

Gestimide® - Gestão, Engenharia e Construção, Lda

# O futuro é a Gestão Integrada da Obra

A Gestimide®, Lda, tem desenvolvido um conceito inovador que visa gerir o projecto e a obra, de forma integrada, desde o início até ao fim. Em entrevista, Rui Trindade, fundador da empresa, explica como desenvolveu este conceito.

## Como surgiu a Gestimide?

Aparece do seguimento natural do meu percurso profissional. Desde que fiz o meu estágio numa grande empresa, há cerca de 14 anos, comecei a verificar uma grande necessidade de conciliar e organizar um Plano de Gestão de Obras. Desde muito cedo que comecei a perceber que, quer ao nível dos projectistas, arquitectos engenheiros, quer dos empreiteiros, no seu trabalho diário, no gabinete ou na obra havia uma insatisfação entre todos.

Comecei a desenvolver já há bastante tempo um Plano Global (e Integrado) de Gestão de Obras, a que inicialmente designei de PGO, que se implementou e encaixou em quase todas as fases e necessidades do Projecto/Obra, dando origem nesta altura, á primeira fase da gestão integrada. Isto é, coordenar e casar e compatibilizar muito bem na primeira fase o projecto. Depois, organizar e dissecar esse projecto em termos de divisão e organização, para que o orçamento e a obra possam ter uma transparência na sua execução e a interligação de todas essas disciplinas (projecto, orçamento, sub-contratação, fornecedores, prazos, execução e qualidade) seja uma harmonia pluridisciplinar com fim ao objectivo pretendido, qualidade, a satisfação do cliente e dos respectivos utilizadores.

## Sentiu que havia uma grande dificuldade de planear?

Deparei mais nessa necessidade na altura, porque vivi de perto muitas obras públicas. A Gestimide surgiu também de uma grande experiência que veio das alterações que as obras públicas sofreram no final da década de 80 e tiveram um agravamento na década de 90. Todos os anos os problemas repetiam-se. Ou era caderno de encargos, ou os trabalhos a mais, entre muitos outros problemas que surgiam no decorrer do projecto e obra. Infelizmente, e passados 15 anos continua a debater-se sobre os mesmos problemas. Naquela altura era um jovem engenheiro e apercebi-me muito cedo dessa necessidade da gestão integrada, como elemento conciliador das várias especialidades a executar.



Rui Trindade, fundador da Gestimide®

A Gestimide aparece como um conceito moderno e actualizado da engenharia e da construção. A organização, a transparência, a lealdade para com o trabalho e com o cliente é essencial. Não deve haver nenhum arquitecto, engenheiro, empreiteiro ou fornecedor que estejam de costas voltadas para esse projecto!

Quando comecei a elaborar os primeiros rascunhos do plano de gestão de obra, criei capítulos e respectivos sub-capítulos, que iam desde a primeira reunião do estudo preliminar, ou do ante-projecto, passando pelo orçamento do empreiteiro geral, contratação dos trabalhos, até à re-

“Queremos marcar a diferença, deixar os “Velhos do Restelo” e apostar numa nova dinâmica, baseada no profissionalismo, rigor, no assumir dos compromissos e na sua realização, sempre apoiados por uma organização profissional onde os registos documentam a nossa actuação.”

cepção final da obra, com os transferes devidamente organizados, de cada departamento, de cada responsável, até ao culminar do projecto. Obviamente sempre com a coordenação de um líder.

O que se tem passado, e que infelizmente ainda se passa, é que o líder muitas vezes é esquecido ou anda perdido, no entanto é vital para o sucesso do processo, o chamado gestor global, ou coordenador geral.

## Que é quem gere todo o projecto?

Basicamente deve existir sempre, o que se chama hoje em dia o *project management*, ou seja, o gestor global do projecto/obra. Sempre defendi que devia haver uma pessoa que fizesse a integração pluridisciplinar de todas as tarefas. Em obras públicas é muito difícil assumir este valor global para quase todos os intervenientes. Não é porque não se é sério, mas tem a ver com uma questão mais política. Por exemplo, numa obra pública onde o contribuinte paga a obra, durante o projecto lança-se o concurso, que depois demora imenso tempo a ser aprovado. A maior parte das vezes, desde o programa-base do orçamento do concurso até à adjudicação passam-se meses ou anos. O projecto quando vai ser executado, já está obsoleto e origina que durante o decurso da obra surgem imensas alterações, e consequentemente trabalhos a mais e custos adicionais.

## Este conceito abarca só o saber ao nível do projecto?

Após essa experiência ao nível de obras públicas para um empreiteiro, estive ligado a um grupo imobiliário. Aí tive que contactar com uma realidade completamente diferente. A partir de 2000 comecei a dar apoio e integrei a direcção geral de um grupo imobiliário e fui confrontado com a realidade do promotor imobiliário, do dono de obra particular, investidor, que era completamente diferente do que eu pensava. Debati imenso a organização e legislação existente

na altura, frequentei também formações numa área que era nova para o engenheiro comum.

No entanto, passei a verificar que algo também não estava bem nessa área. Participei e desenvolvi projectos imobiliários de alguma dimensão, felizmente todos com sucesso, mas também aprendi que ainda há muito por fazer na área da promoção e que a legislação é de tal maneira abundante que o próprio dono de obra perde-se nos seus deveres e nas suas obrigações.

Juntei a experiência dos dois lados e criei a Gestimide, tendo como base este novo conceito, que pretende desenvolver ao nível da gestão integrada. Este conceito tem uma vertente muito positiva, porque em qualquer fase em que se encontre o projecto/empreendimento, pode organizar, aconselhar e encaminhar ou até executar, diversas tarefas, propondo aos donos de obra, as várias opções e alternativas pelos caminhos correctos e legais.

