03/09/2014 - Um olho no sonho, outro na qualidade

Por Paula Baillot*

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. Entusiasmados, na hora da aquisição do sonhado imóvel nos preocupamos com a arquitetura, paisagísmo e decoração mais que com a sua qualidade e durabilidade. Poucos 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 comprador e também para o incorporador, que pode ter despesas não previstas com retrabalhos e ações promovidas pelos frustrados consumidores. A Auditoria enseja a harmonização de projetos, processos e procedimentos nas obras, evitando uma série de 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, que receberam neste ano destaque, 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 ter sido evitados se tivessem o serviço de Auditoria de Qualidade.

Realizada por engenheiros especializados, a Auditoria de Qualidade 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 materiais, 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 a 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 não-conformidades, bem como as ações corretivas correspondentes e o prazo no qual elas 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 post-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, àquele em que tenha sido empregado a Auditoria de Qualidade pela Construtora. Esta atitude evitará que você faça parte das estatísticas, entre 2008 e 2013,que apontam o crescimento de 2.600% das ações na Justiça paulista, relacionadas a problemas na construção de imóveis.

***Paula Baillot** é engenheira civil, diretora da Alphageos Tecnologia Aplicada, vice- presidente da Abratec (Associação Brasileira das Empresas de Tecnologia da Construção Civil) e diretora do Sinaenco (Sindicato da Arquitetura e da Engenharia). A executiva é engenheira civil formada pela Escola de Engenharia da Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), pós graduada em Gestão Ambiental pela Escola Trevisan e tem MBA em Marketing pela Fundação Getulio Vargas (FGV). Fez também curso de Gestão Empresarial pela Universite Paris 1 Pantheon Sorbonne.

Galeria de Comunicações