



Dune-Immo: a inovar a construção imobiliária

A DuneAdviser, fundada há cerca de dez anos, é uma empresa inovadora especializada em SaaS (software como serviço) com equipas sediadas no Mónaco, Suíça, França e Portugal.

A DuneAdviser concebe software personalizado que simplifica a gestão de empresas, a organização e gestão de eventos de grande envergadura (nomeadamente certames a participação de vários milhares de pessoas), a gestão e manutenção de instalações, o marketing, o **imobiliário e a construção**. Estes dois últimos setores, muito dinâmicos desde 2015 na Europa, estão em constante evolução: um verdadeiro desafio para a DuneAdviser, que quer fazer **da Dune-Immo o software líder no mercado da construção**.

Imobiliário: um mercado importante, mas com software que necessita de aperfeiçoamento

Apesar da importância deste setor de atividade, orientado para o futuro, o mercado de software dedicado ao imobiliário é extremamente diminuto. Os produtos existentes podem ser contados pelos dedos de uma mão e não são necessariamente eficazes. Não tendo a sua evolução seguido a do mercado, foi necessário repensar o produto, para o tornar mais adaptável e personalizável. A DuneAdviser realizou inúmeros estudos sobre as necessidades dos clientes de todo o setor imobiliário, com o objetivo de corresponder eficazmente às suas necessidades. É evidente que, depois de ter ouvido os principais players do sector, nomeadamente, arquitetos, consultores imobiliários, construtores, etc. ... a conceção do software foi **muito além das questões imobiliárias clássicas**.



"O mercado da construção está em franca mudança devido, entre outros aspetos, às novas tecnologias. Os fornecedores devem, necessariamente, questionar-se, e procurar oferecer outros serviços e módulos" afirma David Aillaud, Diretor Geral da DuneGestion.

Presentemente, a Dune-Immo abrange as três principais fases de construção: gestão do planeamento, gestão da obra/estaleiro e gestão dos espaços a comercializar. É adequado para arquitetos, gabinetes de engenharia e empreiteiros gerais, permitindo o planeamento da construção, a gestão financeira da obra e a venda de ativos imobiliários. "Oferecemos um ecossistema que abrange todas as fases da construção e do desenvolvimento do projeto, incluindo a administração das vendas. Quando um ativo imobiliário é adquirido, o software permite a atualização de acordo com os desejos do cliente. "Especificamente, a gestão documental, as multirefertas, a faturação e a venda de apartamentos online são eficazes" Além disso, fornecemos ao cliente, se ele assim o desejar, um website personalizado, parametrizável e com possibilidades de ser desenvolvido.

A fim de melhor definir o leque de potencialidades da Plataforma **Dune-Immo** no sector imobiliário, entrevistámos diferentes utilizadores com profissões muito diversas, mas todos unidos por um projeto comum: o Quartier de l'Étang. o Quartier de l'Étang é um projeto imobiliário de grandes dimensões (11 hectares), localizado em Genebra, que inclui habitação mista, comércio local, escritórios, escolas, áreas de lazer, etc. Um projeto muito complexo e perfeitamente gerido através da **Dune-Immo**.

Dune-Immo, a plataforma ideal para a transformação urbana



A transformação urbana é um tema complexo, que requer um líder muito experiente. A empresa PCM Opérateur Urbain SA liderou o projeto denominado Quartier de L'Étang, tendo o plano do pormenor e as licenças de construção sido entregues em tempo recorde na Câmara Municipal de Genebra. Falámos com Edmond Kougnigni, o seu Diretor:

Descreva-nos, sucintamente, a sua empresa

A **PCM Opérateur Urbain SA** iniciou a sua atividade em 2011 na região do Lago Léman e, principalmente, em Genebra, estamos atualmente a desenvolver outros projetos na Suíça. Embora ainda confidenciais, estes novos contratos, à escala do projeto do Quartier de l'Étang, atestam o know-how da empresa e a sua capacidade para desenvolver projetos complexos.

Quais são as especificidades da sua profissão?

É sempre necessário conseguirmos afastar-nos e termos uma visão global do projeto. Para além dos aspetos legais e da escolha de procedimentos, a PCM Opérateur Urbain SA soube aliar as necessidades do projeto Quartier de l'Étang com as do ambiente circundante, de forma a posicioná-lo eficazmente. Apostámos numa dialética participativa, associando estreitamente os interlocutores públicos e privados, conduzindo à implementação de uma verdadeira força coletiva, respeitando os interesses e pontos de vista de cada um. Esta gestão urbana partilhada prossegue ao longo de toda a duração das obras e permite definir o interesse geral de forma colegial, de forma a antecipar eventuais imprevistos e evitar, deste modo, os recursos judiciais.

