

## CAPÍTULO 6

## CONCLUSÕES

## 6. CONCLUSÕES

6.1 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.2 – DIFICULDADES SENTIDAS NO DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

6.3 – DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

## 6 - CONCLUSÕES

### 6.1 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em relação aos resultados obtidos, pode concluir-se que há realmente uma notável variação de custos entre trabalhos orçamentados na mesma empresa, e entre diferentes empresas.

A variação obtida entre os trabalhos, referente a diferentes empresas, não é descabida, tendo em conta todos os custos inerentes à obra e às condições de mercado, tal como foi referido durante a exposição de conhecimentos adquiridos na pesquisa. No entanto, a variação do mesmo trabalho em orçamentos de obras diferentes na mesma empresa, não deveria ser tão elevada e é difícil de justificar, mas pode dever-se:

- À maior ou menor dificuldade de acesso ao local do trabalho ou
- À estratégia comercial adoptada.
- Aos diferentes materiais usados;
- À mão-de-obra utilizada (por pessoas especializadas, ou não);
- À existência de residentes no local da obra,
- Ao tempo que o trabalho leva a realizar, visto que um trabalho nunca é isolado,

Há ainda que referir a situação dos custos de trabalhos que comparativamente e pelo senso comum, em termos de lógica, seria esperado terem valores mais elevados ou mais baixos, dependendo do caso. Como estes valores são custos médios, o que quer dizer que podem estar a ser influenciados por um desvio-padrão elevado, não se considera que haja uma grande importância. Porém, é um factor minimamente preocupante.

Analisando as respostas ao inquérito feito às empresas, pode referir-se que estas foram de encontro ao esperado e reflectem a análise previamente efectuada.

Relativamente aos métodos, são realmente necessários para o bom desenvolvimento de uma obra e estimação de custos, permitindo que este seja o mais aproximado da realidade. No entanto, há que ter em conta que há métodos mais precisos que outros e com funções diferentes. Uns são criados com um objectivo de uso informático, enquanto que, outros são dirigidos para a investigação ou orçamentação em termos globais e de

obras de grandes dimensões, os restantes podem ser utilizados correntemente. Em relação aos últimos pode seleccionar-se o que se quiser, tendo em conta os dados que são fornecidos e o objectivo final que se pretende para a obra.

Há que referir que alguns destes métodos são de origem estrangeira, servem de exemplo e podem ser a base à introdução deste assunto em Portugal, uma vez que não há muita informação desenvolvida neste âmbito.

## 6.2- DIFICULDADES SENTIDAS NO DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Fazendo uma análise da investigação realizada, reforça-se a ideia de sentir uma dificuldade real de conseguir orçamentar de forma objectiva, um trabalho de reabilitação. Para que esta situação aconteça, pode referir-se o exemplo da experiência que se tem ao tentar fazer uma pesquisa para tratamento de dados com um objectivo inicial, conseguir manter esse objectivo até ao final do mesmo e atingi-lo sem restrições. Neste caso, era necessária a colaboração da maior quantidade de empresas possível para que os resultados pudessem ser minimamente credíveis. Contudo, a colaboração para este estudo, foi muito reduzida, tanto a nível de disponibilização de custos ou de orçamentos, como a nível de colaboração com dados para a realização de fichas de rendimentos de trabalhos distintos, referentes à reabilitação.

Sendo assim, o estudo efectuado e apresentado pode ser objecto de crítica, mas deve ser encarado como um início e um incentivo à continuação de um estudo que parece muito útil, nesta área.

## 6.3- DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

A reabilitação está a começar a obter algum desenvolvimento e a ser cada vez mais usada, no nosso país, devido à degradação do património habitacional. Tendo isso em conta é necessário serem tomadas medidas preventivas, sérias e de preferência que sejam de rápida solução. Para que tal aconteça é necessário desenvolver documentos que nos permitam levar a cabo a melhoria dos serviços para que as obras decorram de uma forma mais corrente e cada vez com menos erros. Para tal, é necessário haver um planeamento cuidado, o que requer que se definam os custos, uma vez que tudo depende da disponibilidade financeira.

Por estes motivos, se desenvolveu este trabalho e é coerente colocar a hipótese de o continuar a desenvolver para atingir o objectivo de facilitar os profissionais. Sendo assim, deixam-se algumas sugestões para desenvolvimentos futuros, sendo eles:

- Necessidade de haver um documento oficial que estabeleça valores indicativos para os trabalhos de reabilitação;
- Continuar a estabelecer fichas de custos de realização de trabalhos de reabilitação, baseadas nos rendimentos de mão-de-obra, materiais e equipamentos, obtidos a partir de observação directa ou de bases de dados, recolhidas em empresas especializadas neste tipo de trabalhos, de forma a conseguir publicá-las;
- Criar um Observatório de Custos de Reabilitação para recolha e divulgação de informação relativa a custos de referência, tendo em conta o exemplo que é dado pela França;
- Fazer uma recolha de custos de trabalhos mais elaborada para que os empreiteiros não tenham tendência a querer executar, apenas obras novas, uma vez que com metade do tempo e metade dos custos, conseguem produzir o dobro na execução de trabalhos novos, relativamente aos mesmos trabalhos de reabilitação;
- Melhorar as condições de medição dos trabalhos de reabilitação, evitando que num mesmo artigo a orçamentar, se incluam trabalhos em valor global e de tipos e condições de execução completamente diferentes;
- Obrigar à existência de projectos de execução para trabalhos de reabilitação da responsabilidade de técnicos com as qualificações adequadas;
- Incentivos claros dos investimentos na reabilitação de edifícios de habitação, em detrimento da construção nova.

