

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Construção por Administração ou a Preço de Custo

As Incorporações sempre se encaminharam para a construção em regime de preço fechado (empreitada), mas com o curso cada vez mais veloz da inflação, surgiram dificuldades na manutenção dessa idéia. Com isso, as construtoras que trabalham nesse sistema começaram a superfaturar orçamentos, contrair empréstimos e até mesmo hipotecar os imóveis, com o fim de levar a termo o contratado. E foi então, que marchou-se noutro rumo - o da construção por Administração, ou a Preço de Custo, em que o Incorporador oferece a unidade e a estimativa inicial de seu custo, o qual variará na medida das oscilações de mercado, obrigando-se o adquirente a cobrir os gastos na medida em que se fizerem, mediante a atualização periódica das prestações.

Na construção por administração ou a preço de custo, o adquirente é o responsável pelo custo efetivo da obra, onde ele pagará em forma de rateio o custo integral do empreendimento, mesmo que seja alterado os esquemas de contribuições (desde que necessário e comprovado), lhe importando muitas vezes em sacrifícios, os quais certamente serão compensados comparando-se o preço praticado no mercado para o mesmo padrão de empreendimento.

Neste sistema, não há possibilidade de superfaturamento no orçamento, nem de empréstimos bancários ou hipotecas, vez que o custo é

auto financiado pelos próprios condôminos, os quais são os legítimos proprietários desde a incorporação.

Muitas pessoas poderiam questionar como são calculados e fiscalizados os materiais comprados, os preços praticados, etc., o que agora iremos esclarecer! Os preços/custos para elaboração do orçamento da construção, bem como o modelo de Memorial descritivo dos acabamentos, entre outros, se regulamentam pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, enquanto a fiscalização da administração do empreendimento é feita pela Comissão de Representantes, legalizada no art. 50 da Lei 4.591/64.

Isto posto, no sistema de Construção por Administração ou a Preço de Custo, o adquirente mesmo que venha a pagar cotas extras (alteração de prestações), terá o seu imóvel cerca de 30% a 40% mais barato, vez que não lhe são impostos os juros bancários de agentes financiadores.

### Tomando posse do seu novo apartamento

Atenção para o que você precisa acionar ao tomar posse do seu apartamento novo:

#### ENERGIA ELÉTRICA

Acione a concessionária local através do telefone 120, informando o endereço da unidade e o nome do proprietário. Após esta operação, o seu imóvel já está apto para utilização de energia elétrica, bastando ligar o disjuntor geral do seu apartamento, localizado no quadro geral. Após a eleição do síndico, e de

posse da ata de entrega oficial do condomínio, devidamente registrada em cartório, ele deverá ir à concessionária local, informando o endereço do edifício para transferência de titularidade da construtora para o condomínio. Após esta operação o imóvel estará apto para utilização dos serviços de energia elétrica da rede local.

#### TELEFÔNICA

Através do telefone 102 ou nos postos de serviços da TELEMAR/OI, solicite a ligação de sua linha telefônica. Cada unidade possui uma tomada para aparelho de telefone.

#### GARANTIAS

O Código Civil Brasileiro lhe assegura uma garantia, fixando em 6 (seis) meses a responsabilidade do construtor para vícios ou defeitos redibitórios, isto é, ocultos, e em 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança do imóvel. Porém, antes de fazer qualquer reclamação procure ver se as mesmas procedem ou se é fruto de má utilização ou se não é o caso de um simples reparo, havendo meios fáceis de solucioná-los.

#### SERVIÇOS EXTRAS

Após o recebimento da unidade, a execução de alguns serviços merecem uma maior atenção, pois exigem cuidados especiais. Dentre os serviços podemos mencionar:

- Colocação de grades e telas de proteção;
- Troca de pia e/ou tanque;
- Colocação de ar-condicionado;
- Outros serviços afins.

**BOA SEMANA...**