Qual é exatamente a vossa área de intervenção?

É muito vasta, desde a demonstração de interesse de um investidor num projeto imobiliário, até à valorização do seu ativo. Os investidores, logo no início da cadeia, nem sempre dispõem internamente de conhecimentos técnicos. Acompanhamo-los no desenvolvimento do seu projeto. Oferecemos-lhes oportunidades, validamos o potencial de desenvolvimento do projeto proposto, acompanhamos os procedimentos administrativos até à obtenção das licenças de construção e acompanhamos a comercialização. Somos responsáveis pelo projeto desde a sua conceção até à entrega das chaves ao cliente final.

Assegura, portanto, aos clientes e parceiros, todas as etapas relativas ao desenvolvimento de um projeto. Pode-nos dar um exemplo concreto?

O Quartier de l'Étang, em Genebra, nasceu da ambição de um investidor. Em todas as fases do projeto, identificámos o potencial de desenvolvimento do que era então uma zona industrial próxima do aeroporto de Genebra para a transformar numa zona de desenvolvimento mista com habitação, escritórios e comércio.

Segue-se um breve resumo da génese da nossa intervenção:

- Em primeiro lugar, o desmantelamento da zona industrial onde seria construído o projeto e a sua transformação em zona urbanizável que iria receber 2.500 habitantes e 2.500 postos de trabalho através do desenvolvimento de um plano de pormenor;
- Em seguida, a obtenção de licenças de construção sem atrasos. Um passo muito importante, pois estamos a falar de 268.000 m² de área de construção. Foram necessários dois anos e cinco meses para completar todas estas etapas, um recorde no cantão de Genebra. Assim, quatro anos após o desmantelamento da zona industrial, procedemos ao início efetivo da construção, tudo graças à implementação de uma gestão de projeto cujo conceito foi desenvolvido pela PCM Opérateur Urbain SA;
- Por último, a fase de comercialização é fundamental. Identificamos os potenciais clientes e providenciamos-lhes todo o nosso apoio ao longo do processo até à assinatura do contrato de arrendamento.

Como é que utiliza a plataforma Dune-Immo?

Inicialmente, pretendíamos um sistema de gestão documental automatizado. A Dune-Immo permite esta automatização da gestão documental, bem como o rastreamento dos dados, uma otimização da sua classificação e a possibilidade de os partilhar em segurança com os nossos clientes. A Dune-Immo também nos permite capitalizar estes dados. Com efeito, todos os nossos documentos são armazenados, temos acesso rápido às nossas referências, mas também a uma base documental estruturada, que pode ser utilizada em vários projetos. Também usamos a Dune-Immo como CRM, é uma boa ferramenta para uma prospeção organizada, de acordo com múltiplos critérios e por tipo de cliente. Um eixo de utilização essencial para nós. O software permite a faturação, a orçamentação e, por conseguinte, um melhor rastreio das faturas e mesmo dos prazos de pagamento. É importante sublinhar que este software está em constante evolução: de acordo com as nossas novas atividades, são criadas novas funcionalidades. Sentimo-nos verdadeiramente acompanhados e apoiados.

A área da construção civil utiliza todas as funcionalidades da Dune-Immo



A EGCD, uma empresa de construção e decoração fundada em 2011, é um dos principais players na promoção imobiliária na Suíça. Encontrámo-nos com o seu Diretor Adjunto de Construção, o Arquiteto Patrick Eaton:

Qual é o papel da EGCD?

A empresa é responsável por obras de construção civil, garantindo a sua gestão e controlo de qualidade. Coordena as atividades das diferentes equipas de trabalho envolvidas em construções de grande relevância.

A sua atividade é muito abrangente?

Sim, é verdade. Acompanhamos um projeto de construção do princípio ao fim. Os nossos arquitetos elaboram os projetos de construção e os gestores de obra acompanham a construção até à entrega das chaves dos apartamentos.

Pode-nos dar um exemplo?

