

BROOKS CONSTRUTORA

VETRIKS — Acervo de Processos

N . U . C . L . E . O

Núcleo de Unificação Criativa, Logística, Estratégia e Obra

DOCUMENTO DE PROCESSO OPERACIONAL

Versão 1.0 | Uso Interno | Confidencial

Código do Processo	PRO-NUCLEO-001
Área Responsável	N.U.C.L.E.O — Núcleo de Unificação Criativa, Logística, Estratégia e Obra
Sistema de Gestão	VETRIKS — Plataforma de Gestão Brooks Construtora
Data de Criação	11 de junho de 2026
Versão	1.0 — Documento Original
Classificação	Confidencial — Uso Interno

"Onde o sonho encontra a viabilidade antes do primeiro traço."

1. OBJETIVO

Este documento descreve o processo operacional do N.U.C.L.E.O — Núcleo de Unificação Criativa, Logística, Estratégia e Obra, da Brooks Construtora. Seu propósito é formalizar o fluxo de trabalho, as responsabilidades, os critérios de entrada e saída, e os entregáveis de cada etapa, garantindo padronização, rastreabilidade e qualidade em todos os projetos atendidos pelo núcleo.

O N.U.C.L.E.O atua na fase de pré-construção, oferecendo inteligência técnica e estratégica antes do início da execução de qualquer obra, seja ela reforma de alto padrão ou construção do zero.

2. ABRANGÊNCIA

Este processo se aplica a todos os projetos da Brooks Construtora que envolvam:

- Consultoria pré-aquisição de terreno (cliente em fase de compra)
- Consultoria de viabilidade sobre terreno já adquirido pelo cliente
- Estudo preliminar sobre projeto arquitetônico já elaborado, antes da fase de orçamento
- Qualquer projeto de construção do zero de alto padrão
- Projetos de reforma de alto padrão que demandem compatibilização técnica prévia

3. DEFINIÇÕES

TERMO	DEFINIÇÃO
N.U.C.L.E.O	Núcleo de Unificação Criativa, Logística, Estratégia e Obra. Equipe multidisciplinar de engenheiros da Brooks que atua na fase pré-construtiva.
Reunião Preliminar	Reunião técnica realizada pelo N.U.C.L.E.O com o arquiteto e/ou cliente antes do início do orçamento ou projeto executivo.
Estudo de Viabilidade	Análise técnica e financeira prévia que avalia a adequação do terreno, do sistema construtivo e das condicionantes do projeto.
Engenheiro Estrutural Calculista	Profissional especializado em estruturas, integrante do N.U.C.L.E.O, responsável por análises de carga, fundação e sistemas estruturais.
VETRIKS	Plataforma tecnológica proprietária da Brooks para gestão de serviços, pessoas e processos operacionais.
Arquiteto Parceiro	Profissional de arquitetura que atua em colaboração com a Brooks, sendo o elo entre o cliente e o N.U.C.L.E.O.
Orçamento Executivo	Documento financeiro detalhado gerado após a conclusão do estudo preliminar do N.U.C.L.E.O.

4. COMPOSIÇÃO DO N.U.C.L.E.O

O N.U.C.L.E.O é formado por uma mesa de engenheiros qualificados com experiência operacional comprovada, tanto em reformas quanto em construção de alto padrão. A equipe é composta pelos seguintes perfis:

PERFIL	ESPECIALIDADE	ATUAÇÃO NO NÚCLEO
Engenheiro Operacional Sênior	Reformas e construção de alto padrão	Lidera as reuniões preliminares, analisa viabilidade construtiva e levanta condicionantes técnicas do terreno e do projeto.
Engenheiro Estrutural Calculista	Estruturas, fundações e sistemas construtivos	Avalia sistemas construtivos, analisa cargas, fundações especiais e compatibilidade estrutural. Participa diretamente das reuniões preliminares.
Engenheiro de Planejamento	Cronograma, logística e sequência construtiva	Define o ritmo e a sequência da obra, mapeia logística e identifica riscos de prazo na fase pré-construtiva.
Analista de Viabilidade Financeira	Custos, orçamento e previsibilidade	Elabora estudos de ordem de grandeza, mapeia custos ocultos e projeta o ciclo financeiro da obra.