Temos que seguir todos os critérios, tipo um percurso que tem diversas paragens, onde convém parar, descarregar e carregar tudo o que deve entrar e sair em cada fase, para que quando se chegar ao fim do percurso não se ter perdido nada.

## O facto de se elaborar um projecto e depois gerir o empreendimento não pode criar dificuldades ao nível da fiscalização?

Nos últimos anos tem existido uma má imagem e divulgação da questão da fiscalização e do empreiteiro. A relação entre o dono de obra, fiscalização e empreiteiro não deve ser de conflito. A ideia que passa é que o empreiteiro é um ladrão, quer trabalhos a mais e enganar o dono de obra. Esta situação tem que acabar. Esta questão é a realidade que infelizmente ainda hoje existe, e que obrigou o Estado e inúmeros Donos de Obra, a contratar e criar sem qualquer critérios imensas empresas de fiscalização/coordenação, dando origem a uma pulverização de empresas de fiscalização entre 1988 e 1998.

Há um pouco a ideia de que a fiscalização é para castigar, mas é mais de ajudar, colaborar, fazer com que os conceitos, os projectos, os pormenores e a qualidade sejam o mais fiel possível aos objectivos pretendidos.

O conceito da fiscalização representante do dono de obra está obsoleta e ultrapassada. O futuro é a gestão integrada do projecto e da obra.





Este conceito disciplina e responsabiliza todos os intervenientes. Hoje em dia, muitas empresas de coordenação e fiscalização funcionam como uma espécie de moços de recados dos donos de obra projectistas, e empreiteiros, para fazer uma data de reuniões de obra. Este conceito tem que acabar. As pessoas, as empresas, as entidades controladoras, enfim todos nós temos que ser mais responsáveis e principalmente responsabilizados pelo trabalho que desenvolvemos.

O conceito da gestão integrada do projecto e da obra, de acordo com um programa ou um pressuposto, ou a base preliminar do que o dono de obra pretende,

pode desenvolver um determinado trabalho, que garanta toda a sustentabilidade, transparência e igualdade de circunstâncias para uma concorrência digna, e lealdade para com todos os intervenientes.

**"Temos consciência que um dos entraves no desenvolvimento dos processos da Construção em Portugal são os processos burocráticos, nesse sentido procuramos antecipar os problemas, apostando num forte conhecimento da legislação e de todas as fases dos processos administrativos, desde a concepção até à comercialização."**

**Para se ter este conceito é necessário apoiar-se numa grande qualificação dos colaboradores?**

Neste momento, trabalhar com quadros altamente qualificados é uma mais-valia para a empresa porque permite não ter custos fixos muito altos mensalmente, como também possibilita uma maior polivalência, flexibilidade e adaptação da resposta às necessidades do cliente.

Infelizmente a Gestimide não teve

é assim tão dispendiosa. Numa primeira análise e numa primeira fase há um grande investimento porque fazemos a descrição detalhada dos custos, projectos, desenhos de preparação, caderno de encargos, medições, etc, mas a variação entre o preço dado ao cliente e o preço final da obra é quase sempre inferior a cinco por cento. E infelizmente esta variação existe porque o cliente procede a alterações. Estes custos têm à partida um reforço maior de apoio técnico no estudo e orçamento de um determinado projecto/obra, mas vão com a mais-valia, desde a organização do processo, planeamento, variantes e estudos a alternativas, enfim todo um leque de opções, que ajudam e esclarecem o dono da obra logo na fase inicial dos trabalhos.

Um outro aspecto que convém também

referir, é o do cumprimento rigoroso dos prazos, e quase sempre antecipação do prazo inicialmente contratado, uma vez que na fase inicial do processo, tudo fica praticamente definido, estudado e verificado em conjunto com todos os intervenientes, desde o dono, aos fornecedores e subempreiteiros, precavendo-se e evitando-se deste modo quaisquer derrapagens financeiras e prazos. &



**Num mercado que está habituado a olhar para o preço e não para a qualidade tem sido difícil implementar este conceito?**

O grande problema da gestão integrada é a comparação a nível financeiro. Não há concorrência e o produto que oferecemos ao cliente não tem preços de comparação. A grande dificuldade que tem este conceito é que o custo do produto poderá ser à partida mais alto. Cheguei à conclusão, e foram os próprios clientes que o disseram, que a gestão integrada não

## Um pouco de história

A Gestimide, Gestão, Engenharia e Construção tem como objecto social a execução de empreitadas de obras públicas e privadas, elaboração de estudos e projectos de arquitectura e engenharia e planeamentos urbanísticos, estando habilitada a prestar todos os serviços nestas áreas. A empresa pretende oferecer aos seus clientes projectos e trabalhos altamente qualificados, tendo como suporte uma equipa dinâmica e competente.

A Gestimide dispõe de uma equipa de técnicos com experiência profissional qualificada tendo em conta a sua juventude. A empresa conta ainda com um grupo de colaboradores externos de diferentes áreas, escolhidos pelas suas aptidões técnicas, competência e formação, permitindo à Gestimide ter capacidade de enfrentar qualquer desafio.

A GESTIMIDE definiu na sua visão profissional e postura rigorosa de actuação no Mercado, conforme perfil dos seus quadros, uma perspectiva organizacional e multidisciplinar, de forma a permitir o desenvolvimento sustentado para os próximos anos.

É com este espírito, ou seja, pelo gosto dos desafios, de trabalhos difíceis e de ter vontade de vencer, que se torna imperativo conquistar novos mercados e novos clientes, que permitam desenvolver os projectos em curso. &