

Pisa 22 dicembre 2006

**Tavola rotonda**  
*L'analisi del valore applicata ai sistemi edilizio ambientali*

**ANÁLISE DO VALOR NO PORTUGAL**

**Telmo Dias Pereira – Manuel António Gonçalves - Alessandro Frolla**

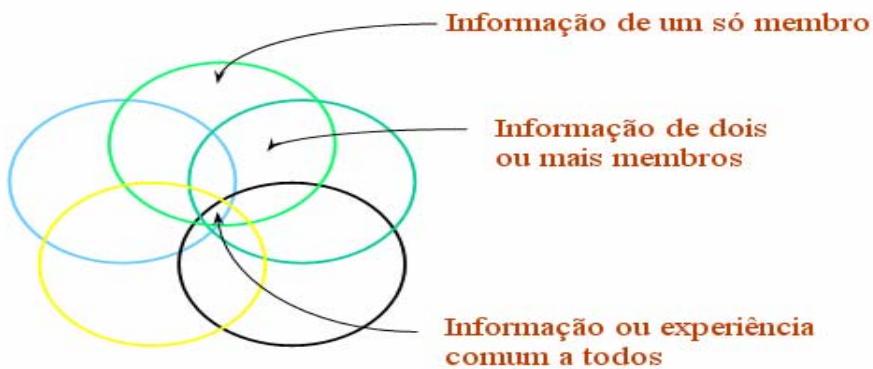
**O que é a Análise do Valor?**

A Análise do Valor é uma forma sistemática e criativa de analisar um artigo, sistema, processo, instalação, etc, para a identificação de funções essenciais e de métodos alternativos para satisfação dessas funções na forma mais efectiva em termos de custos.

O resultado normal da aplicação da Análise do Valor é um decréscimo de custos e um aumento de qualidade, fiabilidade, durabilidade ou outras características desejáveis.

O tipo de problemas que podem ser solucionados passam por exemplo por:

- Redução de custos através da eliminação de funções secundárias;
- Optimização na articulação de espaços para melhor utilização de recursos comuns;
- Obtenção de soluções não usuais através de secções de “Brainstorming” – Geração colectiva de ideias, para problemas não usuais (ver figura 1);
- Obtenção de soluções ao mais baixo custo, para cumprimento das funções primárias (ver figura 2).



**Fig 1** - Geração colectiva de ideias, para problemas não usuais

**Quando fazer a Análise do Valor?**

- Fase de conceito
- Estudo Prévio
- Fase de 20 a 30 por cento de desenvolvimento dos projectos

O gráfico seguinte (ver figura 3) mostra a Curva de Oportunidade, isto é, o potencial de poupança em função da fase de desenvolvimento do projecto ou vida útil de um empreendimento.

É intuitivo que o impacto das decisões nos custos será tanto mais elevado quanto mais cedo estas forem tomadas.

A análise faz-se com um grupo restrito de técnicos especializados em campos específicos (estruturas, acabamentos, instalações especiais, ambiente, manutenção, etc.)



*Solução de protecção do pilar com guarda flesível  
– implica custos de manutenção*

*Solução de protecção com terra – não implica  
custos de manutenção.*

**Fig 2** - Obtenção de soluções ao mais baixo custo, para cumprimento das funções primárias



**Fig 3** – Curva de Oportunidade – potencial de poupança em função da fase de desenvolvimento do projecto ou vida útil do empreendimento.

### ***O sucesso da Análise do Valor***

- Não advém necessariamente da mudança do conceito ou dos projectos
- Advém da anulação de constrangimentos ou imposições desnecessárias muitas vezes colocadas por diversos intervenientes

### ***Motivação e conclusão***

A utilização de técnicas de value engineering em Portugal é ainda limitada, principalmente a nível de projecto.

Foi grande o desenvolvimento que os centros comerciais e os hipermercados tiveram em Portugal nas últimas três décadas, assim como os correspondentes investimentos. O maior promotor destes empreendimentos é o grupo Sonae, detendo mesmo, a nível mundial, o 1º lugar em área locável.

Não se conhecem exemplos da aplicação integral das técnicas de Análise do Valor na execução de superfícies comerciais, principalmente na fase de concepção. Tal deveria ser corrigido, face às vantagens daí decorrentes. Para tal, porém, é necessária a criação de metodologia, facto a que nos propomos.

A aplicação das técnicas de Análise do Valor no projecto e execução de superfícies comerciais permitiria diminuição significativa de custos e uma melhor gestão do projecto mantendo ou melhorando as funções e qualidade dos empreendimentos e dos diversos elementos, uma execução de obra com menos riscos e controlo mais eficaz da sua evolução.