5. CENÁRIOS DE ATIVAÇÃO DO PROCESSO

O N.U.C.L.E.O pode ser ativado em três momentos distintos da jornada do cliente. Cada cenário possui seu próprio gatilho de entrada e fluxo específico:

CENÁRIO	GATILHO DE ENTRADA	AÇÃO DO N.U.C.L.E.O
CENÁRIO A	Cliente ainda não adquiriu o terreno. Interesse em receber consultoria técnica antes da compra.	N.U.C.L.E.O realiza análise prévia do terreno em estudo: topografia, aclave, insolação, acessos, restrições legais, viabilidade construtiva e estimativa de custo por tipologia. Emite relatório de viabilidade pré-aquisição.
CENÁRIO B	Cliente já possui o terreno. Arquiteto ainda não iniciou o projeto arquitetônico.	N.U.C.L.E.O realiza reunião de alinhamento com o arquiteto antes do início do projeto. Apresenta condicionantes técnicas, sistema construtivo recomendado, premissas de sustentabilidade e previsibilidade financeira. O projeto nasce orientado pela engenharia.
CENÁRIO C	Projeto arquitetônico já elaborado. Cliente ou arquiteto solicita estudo antes da fase de orçamento.	N.U.C.L.E.O realiza revisão técnica do projeto: compatibilização, análise estrutural, identificação de riscos, custos ocultos e definição do sistema construtivo mais adequado. Elabora parecer técnico e encaminha para orçamento executivo.

6. FLUXO OPERACIONAL DO PROCESSO

O processo do N.U.C.L.E.O é composto por 8 etapas sequenciais, desde o recebimento da demanda até o encaminhamento formal para a área de orçamento:

Nº	ETAPA	RESPONSÁVEL	DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE
01	Recebimento da Demanda	Comercial / Relacionamento	O contato é realizado pelo arquiteto parceiro ou diretamente pelo cliente. A equipe comercial identifica o cenário de ativação (A, B ou C) e registra a demanda na VETRIKS.
02	Abertura do Dossiê no VETRIKS	Coordenador do N.U.C.L.E.O	Criação do dossiê do projeto na plataforma VETRIKS. Registro de dados do cliente, do arquiteto, do terreno, do cenário ativo e do escopo preliminar solicitado.
03	Coleta de Informações Técnicas	Engenheiro Operacional	Levantamento das informações necessárias: localização e matrícula do terreno, levantamento topográfico (quando disponível), projeto arquitetônico (quando existente), programa de necessidades e referências do cliente.
04	Reunião de Alinhamento com Arquiteto	N.U.C.L.E.O + Arquiteto	Reunião técnica com o arquiteto parceiro para apresentação do cenário, nivelamento de informações e definição conjunta das premissas do estudo. Realizada em até 5 dias úteis após abertura do dossiê.
05	Estudo Técnico Preliminar	N.U.C.L.E.O Completo	Execução do estudo técnico multidisciplinar: análise do terreno, definição do sistema construtivo, levantamento de riscos, compatibilização de projetos (quando aplicável), estudo de sustentabilidade e mapeamento de custos ocultos.
06	Reunião de Apresentação ao Cliente	N.U.C.L.E.O + Arquiteto + Cliente	Apresentação dos resultados do estudo ao cliente e ao arquiteto. Discussão de alternativas, ajustes de premissas e validação das diretrizes para o projeto. Registro em ata na VETRIKS.
07	Elaboração do Parecer Técnico	Coordenador do N.U.C.L.E.O	Consolidação dos resultados em documento formal: Parecer Técnico N.U.C.L.E.O. Inclui resumo executivo, análise técnica, sistema construtivo recomendado, riscos identificados, premissas de

Nº	ETAPA	RESPONSÁVEL	DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE
08	Encaminhamento para Orçamento	Coordenador do N.U.C.L.E.O	sustentabilidade e estimativa de ordem de grandeza financeira.
			Envio formal do Parecer Técnico e do dossiê completo para a área de orçamento da Brooks. O orçamento executivo é elaborado com base nas premissas definidas pelo N.U.C.L.E.O, garantindo precisão e previsibilidade.

7. ENTREGÁVEIS DO PROCESSO

Ao final do processo, o N.U.C.L.E.O deve ter produzido e registrado na VETRIKS os seguintes entregáveis:

- 1. **Dossiê do Projeto:** Registro completo no VETRIKS com todos os dados do cliente, arquiteto, terreno e histórico de interações.
- 2. **Ata da Reunião de Alinhamento:** Documento registrado na VETRIKS contendo as decisões e premissas acordadas com o arquiteto.
- 3. **Estudo Técnico Preliminar:** Análise multidisciplinar com topografia, insolação, sistema construtivo, riscos e sustentabilidade.
- 4. **Parecer Técnico N.U.C.L.E.O:** Documento formal consolidado, assinado pelo coordenador do núcleo, com todas as diretrizes do projeto.
- 5. **Estimativa de Ordem de Grandeza:** Valor estimado da obra por faixas, com identificação de custos ocultos e variáveis de impacto.
- 6. **Pacote para Orçamento:** Conjunto de documentos encaminhados formalmente para a área de orçamento, com checklist de completude.

