

# PAULA BAILLOT

\* paula@alphageos.com.br



DIVULGAÇÃO

## De olho na qualidade

A compra de um imóvel pode ser a realização do sonho tão cultivado da casa própria ou o início de um pesadelo sem data para terminar. Poucos repararam em questões como qualidade e durabilidade e não sabem que ações na Justiça por problemas em obras estão em curva ascendente, acompanhando o incremento na venda dos imóveis. Conflitos que diminuiriam se os responsáveis pela construção tivessem o cuidado de contratar o serviço de Auditoria de Qualidade.

De larga utilização no exterior, a auditoria acompanha o desenvolvimento da obra, desde o projeto até a fase final de seu acabamento. É indicativo de segurança para o compra-

dor e também para o incorporador, que pode ter despesas não previstas com retrabalhos e ações promovidas pelos frustrados consumidores.

A auditoria ensina a harmonização de projetos, processos e procedimentos nas obras, evitando problemas futuros, alguns simples e outros muito graves, que colocam vidas em risco. Entre os menos graves, mas que roubam a tranquilidade do comprador, estão os hidráulicos, elétricos, de desníveis de paredes, pisos, batentes entre outros.

Na lista dos graves, encontram-se os problemas relacionados ao comportamento inadequado das fundações e na qualidade dos materiais utilizados na estrutura. Dois exemplos de acidentes, neste ano, dão a medida do que

poderia acontecer também com edifícios residenciais: o desabamento do viaduto em Belo Horizonte e a queda de guindaste durante a construção da Arena Corinthians. Juntos, esses acidentes causaram a morte de quatro pessoas, além de prejuízos materiais vultosos que poderiam ser evitados com a auditoria de qualidade.

Realizada por engenheiros especializados, a auditoria posiciona a obra dentro de padrões de qualidade, ao verificar, de maneira sistemática, o desempenho dos vários protagonistas: projetista, construtor e demais participantes nas tarefas de implantação do empreendimento, promovendo ação coordenada e harmônica. Não se trata de controle tecnológico, que apura se os mate-

riais, tais como concreto, aço, entre outros, estão atendendo normas vigentes. Envolve tais atividades, porém com escopo muito mais abrangente: enquanto o controle tecnológico assegura o desempenho, a auditoria assegura durabilidade e funcionalidade da obra.

Partindo de um plano de qualidade contemplando as premissas a serem observadas durante a construção, desde detalhes do projeto, equipamentos de segurança, tipos de materiais de construção e a maneira como aplicá-los, a disposição organizada dos materiais no canteiro, entre outras peculiaridades, a equipe de auditoria o reforma se necessário e atua para que seja seguido em seus detalhes, apontando as inconformidades, bem como ações corretivas correspondentes e prazo no qual devem ser implementadas. Tudo de maneira direta, clara e transparente, informando a todos os envolvidos.

Os benefícios são claros: a certeza do consumidor de adquirir um imóvel funcional e durável e do investidor de ter empregado bem os seus recursos. Pouco difundido no Brasil, onde começou a ser aplicada há menos de 15 anos, vem crescendo em velocidade menor que os lançamentos imobiliários. Não se sabe ao certo sua expansão, contudo passa longe dos 15% e

23% no volume de vendas e lançamentos de imóveis registrados na Região Metropolitana de São Paulo, em maio deste ano.

As atividades de auditoria de qualidade não agravam o empreendimento, uma vez que, juntamente com o controle tecnológico, representa cerca de 2,5% do custo da obra, o que é pouco quando comparado ao custo de refazimentos e outras despesas pós-construção. Atribuímos sua baixa utilização no país, ao seu desconhecimento pela população e investidor, que vivem a intranquilidade durante a incorporação de seu investimento.

Por tudo isso, coloque na sua lista de prioridades ao escolher um imóvel, aquele em que tenha sido empregada a auditoria de qualidade pela construtora. Esta atitude evitará que você faça parte das estatísticas, que apontam o crescimento de 2.600% das ações na Justiça paulista, entre 2008 e 2013, relacionadas a problemas na construção de imóveis.

\* ENGENHEIRA CIVIL, DIRETORADA ALPHAGEOS TECNOLOGIA APLICADA E CONSELHEIRA DO SINDICATO DA ARQUITETURA E DA ENGENHARIA (SINAENCO)

## No ABCD, lançamentos crescem e vendas caem

Estudo da associação de construtoras e imobiliárias da região mostra que dois dormitórios mantêm liderança de imóveis oferecidos na planta

Os lançamentos na Região do ABCDM no segundo trimestre de 2014 mostraram recuperação frente ao primeiro trimestre deste ano, segundo pesquisa apresentada pela Associação dos Construtores, Imobiliárias e Administradoras do Grande ABC (Acigabc).

