

Dinheiro pelo ralo

Matéria extraída da Construção Mercado nº 08
Texto original de Cláudia Bocchile

Qual é a porcentagem do valor da obra que é gasta com manutenção após a entrega do imóvel? Alguns construtores chegam a valores superiores a 3,5%, outros dizem que a média é 2,5% e todos almejam um gasto máximo de 0,5%. De qualquer forma, quando se economiza com a contratação de um serviço ou com a compra de um material de baixa qualidade, o preço será pago nos próximos cinco anos com altos juros, incluindo uma imagem negativa da empresa.

Para chegar a um percentual mais palpável e tomar soluções para reduzi-lo, 11 construtoras – Tarjab, STC, DMO, REM, Atlântica, Humaitá, Marques, Patrimônio, RCEA, R. Yazbek e Souen & Nahas – com a contribuição da Inpar, Gafisa e Cyrela e lideradas pelo SindusCon-SP em parceria com o Secovi-SP, se reuniram no GEC (Grupo de Evolução Conjunta). O resultado do estudo mostrou que o custo de manutenção em cinco anos pode ser de 1,5 a 2% do valor total da obra. Dependendo da quantidade de unidades do empreendimento, o custo de manutenção varia de 8 a 30 reais por unidade. “O preço dos materiais empregados depende do padrão da obra”, completa Alexandre Luís de Oliveira, engenheiro da DMO Engenharia.

As conclusões dos estudos mostram que o mau uso do imóvel por desinformação do morador é uma das maiores causas de ocorrências de chamadas para manutenção. O manual do proprietário e das áreas comuns dificilmente é lido e entendido e o morador acaba não fazendo a conservação correta e a manutenção preventiva. “Reuniões, filmes explicativos e serviço de atendimento ao cliente devem fazer parte do trabalho da construtora”, diz Lílian Sarrouf, coordenadora do GEC. “O morador de uma casa está preocupado em conservar o imóvel, mas o proprietário de um apartamento acredita que essa responsabilidade é apenas do condomínio”, completa Lílian.

Novo ranking

Os maiores problemas da pós-ocupação não são mais de hidráulica ou elétrica, como há alguns anos. Além da evolução alcançada pelos materiais, tanto na composição dos sistemas como na qualidade, os construtores estão mais atentos aos itens críticos. Por outro lado, os projetos estruturais são um exemplo do que mudou no ranking de problemas. Ao serem projetados e construídos com estruturas mais deformáveis, com módulos de elasticidade menores e uma deformação lenta mais acentuada, os edifícios apresentam fissuras na alvenaria. O problema se agrava quando as trincas chegam às paredes de gesso acartonado, caso não haja previsão de uma junta eficiente para a deformação. Do projeto para a obra, passa-se em média um ano, tempo suficiente para o surgimento de novas soluções que alterarão as especificações feitas no projeto. Os contratos devem permitir essa flexibilidade para a troca de materiais, em benefício de ambas as partes.

Além de dedicar atenção especial ao controle de qualidade do concreto empregado na obra e ao projeto estrutural, o construtor deve realizar uma análise química do terreno e verificar se é admissível a implantação de uma edificação. Em regiões de indústrias químicas e pólo petroquímico, ou nas proximidades de rios que podem estar contaminados, é prudente realizar essa análise do solo para evitar problemas futuros, inclusive de riscos de saúde humana.

Grupos como o GEC permitem que construtores troquem informações e consigam maior poder de barganha com os fornecedores e preços médios dos insumos. Em um primeiro momento, o GEC buscou baixar o custo pós-ocupação e, posteriormente, conseguiu-se uma melhora dos preços dos sistemas e materiais. Agora o grupo se depara com a questão da deformação lenta do concreto. “Na média das construtoras, 30% das patologias em 2001 referiam-se ao concreto”, diz Renato Mauro, engenheiro da REM Construtora.

Um levantamento do Secovi-SP feito com 52 obras de oito construtoras – apenas 25% estão na capital paulista – detectou que 90% dos problemas após a entrega das chaves estão reunidos em cinco itens: impermeabilização, caixilharia, hidráulica, fissuração e fachada. A incidência de defeitos, a frequência e o custo que representam, se detectados antes ou após a entrega do imóvel, varia bastante, mas a distribuição pelas categorias é semelhante.

Direitos e deveres

Nem sempre a obrigação de solucionar o defeito do imóvel é exclusiva do construtor. Juridicamente, o construtor responde pelos defeitos da obra observados nos cinco primeiros anos de ocupação. Porém, a reclamação pode ser feita em até 20 anos, caso o defeito tenha surgido na época da garantia.

Nesse tempo, o construtor deve admitir a co-responsabilidade de que forneceu e executou os serviços. O manual do proprietário é um elemento fundamental que define as responsabilidades do construtor e o protege do mau uso ou da má-fé do proprietário. “O construtor, porém, precisa informar ao cliente como ocupar e realizar a manutenção preventiva do imóvel”, alerta o advogado especializado no setor, Cristóvão Colombo dos Reis Miller, do escritório Cristóvão Colombo, Ulmann, Matheus e Miller Escritórios de Advogados. Em geral, os incorporadores não denunciam os construtores ou fabricantes de equipamentos por erros, concentrando a responsabilidade por inadvertência. Aperfeiçoar os contratos com fornecedores e prestadores define co-responsabilidades e resulta em serviços melhor executados.

A garagem, por exemplo, é tratada como área de uso comum. Os maiores problemas consistem em precisar de manobristas ou alterar o projeto e as técnicas construtivas, o que pode resultar em diminuição do espaço para estacionar. “Isso afeta o lucro do construtor e o valor do imóvel do cliente”, sugere Cristóvão Colombo. Para executar intervenções, caso o construtor se comprometa a corrigir algum vício de construção, será responsável pela correção. Uma outra medida é indenizar o morador, que procurará corrigir o defeito por terceiros e o construtor ficará liberado da responsabilidade. Sempre que possível, deve-se procurar ter um bom relacionamento com o cliente e atender às solicitações de direito para evitar problemas jurídicos.

Uma nova modalidade de seguros poderá ajudar a resolver os problemas com os custos do pós-ocupação. Com esse seguro, as responsabilidades dos defeitos são transferidas para o segurador. Há, ainda, casos de financiamento em que o agente financeiro é o responsável. “Se a Caixa Econômica Federal liberou recursos para uma construção, deve fiscalizar a execução e responder solidariamente com o construtor”, exemplifica Colombo. Caso a construtora venha a falir, o cliente buscará a co-obrigação do agente financeiro.