UBI BIM SmartCDE

Governança Técnica, & Controlo de Risco no Financiamento e no Gerenciamento à Construção

Controlo Inteligente de Obras Financiadas: Integração BIM, Análise de Valor Agregado (EVA) e Rastreabilidade BCF para a Banca e Fundos Imobiliários

O Desafio do financiamento à construção habitacional e industrial

No financiamento à promoção imobiliária e construção de habitação, o principal foco de risco das instituições financeiras reside na **assimetria de informação entre o desembolso de capital (tranches) e o real avanço físico em estaleiro**.

Os métodos tradicionais de acompanhamento baseados em relatórios estáticos, folhas de cálculo dispersas e vistorias periódicas pouco integradas dificultam a deteção atempada de desvios de custo, atrasos críticos e incompatibilidades de projeto que comprometem a conclusão da obra dentro do orçamento aprovado.

A Solução: SmartCDE com módulo EVA.BCF

O **SmartCDE** (Ambiente Comum de Dados Inteligente) é uma plataforma de gestão e governança de engenharia que integra metodologia **BIM**, ***Building Information Modeling***, ***Business Intelligence (Power BI***) e **Inteligência Artificial** para oferecer às instituições financiadoras visibilidade total, auditável e em tempo real sobre os ativos em construção.

Através da integração nativa entre **EVA (*Evidence of Verified Activity*)** e o formato aberto **BCF (*BIM Collaboration Format*)**, o SmartCDE transforma o acompanhamento de obras num processo rigoroso de controlo de risco e de análise de valor agregado.

1. **Validação rigorosa para libertação de Tranches (EVA + BIM):**
   - Cruzamento automático entre o projeto CAD ou o modelo digital da obra (BIM), o orçamento aprovado e o avanço físico real.
   - Cálculo objetivo de indicadores financeiros de desempenho (**CPI** Índice de Desempenho de Custos e **SPI** Índice de Desempenho de Prazos), garantindo que cada libertação de capital corresponde estritamente ao valor executado e validado.

2. **Rastreabilidade de ocorrências e Não-Conformidades (Protocolo BCF):**
   - Registo georreferenciado no arquivo CAD ou no modelo 3D de todas as inconformidades, atrasos ou pendências técnicas detectadas pela fiscalização em estaleiro ou pelo Checklist diário das atividades.
   - Histórico imutável de comunicações, prazos de resolução e responsabilidades entre promotor, empreiteiro e fiscalização, criando uma trilha de auditoria (*audit trail*) completa para a equipa de risco do banco.

3. **Dashboards executivos para Comités de Crédito e Risco:**
   - Painéis interativos em Power BI consolidando toda a carteira de empreendimentos financiados num único ecrã.
   - Alertas preditivos baseados em IA para identificar desvios de prazo ou derrapagens orçamentais antes que impactem a viabilidade financeira do projeto, extraídos de evidências registradas.

Benefícios Diretos para a Instituição Financeira

- **Redução do risco de Crédito:** Mitigação efetiva do risco de subfinanciamento ou obras inacabadas por má gestão de tesouraria do promotor.
- **Auditabilidade e transparência:** Centralização documental e visual de todo o ciclo de vida da empreitada numa única plataforma segura.
- **Eficiência na fiscalização:** Padronização dos autos de medição e redução drástica do tempo de análise técnica para aprovação de desembolsos.
- **Valorização do ativo (Gémeo Digital):** No final da construção, a instituição e o promotor dispõem de um ativo totalmente documentado digitalmente, aumentando a sua liquidez e valor de mercado.

Próximos Passos

Gostaríamos de agendar uma demonstração prática de 20 minutos (presencial em Lisboa ou por videoconferência) para apresentar o funcionamento do SmartCDE / EVA.BCF aplicado a um caso real de uma central hidroelétrica ou uma rodovia.

Edvaldo Alves dos Santos / José Carlos Brumati
Idealizadores do SmartCDE | Especialistas BIM, BI & Gestão de Infraestruturas digitais.
+351 928 317 653 | ubibim@ubibim.com
ubibim.com | https://www.linkedin.com/in/edvaldobim/ / https://www.jcbrumati.com.br/