Nos três meses iniciais de 2014 foram lançadas 312 unidades, enquanto abril/maio/junho somaram 2.256 unidades. Assim, foram lançadas 2.568 unidades no primeiro semestre – incremento de 22% em relação ao mesmo período de 2013, quando foram colocadas à venda, na planta, 2.094 unidades.

A Acigabc também comparou os lançamentos do primeiro semestre de 2014 com o mesmo período de 2012 (2.531 unidades). Neste caso, os números ficaram praticamente equiparados, com um pequeno aumento de 1,44%. “O resultado do primeiro semestre foi melhor do

que o esperado”, diz o diretor da entidade, Marcus Vinicius Santaguita.

Em relação à participação das cidades, São Bernardo liderou com 1.107 unidades lançadas (43% do total), movimentando R\$ 312.413.232,00 em valor geral de venda (VGV). Santo André, na sequência, lançou 614 unidades (24% do total) e VGV de R\$ 240.628.980,00. São Caetano do Sul vem em terceiro lugar, com 511 unidades (20%) e VGV de R\$ 259.714.153,00. Na sequência vem Diadema, com 336 unidades (13%) e valor de

● **Boa surpresa**  
“O resultado de lançamentos feitos no primeiro semestre deste ano foi melhor do que o esperado pelo mercado”  
**Marcus Vinicius Santaguita**  
DIRETOR DA ACIGABC

R\$ 112.271.598,00. Mauá, não apresentou lançamentos neste 1º semestre.

“Imóveis de 2 e 3 dormitórios compactos continuam predominando nos lançamentos. No primeiro semestre de 2014 tivemos: 1.760 unidades de 2 dormitórios (69% do total); 720 de 3 dormitórios (28%) e 88 de 1 dormitório (3%)”, de acordo com Santaguita.

A pesquisa ainda indicou outra boa notícia para o mercado imobiliário do ABCDM: a redução de 16% dos estoques: de 4.202 unidades em dezembro de 2013 para 3.503 unidades em junho de 2014.

● **Comercialização.** As vendas de apartamentos na região do ABCDM, no primeiro semestre de 2014, atingiram 3.296 unidades. O segundo trimestre, com 1.942 unidades, também foi de recuperação frente ao primeiro trimestre, com 1.354 unidades



HÉLVIO ROMERO/ESTADÃO

**Recuperação.** Número de lançamentos aumentou 22% no primeiro semestre deste ano

vendas. Mas em relação ao primeiro semestre de 2013, houve redução de 16,7%.

Quanto à participação das cidades nas vendas da região, São Bernardo do Campo também ficou em primeiro lugar, com 1.339 unidades vendidas (40,5% do total). Santo André vem em

segundo, com 1.139 unidades (34,5%). São Caetano do Sul vem em terceiro lugar, com 439 unidades (13%). Diadema ficou em quarto, com 317 unidades (10% do total). Mauá vem na sequência, com 62 unidades vendidas (2%).

A recuperação do mercado imobiliário neste primeiro se-

mestre de 2014 também pode ser constatada pela velocidade de vendas sobre oferta (VSO), índice que apura o percentual de vendas sobre a oferta de imóveis. A VSO em janeiro foi de 7,11%; em fevereiro: 11,67%; março: 15,71%; abril: 11,99%; maio: 18,67%; junho: 16,16% em junho.

## ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

● O indicador é resultado da associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis

### Variação do índice de venda

(Julho/2014, EM PORCENTAGEM)

#### Venda

	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL	0,6	4,1	10,4	n/d
São Paulo	0,8	5,2	11,7	51,1
Belo Horizonte	1,1	3,6	11,6	29,7
Brasília	-0,4	-1,0	1,7	9,6
Curitiba	0,3	-0,6	15,2	n/d
Florianópolis	0,7	3,4	12,7	n/d
Fortaleza	0,7	6,6	13,1	43,2
Niterói	0,4	4,8	8,6	n/d
Porto Alegre	1,2	1,1	7,8	n/d
Recife	0,1	4,0	9,8	53,3
Rio de Janeiro	0,5	5,6	11,4	54,0
Salvador	0,7	4,6	8,1	32,2
Santo André	0,4	2,9	8,1	n/d
São Bernardo do Campo	0,7	3,2	7,8	n/d
São Caetano do Sul	0,5	3,9	10,9	n/d
Vila Velha	0,4	4,0	9,0	n/d
Vitória	1,4	7,1	13,7	n/d

Obs.: n/d = não disponíveis. \*São Paulo, venda, número de quartos indiferente. \*\*Representa o FipeZap Ampliado, que considera 16 cidades no País

