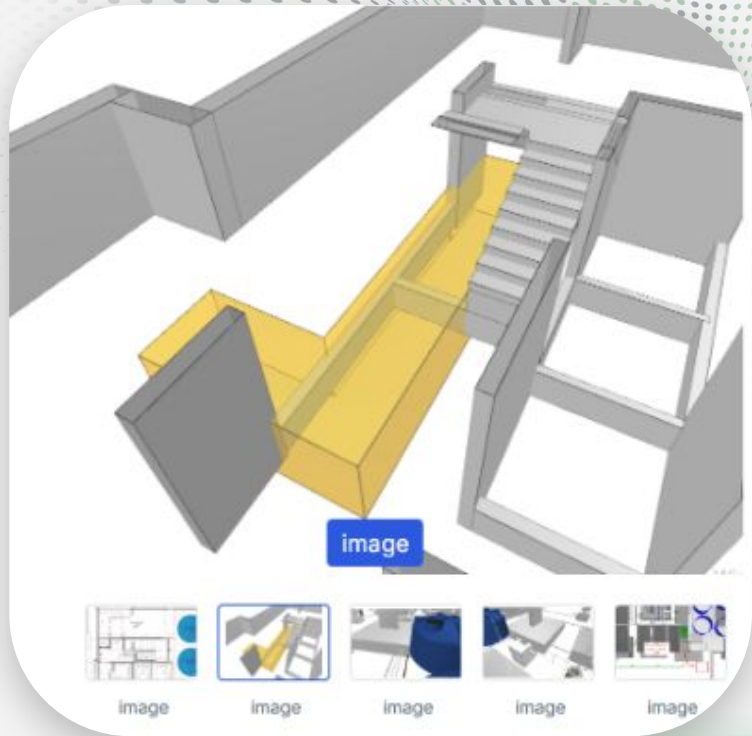
Incompatibilidade detectada, tendo múltiplos sistemas em conflito direto.

O PROBLEMA

Interferência entre disciplinas distintas (arquitetura e hidrossanitária) em região crítica do subsolo, com risco de inviabilizar a execução conforme projetado.

A SOLUÇÃO P5D

Mapeamento tridimensional das interferências via BIM, proposta de realocação do túnel de pressurização e reposicionamento das tubulações e elevatória. Alinhamento direto com a arquiteta para viabilizar a solução sem comprometer o produto.



Resultado

- ✓ Conflito eliminado antes da execução
- ✓ Instalações reposicionadas sem perda de desempenho
- ✓ Subsolo executável conforme projeto revisado

Caso real 03

Incompatibilidade entre viga e esquadria

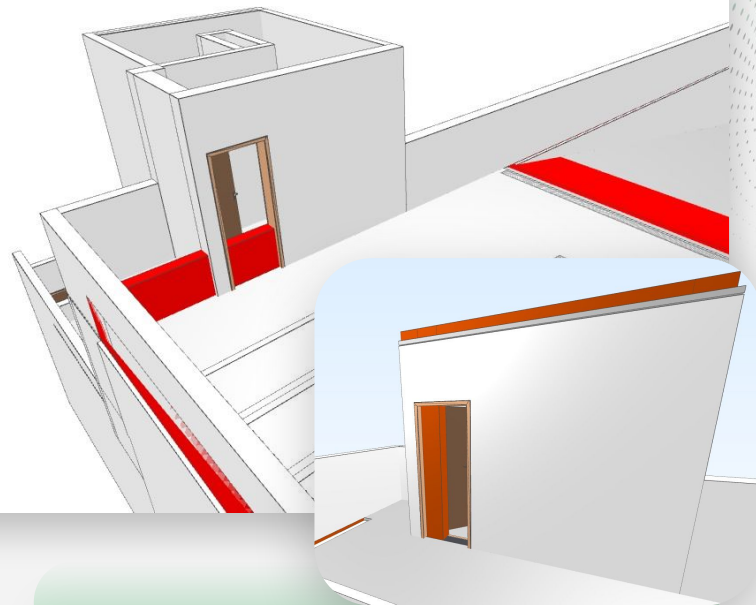
A viga V15 do mezanino estava conflitando diretamente com a porta da escada do estacionamento

O PROBLEMA

Conflito entre disciplina estrutural (EST) e esquadria identificado na fase pré-executiva, com risco de chegar ao canteiro sem solução definida. Risco de Chegar à obra com viga e esquadria incompatíveis — forçando decisão em canteiro, sob pressão, com custo e prazo comprometidos.

A SOLUÇÃO P5D

Registro formal do conflito com visualização 3D, sugestão de revisão da viga para eliminar a interferência. Resolvido na revisão estrutural entregue em 13/02/2026.



Resultado

- ✓ Problema resolvido em projeto, não em obra
- ✓ Acesso garantido ao estacionamento
- ✓ Revisão estrutural documentada e rastreável

Caso real 04

Projeto estrutural entregue sem atender 100% ao padrão da construtora

Dois itens do checklist técnico de verificação estrutural da própria Moura Dubeux não estavam sendo atendidos pelo projeto entregue pelos projetistas

Os itens em não conformidade:

- **Item 2.40:** Vigas de borda dos pavimentos tipo não estavam 5cm maiores que as vigas internas
- **Item 2.44:** Altura livre para o fundo de viga em todas as portas, incluindo elevadores, não atingia os 2,35m exigidos

