

ADEMI-BA



POR CLAUDIO CUNHA

Uma nova forma de construção

Estamos vivendo a era da digitalização da construção civil. Com possibilidades como o Building Information Modeling (BIM), os setores de engenharia, arquitetura e construção se mobilizam para a elaboração de projetos mais tecnológicos, confiáveis, menos demorados e orçamentos reduzidos de forma colaborativa.

O BIM nada mais é que um aglomerado de métodos, processos, softwares e tecnologias que possibilitam a construção virtual de um empreendimento de forma precisa. Diferente do CAD, que elabora maquetes 2D ou 3D, o BIM permite a incorporação da quarta e quinta dimensão.

Isso significa que, além do desenho em até três dimensões, há uma análise do ciclo de vida da obra com exatidão, incluindo tempo e custos, através da automatização de alguns dos processos de programação, riqueza de detalhes, documentação, fabricação, logística da operação e manutenção.

Desta forma, os responsáveis pela obra podem ter uma visão geral do projeto antes que ela seja iniciada, permitindo o gerenciamento das informações de forma mais inteligente ao longo de todo o processo, calculando custos reais através dos dados que dizem – com exatidão – qual a duração da obra, quanto de material será utilizado e até o custo final.

Outra vantagem é que a visão antecipada do resultado evita que uma instalação elétrica se choque com canos ou vigas ou saber se uma porta terá o espaço necessário para sua abertura, garantindo mais qualidade na concepção arquitetônica e também na manutenção predial.

O uso do BIM tem sido defendido ao redor do mundo, com grandes investimentos de países da Europa e da América Latina. Na Espanha, por exemplo, uma nova lei de Contratos do Setor Público estabeleceu a possibilidade de exigir que os projetos apresentados sejam feitos com o BIM ou com alguma metodologia semelhante. Até o final deste ano, seu uso será obrigatório.

No Brasil, a adoção deste método ainda está acontecendo de forma comedida, mas deve ganhar fôlego após o lançamento da Estratégia BIM BR, realizada pelo Governo Federal, que instituiu o Decreto nº 9.377 em maio deste ano. Com este importante passo, o Governo pretende criar um ambiente adequado para investimentos relativos ao BIM.

Espera-se que, a partir disso, tanto as obras públicas quanto as de iniciativa privada ganhem mais transparência no uso dos recursos financeiros e na mão de obra, evitando superfaturamentos e desperdícios. Em São Paulo, o Prêmio de Excelência BIM, realizado no último dia 20, reuniu cases de sucesso que já foram aplicados na área.

Algumas incorporadoras baianas já fazem uso do BIM desde 2014, como é o caso, da Conie Empreendimentos, que entregou o Edifício Miramar em 2016, todo projetado com o uso do BIM. A Concreta e a Ampla Engenharia também já fazem o uso da ferramenta.

Nós, da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia, estamos acompanhando esta movimentação com inquietação e esperança. Durante o Prêmio Inovação Acadêmica, em que premiamos projetos de destaque das universidades, vimos grandes apresentações utilizando o BIM de forma contundente e inovadora.

O olhar avançado destes jovens demonstra a necessidade do setor de abrir ainda mais as portas e os investimentos para uma forma de trabalho fácil, fluida e coletiva, unindo os especialistas de um projeto, como arquitetos, engenheiros, incorporadoras na elaboração de novas ideias mais assertivas e transparentes, menos custosas e melhor projetadas.

Os setores se mobilizam para a elaboração de projetos mais tecnológicos, confiáveis, menos demorados e orçamentos reduzidos de forma colaborativa

Claudio Cunha é presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi)

Segurança mais em conta

Victor Lahiri
REPÓRTER
victor.lahiri@redabahia.com.br

Tecnologia reduz em até 40% os gastos com funcionários

Quando se fala em tecnologia, é comum lembrar das facilidades que ela agrega à rotina, inclusive a economia que ela pode proporcionar. No caso dos condomínios, essa economia é possível por meio da portaria virtual, equipamento que substitui o porteiro e diminui o impacto dos encargos na folha de pagamentos. Segundo especialistas, a adoção do modelo de segurança pode reduzir em até 40% os gastos com funcionários. Mas é importante estar atento às vantagens e desvantagens do sistema, já que a opção pode não ser a melhor saída para todos os tipos de

condomínio.

As portarias virtuais ou remotas não são novidade no mercado, o sistema controlado por profissionais em uma central de monitoramento fora do condomínio, já é bem comum em prédios de menor porte e tem recebido novos acessórios para aumentar ainda mais a proposta de segurança. “A portaria virtual dá ao condomínio a opção de compartilhar o gasto”, afirma Paulo Lima, diretor da Limax Service, empresa especializada em portarias remotas.

Na central de monitoramento, os profissionais exercem a mesma função dos porteiros presenciais, só que além de nome e RG, segundo Lima, o sistema agora faz o cadastro dos visitantes com imagem em tempo real e biometria, o que aumenta a segurança para o condomínio. “Tudo isso por um valor muito menor que o da portaria tradicional”, afirma.

A alternativa porém, pode não ser a opção para todos os tipos de empreendimentos, segundo o gerente da Qualy Ser-

vice Administração de Condomínios, Marcos Barros. Ele aponta que, em condomínios clube e conjuntos de múltiplas torres, a opção pode apresentar desvantagens. “Em todos os condomínios que atuamos, trabalhamos com porteiro, pois existem questões chave que a administração deve considerar: quem receberá as encomendas dos moradores? Em caso de uma queda de energia, quem vai operar os portões manualmente?”, explica.

Ele pontua ainda que alguns síndicos resolvem atribuir essas funções ao zelador, mas que isso pode ser considerado acúmulo de função e acabar gerando uma indenização judicial cara para os cofres do condomínio. Ele destaca, porém, que caso opte pela contratação da portaria virtual, a administração deve estar atenta às garantias de manutenção e que os possíveis problemas agregados não devem ser ignorados em troca apenas da economia, pois em caso de arrendimento, o barato pode acabar saindo caro.

DIVULGAÇÃO



Marcos Barros aponta que em alguns casos o uso da tecnologia pode apresentar desvantagens

COMO FUNCIONA A SEGURANÇA COM A PORTARIA ELETRÔNICA

Biometria Um dos principais equipamentos para dar segurança ao condomínio é a leitura de digitais. Geralmente um dos dedos é utilizado para acionar os portões. Sistemas de cartão, tags e até aplicativos com “QR code” também são opções encontradas no mercado.

Remoto Na central de monitoramento, o operador controla os portões para pedestres e veículos.

Internet O link dedicado de internet é a principal forma de garantir a comunicação entre a empresa e o condomínio. Também estão disponíveis opções a cabo e rádio.

Câmeras Os equipamentos de vídeo devem preferencialmente contar com captação de som para uma melhor comunicação entre a empresa, moradores e visitantes.

Gerador É aconselhável que a portaria remota conte com um gerador de energia, no break, baterias ou alimentação solar, para garantir a autonomia em caso de queda de energia.

Pânico Alguns sistemas oferecem a opção do botão de pânico que pode ser utilizado através da biometria para acionar a empresa e a polícia em caso de perigo sem levantar suspeitas.