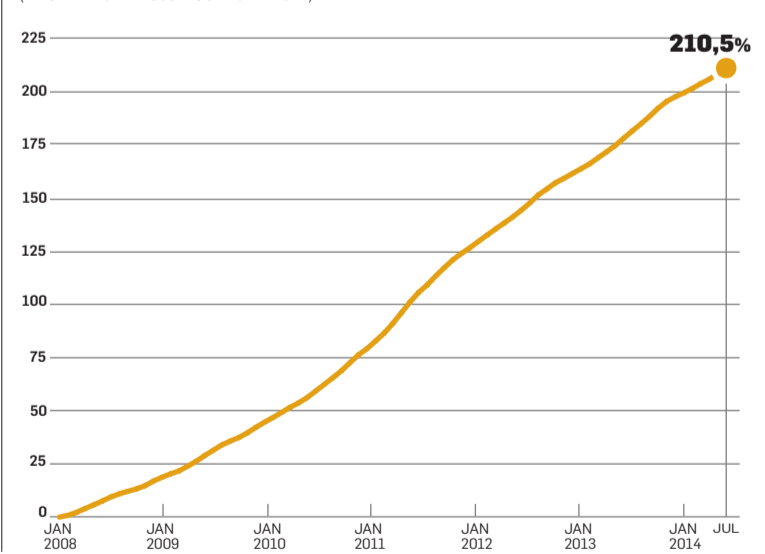
FONTE: FIPE E ZAP

#### Aluguel

	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,2	1,4	4,7	23,2
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d
Brasília	n/d	n/d	n/d	n/d
Curitiba	n/d	n/d	n/d	n/d
Florianópolis	n/d	n/d	n/d	n/d
Fortaleza	n/d	n/d	n/d	n/d
Niterói	n/d	n/d	n/d	n/d
Porto Alegre	n/d	n/d	n/d	n/d
Recife	n/d	n/d	n/d	n/d
Rio de Janeiro	0,4	6,3	7,0	37,2
Salvador	n/d	n/d	n/d	n/d
Santo André	n/d	n/d	n/d	n/d
São Bernardo do Campo	n/d	n/d	n/d	n/d
São Caetano do Sul	n/d	n/d	n/d	n/d
Vila Velha	n/d	n/d	n/d	n/d
Vitória	n/d	n/d	n/d	n/d

### Valorização em São Paulo\*

(DE JANEIRO DE 2008 A JULHO DE 2014)



INFOGRÁFICO/ESTADÃO

## Vida coletiva | Envie sua dúvida para [imoveis.estado@estadao.com](mailto:imoveis.estado@estadao.com)

### “O síndico impediu a entrada de visitantes nas dependências do condomínio. Ele tem direito?”

‘A portaria dos edifícios continua sendo o ponto mais vulnerável, quando se trata de segurança’

Um dos direitos básicos do condômino é o de usar, fruir e gozar do que é seu, desde que respeitados os limites impostos pelas regras de boa vizinhança e pelos bons costumes, conforme os artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil. A possibilidade de receber visitantes é um dos exemplos práticos do direito ora mencio-

nado, razão pela qual o síndico não tem o poder de proibir a entrada de visitantes que tenham recebido autorização de entrada pelo condômino e atendido os procedimentos gerais de segurança e identificação, válidos para todos que circulam no condomínio. Tal proibição, se praticada, pode causar constrangi-

mento ao morador, bem como caracterizar cerceamento indevido do direito de propriedade. Como decorrência, o síndico poderá responder por seus atos civil e criminalmente ou, ainda, ser alvo de tentativa de destituição, nos moldes previstos no artigo 1.349 do Código Civil.

Vale ressaltar, contudo, que a portaria dos edifícios continua sendo o ponto mais vulnerável quando se trata de segurança. As invasões de condomínios verticais ainda ocorrem, em sua maioria, pelas entradas de pe-

destres e de veículos. Infelizmente, ainda, é comum o porteiro ser iludido pela presença de uma mulher bonita ou grávida, que o convence a abrir o portão, ou simplesmente por uma história bem contada. A situação pode se complicar com casos que fogem à rotina, como a visita de oficiais de Justiça, de corretores de imóveis e de ex-cônjuges de moradores. Por isso, os funcionários da portaria deveriam estar mais treinados para identificar visitantes. É bom reiterar que, ao autorizar a entrada, o

condômino passa a responder pelos atos praticados pelo seu visitante que sejam lesivos ao condomínio, condôminos ou ocupantes.

\* HUBERT GEBARA É VICE-PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONDOMÍNIOS DO SINDICATO DA HABITAÇÃO (SECOVI-SP), PRESIDENTE ELEITO DO CAPÍTULO BRASILEIRO DA FEDERAÇÃO INTERNACIONAL DAS PROFISSÕES IMOBILIÁRIAS (FIABCI/BRASIL) E DIRETOR DO GRUPO HUBERT.