Caso real 04

Projeto estrutural entregue sem atender 100% ao padrão da construtora

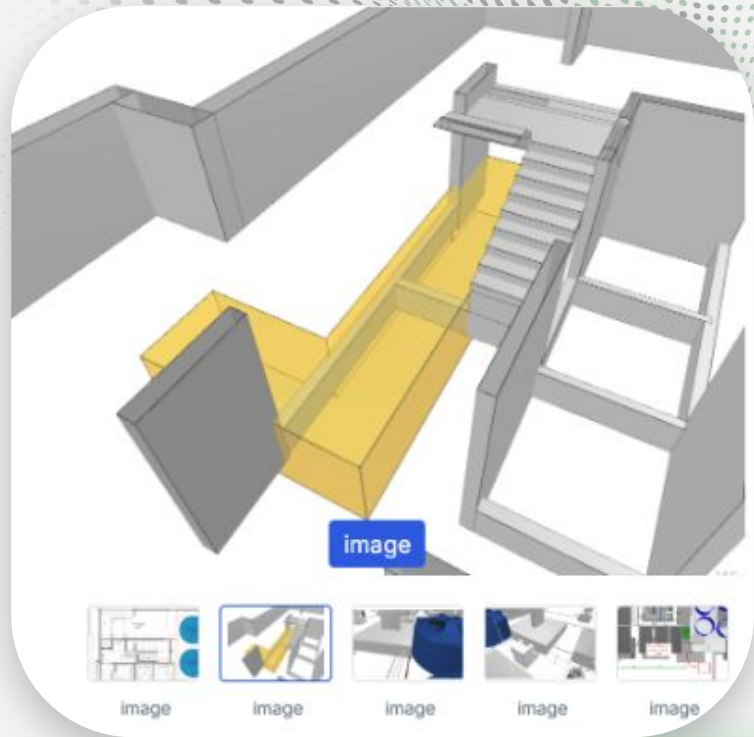
Dois itens do checklist técnico de verificação estrutural da própria Moura Dubeux não estavam sendo atendidos pelo projeto entregue pelos projetistas

O PROBLEMA

Conflito entre disciplina estrutural (EST) e esquadria identificado na fase pré-executiva, com risco de chegar ao canteiro sem solução definida. Risco de Chegar à obra com viga e esquadria incompatíveis — forçando decisão em canteiro, sob pressão, com custo e prazo comprometidos.

A SOLUÇÃO P5D

Registro formal do conflito com visualização 3D, sugestão de revisão da viga para eliminar a interferência. Resolvido na revisão estrutural entregue em 13/02/2026.



Resultado

- ✓ Problema resolvido em projeto, não em obra
- ✓ Acesso garantido ao estacionamento
- ✓ Revisão estrutural documentada e rastreável

Caso real 05

Pilares de fachada em conflito com a esquadria prevista no material de vendas

Os pilares das lojas interrompiam a esquadria da fachada, mas nas imagens comerciais apareciam recuados, com fachada contínua e limpa

O PROBLEMA

O que foi vendido ao cliente não correspondia ao projeto. Em obra, isso forçaria uma decisão entre produto e estrutura.

Criando risco jurídico e impacto direto na reputação do empreendimento.

A SOLUÇÃO P5D

Verificar a viabilidade de manter os pilares conforme projeto, ou a inserção de uma camada de vidro na frente dos pilares para dar continuidade visual à esquadria, **preservando tanto o produto quanto a engenharia.**



image



image

Resultado

- ✓ Conflito entre produto e engenharia resolvido;
- ✓ Proposta de solução técnica para resolver o problema;
- ✓ Decisão documentada e alinhada entre todas as partes

Caso real 06

Pilares recuados que iam virar problema de revestimento

Falta de definição sobre elementos que afetam diretamente o produto (área útil do apartamento) e a execução (revestimento de piso e fachada).

O PROBLEMA

Os pilares 16 a 19, recuados no pavimento tipo, geravam dois problemas: fachada sem definição de preenchimento e um dente de 9×20cm projetado dentro do apartamento — reduzindo área útil e sem solução de revestimento.

A SOLUÇÃO P5D

Realocar o dente para ficar abaixo da esquadria, ampliando a seção para 20×20cm, com 9cm na alvenaria e 11cm projetados, garantindo continuidade estrutural sem invasão do ambiente interno.



Resultado

- ✓ Área útil do apartamento preservada;
- ✓ Solução de fachada definida antes da execução;
- ✓ Revestimento de piso sem interferência do dente estrutural.

O resultado

O cronograma que bateu todos os marcos

Com a fase executiva conduzida com número muito menor de revisões, o fechamento do cronograma ganhou fluidez e a **Moura Dubeux chegou ao canteiro com projetos consolidados.**

	PLANEJADO	REAL
INÍCIO	01/12/2025	01/12/2025
CONCLUSÃO	11/09/2026	27/05/2026

Avanço de 75 dias úteis

Somos uma extensão do time inteiro



Controle dos prazos

Acompanhamos o andamento das disciplinas e atuamos sobre pendências críticas para manter o cronograma em movimento.



Proposta de soluções

Não apontamos apenas problemas; estruturamos alternativas viáveis para destravar decisões e acelerar o projeto.



Validação das entregas

Analisamos as entregas com critérios técnicos e aderência às premissas do empreendimento antes de avançar de fase.



Insights de diferentes projetos

Aplicamos aprendizados de outros empreendimentos para antecipar riscos e elevar a qualidade das decisões.



A P5D em números



+3MM m²

Área construída

Com foco na região do Nordeste

+16 mil

Soluções de projeto

Registradas e resolvidas pelo
nosso time

+R\$ 5 milhões

Economizados

em processos e melhorias de projetos

+100

Empreendimentos

gerenciados e compatibilizados



Seu próximo empreendimento merece chegar à obra sem surpresas.

A P5D é o primeiro escritório de gerenciamento de projetos em BIM do Nordeste — e já transformou mais de 100 empreendimentos na região.



Lucas Ffaf

Sócio-Fundador Projete 5D

 (81) 99955-1765

 lucasffaf@projete5d.com

