

Software Cype ajuda a evitar derrapagens

Para prevenir desvios nos custos das obras, a Top Informática desenvolveu o *software* Cype, que permite fazer um orçamento realista e até evitar escolher quantidades ou materiais errados

FERNANDA PEDRO
pedradepedro@gmail.com

É UM assunto que sempre foi discutido nas obras do país, principalmente nos investimentos públicos: as derrapagens orçamentais. Foi com o intuito de ajudar a acabar com os desvios de custos que surgiu no mercado o Cype, o maior banco de preços para a construção a nível nacional. É gratuito e de livre acesso a qualquer pessoa ou empresa através do site www.geradordeprecos.info. É o primeiro do género e levou 16 anos a ser preparado pela Top Informática.

«É o primeiro e único serviço deste tipo com dimensão suficiente para fornecer os artigos necessários à construção de um edifício», refere Jorge Rocha, responsável da Top Informática, dando como exemplos «a 'demolição completa do edifício', 'remate de varanda', 'luminária encasturada', ou 'escada metálica em caracol'». Explica ainda que a ferramenta «não só apresenta o preço unitário e decomposto, a descrição e as condições técnicas de fornecimento, como também elementos inovadores associados à construção sustentável, como os custos de manutenção, os resíduos gerados, emissões de CO2 e energia incorporada, para a análise do ciclo de vida dos edifícios».

Outra das inovações introduzidas neste projecto é a capacidade de gerar as fichas de cada artigo, por meio de cálculos que respondem às parametrizações do utilizador. Por exemplo, a espessura do vidro admissível varia com a dimensão da caixilharia. Jorge Rocha adianta ainda outras inovações como, por exemplo, fazer alterar os preços e rendimentos consoante variáveis como a dimensão da obra, a geometria, a situação económica do país e a região.

«Por fim, contempla catálogos de marcas comerciais programados para aparecerem no formato de 'fichas de rendimentos', o que inclui os trabalhos necessários à aplica-



O Cype ajuda a escolher todos os detalhes de uma obra

PERSONALIZAÇÃO
No Cype é possível escolher o tipo de obra, de materiais e até os custos de manutenção

INVESTIGAÇÃO
Banco de preços criado pela Top Informática começou a ser preparado há 16 anos

TRANSPARÊNCIA
Empresa acredita que o Cype pode trazer competitividade ao mercado da construção

ção dos materiais. Esta característica permite aproximar os conteúdos da base de dados das situações reais de utilização», remata o responsável.

Mercado transparente

Para Jorge Rocha, o gerador de preços Cype vai permitir às pequenas empresas e ao mercado de projecto, arquitectos e engenheiros, disporem de dados evolutivos. «A informação comer-

cial e técnica normalizada sobre os artigos construtivos é uma necessidade básica da indústria da construção, mas é também muito dispendiosa de obter e manter, pelo que normalmente só se pode encontrar nas grandes construtoras», salienta. Segundo a Top Informática, o Estado já gastou, desde 2007, cerca de dois milhões de euros no ProNIC - Protocolo para a Normalização da Informação Técnica na Construção, sem que isso tenha resolvido o problema das derrapagens.

Este instrumento poderá ajudar à transparência e competitividade do mercado, pois «ao descrever de forma precisa cada trabalho de construção e ao apresentar um preço de referência às transacções. Ao disponibilizar uma infinidade de artigos, adaptados a cada situação, e ao prevenir a selecção de opções tecnicamente erradas, promove a produtividade e contribui para minimizar os tradicionais erros e omissões e as consequentes derrapagens», conclui Jorge Rocha.

Encontro Imobiliário

LUÍS LIMA



Uma taxa liberatória nas rendas sem contras

Como se previa, a taxa liberatória sobre os rendimentos do mercado do arrendamento urbano foi uma das estrelas do programa Prós e Contras que debateu a nova lei do arrendamento. Esquecida na própria legislação, que dentro de dias a Assembleia da República poderá melhorar, a taxa liberatória não encontrou contras no programa que foi para o ar na última segunda-feira de Janeiro e até a senhora ministra do Planeamento do Território, a Dra Assunção Cristas, fez questão de sublinhar que a taxa ainda não está contemplada.

Julgar-se-ia que o programa iria potenciar uma velha guerra entre senhorios e inquilinos, uma guerra quase tão clássica como a que dizem existir entre sogras e noras, mas esses arrufos iniciais acabaram por se transformar em música de fundo para um debate mais alargado, com outros olhares sobre o mercado imobiliário, como aliás comprovei quando, mais tarde, pude ver o programa em que participei como convidado e na equipa que ali representou o próprio mercado.

Como sempre digo, o segmento do arrendamento urbano já não é um cenário de guerra, ou de luta de classes, entre inquilinos e senhorios. No actual contexto, ambos, senhorios e inquilinos, deveriam estar interessados em que este mercado funcione correctamente, pois ele pode ser decisivo para a recuperação económica do país, que interessa a todos. Outras questões, como a reconhecida necessidade que alguns portugueses sentem para poderem usufruir de habitação condigna, são muito importantes mas pertencem a outro debate.

Estas outras questões, importantes sem dúvida, pertencem ao debate sobre as funções sociais dos Estados que, num Estado de Direito como o nosso não podem ser transferidas para os proprietários de imóveis, neste particular do direito à habitação. Transferir este debate para o debate sobre a Economia e sobre o Mercado Imobiliário é correr o risco de exacerbar emoções políticas que acabam sempre no beco sem saída, que mata qualquer discussão quando esta se resume ao domínio das insensibilidades sociais.

O que está realmente em causa é a dinamização do mercado do arrendamento urbano como solução para estancar o desemprego no sector da Construção, para garantir uma oferta adequada face à actual procura e, por arrasto, para criar condições que façam diminuir o endividamento de muitas famílias, endividamento tantas vezes gerado por más avaliações das taxas de esforço necessárias para encontrar soluções de habitação, quer no arrendamento quer na compra. E até, registre-se, para fazer aumentar as receitas fiscais do Estado.

Esta dinamização precisa, urgentemente, de saber se a taxa liberatória avança ou não e, avançando, quando pode entrar em vigor. É essa informação, como aliás tive oportunidade de referir no Prós e Contras, que esperamos (e está prometida para breve) do senhor primeiro-ministro. Não há arrendamento urbano nem reabilitação urbana dignos desse nome sem esse passo. Por muitos jovens que apareçam a falar do suposto sonho em ser inquilino e da mudança de paradigma habitacional com o exemplo de quem hoje arrenda em Lisboa, amanhã em Londres, depois no Porto, mais tarde em Paris.

Presidente da APEMIP, assina esta coluna semanalmente