A obra de reabilitação do edifício Terreaux /Mauborget em Lausanne. O objetivo era reabilitar um edifício do século XX. Daí a recuperação de todas as fachadas, e a criação de quinze divisões no sótão. Era necessário preservar o espírito arquitetónico do edifício. A cobertura e os trabalhos em folha-de-flandres foram efetuados de forma idêntica à original, os pavimentos foram desmontados, o telhado foi renovado e totalmente isolado e as peças estruturais foram substituídas. Simultaneamente, foi instalada iluminação exterior para sublinhar as características do edifício. Respeitámos o estilo do século XX, cumprindo simultaneamente os padrões de conforto dos nossos dias. Uma construção que durou vários anos mas que foi um sucesso de reabilitação urbana contemporânea.



Como é que utiliza o software Dune-Immo?

É um software muito completo. Utilizámo-lo pela primeira vez na gestão financeira, para a faturação das obras de construção. Presentemente, todas as nossas bases de dados e todos os nossos ficheiros estão inseridos no Dune-Immo, armazenamos, por exemplo, os projetos de Arquitetura, faturas, orçamentos, bem como as fotos de todas as fases da obra, desde o seu início até à sua conclusão. Contamos igualmente com um sistema de e-mail de contacto que nos facilita a comunicação. As utilizações são muito variadas, o potencial é muito vasto, está à altura das nossas obras.

Com a Dune-Immo, a tecnologia vem em auxílio dos comunicadores!



Um projeto imobiliário não é apenas design e construção, necessita igualmente de ser promovido. A C-Matrix é reconhecida na Suíça como uma das agências líderes em Relações Públicas e Comunicação. Sediados em Genebra e Zurique há 25 anos, os seus clientes gerem grandes empresas privadas e públicas. Daniel Pasquier é perito em relações públicas e sócio da agência C-Matrix e é responsável pelas contas dos grandes clientes, nomeadamente pela comunicação do projeto Quartier de l'Étang:

Como é que entrou em contacto com a DuneAdviser?

A DuneGestion (representante da DuneAdviser em Genebra) está associada a muitos projetos, ligados a um leque muito vasto de clientes, nomeadamente nos sectores Financeiro e Imobiliário. Do nosso lado, trabalhamos muito com esses sectores, bem como com a Indústria e os Cuidados de Saúde. Tínhamos, portanto, temos projetos em comum. Foi assim que pudemos constatar a eficácia da Plataforma Dune-Immo.

Pode dar-nos um exemplo específico?

A construção do EVOLUTION+/Quartier de l'Étang em Genebra. É o projeto de uma cidade dentro da cidade. Combina sustentabilidade e inovação e ligará o aeroporto de Genebra ao centro da cidade.

Os 11 hectares do bairro incluirão 870 apartamentos e criarão mais de 2.500 empregos, graças ao espaço de escritórios e ao comércio que representam 60% do projeto. Para não falar de um agrupamento de escolas, de uma creche, de uma ludoteca e de um Centro Comunitário previstos pela Junta de Freguesia. Foi enquanto trabalhávamos na comunicação global deste projeto que nos reunimos com a DuneGestion. A empresa, tecnologicamente falando, impressionou-nos muito ao desenvolver uma plataforma, a Dune-Immo, que harmoniza todo o trabalho das várias equipas. Além disso, armazena tudo, projetos, imagens, etc.

O promotor fez um acordo com o banco para o financiamento da compra de habitações: o conjunto de especialistas do banco e a DuneGestion pensaram num modelo que permite comprar um apartamento online em 48 horas.

Uma ajuda inegável para futuros proprietários, um serviço excepcional providenciado pela Dune-Immo.



Adotou, portanto, este sistema para o desenvolvimento do seu negócio?

Exatamente, o Dune-Immo não é apenas um gestor de ferramentas técnicas.

Os colaboradores da Dune-Immo estão completamente integrados no sistema digital das empresas que apoiam, como verdadeiros gestores de projeto que se adaptam a todas as configurações. Se a DUNE domina perfeitamente os sistemas e ferramentas, também tem em conta o imperativo das empresas, desde as DUNE às multinacionais, e permite a adaptação constante das suas estratégias digitais.

Para além dos múltiplos serviços prestados pela Dune-Immo, é de salientar que a plataforma é totalmente adaptável, qualquer que seja o projeto imobiliário. Não se trata de um software "pré-formatado" industrialmente, mas sim de uma ferramenta de apoio modular e "à medida", perfeitamente adaptada a todas as especialidades ligadas ao sector imobiliário.