

CONVIDADOS



**JOÃO NEVES ADELINO**  
Licensing & Urban Planning  
Manager, REIFY. by Sonae Sierra

**MANUEL HENRIQUES**  
Advogado, Sêrvulo e  
Associados

# A metodologia BIM como “instrumento” na simplificação dos licenciamentos

Alexandre Azevedo

O pacote “Mais Habitação”, aprovado a 19 de maio, veio trazer a notícia sobre as potencialidades da Metodologia BIM, em matéria de elaboração e controlo dos Projetos, tendo como contexto o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), que irá ser objeto de alterações muito relevantes no âmbito da Iniciativa SIMPLEX.

## O que é a Metodologia BIM?

O BIM – “Building Information Modeling” – é uma metodologia que permite criar um modelo digital tridimensional com a colaboração de todos os envolvidos num projeto de obras, incluindo arquitetos, engenheiros, construtores, fornecedores e clientes, antecipando problemas antes da construção. Apesar de ter benefícios na fase de projeto, melhorando a eficiência e qualidade em toda a fase de construção, e reduzindo os custos antes apenas detetáveis em obra, o BIM beneficia toda a vida útil de um edifício.

O setor imobiliário tem-se tornado cada vez mais profissional, em particular pela presença de fundos de investimento e outros investidores institucionais que exigem um elevado rigor no desenvolvimento dos seus projetos. Nesta realidade, a utilização do BIM tornou-se uma prática corrente no setor. É importante referir que o BIM também facilita o desenvolvimento e a escolha das soluções mais adequadas na construção de edifícios sustentáveis e eficientes em termos energéticos.

Se na construção o BIM é cada vez mais comum, já no licenciamento municipal, a sua utilização é ainda uma transição por fazer. Para tal, é necessário que as Câmaras Municipais comecem a receber os projetos na metodologia BIM. Em rigor, a metodologia utilizada seria BIM, e o formato de entrega dos ficheiros seria IFC (“Industry Foundations Classes”).

Os países nórdicos, como a Finlândia, a Suécia e a Dinamarca, têm sido líderes na adoção do BIM, particularmente no setor público, promovendo estratégias para a sua im-



plementação em projetos de construção. Em Portugal, muitos promotores privados já desenvolvem os seus projetos na metodologia BIM e, dadas as exigências atuais de submissão de projetos nas Câmaras Municipais, os mesmos são convertidos para formatos digitais menos sofisticados, perdendo as vantagens referidas anteriormente e passando, entre outras, de um formato tridimensional para um formato bidimensional. Dado o “retrocesso” evidente que a situação acarreta, será apenas uma questão de tempo até que a transição tecnológica para o BIM aconteça. A grande vantagem para os municípios será a oportunidade de terem acesso a informação que permite começar a modelar tridimensionalmente a malha urbana, integrando a informação prestada pelos requerentes nos Sistemas de Informação Geográfica (SIG).

Referir também que o BIM permite criar programas digitais que farão a verificação e validação das regras e dos parâmetros urbanísticos aplicáveis. Ou seja, o BIM torna possível desenvolver um modelo de um edifício e abri-lo num programa que identifique as questões urbanísticas de ordem quantitativa (embora não substitua a interpretação de conceitos indeterminados), que possam não cumprir com os normativos aplicáveis. Um programa assim permite não só me-

lhorar a qualidade do projeto, como diminuir o número de interações com os municípios e celeridade no licenciamento.

Os desafios neste tipo de programas estão relacionados com a possibilidade de, a montante, tornar mais objetivas as regras urbanísticas (algumas são objetivas, mas outras não), a uniformização dos termos urbanísticos e da legislação aplicável à edificação, a variação de regras técnicas entre municípios, entre outros.

Em Portugal, já existe trabalho desenvolvido na Metodologia BIM, ainda em fase inicial, a ser desenvolvido com algumas Câmaras Municipais em parceria com a Universidade de Minho, assim como a participação em iniciativas pan-europeias. Por exemplo, o projeto de inovação e pesquisa “Check” – finan-

ciado pela União Europeia – pretende fornecer um conjunto de ferramentas para apoiar a digitalização dos processos e a verificação automatizada da sua conformidade regulamentar.

## O BIM na Proposta de Lei n.º 77/XV

Já no caso da sua utilização em processos urbanísticos – “maxime” nas operações urbanísticas previstas no RJUE – iremos assistir a uma transição tecnológica. Se esta transição for implementada da forma correta, e aproveitando todos os benefícios da metodologia BIM, estaremos perante uma grande oportunidade para melhorar a eficiência, fiabilidade e a celeridade dos processos urbanísticos.

Conhecido o teor da Proposta de Lei que “autoriza o Governo a proceder à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo e ordenamento do território”, alguma matéria pode ser já assinalada quanto a esta transição:

– Está previsto o início da implementação da metodologia BIM, em projetos-piloto para alguns municípios ou projetos a partir de 2027.

– Pretende-se a generalização da aplicação da metodologia BIM na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, com o objetivo da automatização da verificação do cumprimento dos planos de ordenamento do território aplicáveis – a partir de 1 de janeiro de 2030, para apresentação dos projetos de arquitetura e das especialidades, modulados digitalmente, paramétrica e devidamente coordenados.

Em conclusão, embora numa primeira fase fosse expectável uma transição rápida para a metodologia BIM (inicialmente, na discussão pública iniciada a 16 de fevereiro, previa-se a plena aplicação do BIM a partir de 2025), a proposta aprovada na generalidade, prevê uma transição mais suave com uma fase experimental que irá decorrer no período 2027-2030, sendo o que o desejável é que realmente aconteça e se torne uma realidade! ■

Se na construção o BIM é cada vez mais comum, já no licenciamento municipal, a sua utilização é ainda uma transição por fazer.

Um programa assim permite não só melhorar a qualidade do projeto, como diminuir o número de interações com os municípios e celeridade no licenciamento.