8. CRITÉRIOS DE QUALIDADE E CONTROLE

8.1 PRAZOS MÁXIMOS

ETAPA	PRAZO PADRÃO	PRAZO MÁXIMO
Abertura do dossiê na VETRIKS	1 dia útil	2 dias úteis
Reunião de alinhamento com arquiteto	3 dias úteis	5 dias úteis
Execução do estudo técnico preliminar	5 dias úteis	10 dias úteis
Apresentação ao cliente	2 dias úteis após estudo	5 dias úteis após estudo
Elaboração e entrega do parecer técnico	2 dias úteis	3 dias úteis
Encaminhamento para orçamento	1 dia útil após aprovação	2 dias úteis

8.2 INDICADORES DE PERFORMANCE (KPIs)

- **Taxa de Conversão:** percentual de projetos que passaram pelo N.U.C.L.E.O e avançaram para orçamento.

- **Prazo Médio de Entrega:** tempo médio entre abertura do dossiê e entrega do parecer técnico.
- **Índice de Satisfação do Arquiteto:** avaliação pós-reunião, registrada na VETRIKS.
- **Assertividade Orçamentária:** variação percentual entre a estimativa do N.U.C.L.E.O e o orçamento executivo final.
- **Retrabalho por Incompatibilidade:** número de projetos que retornaram ao N.U.C.L.E.O por incompatibilidade técnica detectada após encaminhamento.

9. RESPONSABILIDADES

PAPEL	RESPONSABILIDADES
Coordenador do N.U.C.L.E.O	Gerenciar o fluxo do processo, garantir prazos, validar entregáveis, manter o VETRIKS atualizado e assinar o parecer técnico.
Engenheiro Operacional Sênior	Conduzir as reuniões preliminares, realizar o estudo técnico de viabilidade e liderar a análise construtiva.
Engenheiro Estrutural Calculista	Analisar sistemas estruturais, fundações, cargas e compatibilidade estrutural do projeto. Participar das reuniões técnicas.
Equipe Comercial / Relacionamento	Receber e qualificar a demanda, identificar o cenário de ativação e abrir o dossiê na VETRIKS.
Arquiteto Parceiro	Fornecer as informações do projeto, participar das reuniões de alinhamento e validar as premissas técnicas definidas pelo núcleo.
Área de Orçamento	Receber o pacote de orçamento do N.U.C.L.E.O e elaborar o orçamento executivo com base nas premissas definidas.

10. REGISTRO E GESTÃO NA VETRIKS

Todos os projetos atendidos pelo N.U.C.L.E.O devem ser integralmente registrados na plataforma VETRIKS, seguindo os campos e protocolos definidos abaixo:

10.1 Campos obrigatórios no dossiê

- Nome do cliente e contato principal
- Nome do arquiteto parceiro e escritório
- Endereço e dados do terreno (matrícula, área, zoneamento)
- Cenário de ativação (A, B ou C)
- Data de abertura e prazo estimado de entrega
- Status atual da etapa no fluxo
- Engenheiro responsável pelo estudo
- Todos os documentos produzidos (atas, estudos, parecer técnico)

10.2 Status de acompanhamento

Cada dossiê deve ter seu status atualizado ao final de cada etapa, seguindo a nomenclatura padronizada na VETRIKS:

STATUS	DESCRIÇÃO
AGUARDANDO INFORMAÇÕES	Dossiê aberto. Pendente de dados do cliente ou arquiteto.
EM ANÁLISE	Estudo técnico em andamento pela equipe do N.U.C.L.E.O.
REUNIÃO AGENDADA	Reunião de alinhamento ou apresentação ao cliente marcada.
PARECER EM ELABORAÇÃO	Estudo concluído. Parecer técnico sendo redigido.
ENCAMINHADO PARA ORÇAMENTO	Pacote enviado para a área de orçamento.
CONCLUÍDO	Processo finalizado e arquivado.
CANCELADO	Projeto cancelado pelo cliente ou arquiteto. Motivo registrado.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

Revisão do Processo

Este documento deve ser revisado a cada 12 meses ou sempre que houver alteração relevante na estrutura do N.U.C.L.E.O, nos sistemas da VETRIKS ou nas diretrizes estratégicas da Brooks Construtora. Toda revisão deve ser registrada com nova versão e data no rodapé do documento.

Confidencialidade

Este documento é de uso exclusivo interno da Brooks Construtora. Seu conteúdo não deve ser compartilhado com terceiros sem autorização expressa da Diretoria. Os dados de clientes e projetos registrados na VETRIKS são protegidos pela Política de Privacidade e LGPD da empresa.

BROOKS CONSTRUTORA

N.U.C.L.E.O — Núcleo de Unificação Criativa, Logística, Estratégia e Obra

www.brooksconstrutora.com.br | PRO-NUCLEO-001 | Versão 1.0