

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 124 – www.admnacional.com.br

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

OBRAS SEM SUSTOS

Seja qual for o intuito da mudança - modernizar ou adaptar a construção a eventuais necessidades ou por questões de segurança, por exemplo -, é preciso estar preparado para o que der e vier.

1º passo – Identificar e levantar o problema

Uma obra nasce, geralmente, a partir de problemas da edificação ou da necessidade de efetuar melhorias no condomínio, como por exemplo: alteração da portaria do prédio para melhorar a segurança; restaurações por conta de desgastes da edificação, como impermeabilização de alguma área ou reformas mais simples, como pintura da fachada e áreas comuns.

- Uma visita ou consulta técnica de um engenheiro ou empresa que seja independente, que não execute obras e não tenha interesses paralelos, é o primeiro passo para nortear as ações a serem tomadas.

- O parecer emitido pelo engenheiro é superficial, mas suficiente para dizer quais as reais necessidades, assim como qual a complexidade da empreitada. Se for muito complexa e/ou tenha uma estimativa de custos elevados, recomenda-se um estudo mais aprofundado, como uma inspeção com emissão de um laudo, parecer técnico, ensaios laboratoriais, etc.

- Se possível, antes de iniciar o processo de cotação, discuta o

assunto em assembléia quanto às reais necessidades, prioridade e estimativa de custos.

- Em São Paulo e no Rio de Janeiro, o SíndicoNet fechou parceria com empresa de engenharia para disponibilizar esse tipo de visitas técnicas de engenheiros em condomínios a preços acessíveis.

2º passo – Definir diretrizes

- Como a grande maioria das obras exige um cronograma extenso, custos expressivos e os riscos de desperdícios são eminentes, vale a pena investir em um levantamento técnico inicial para traçar as diretrizes do que e como será feito.

- A contratação de uma Inspeção Técnica com emissão de relatório e/ou laudo é ideal para este levantamento e pode trazer economia, além de diminuir riscos.

- Muitas vezes a obra diagnosticada pelo condomínio apenas atua sobre as consequências de um problema, sem eliminar a causa. O laudo deverá apontar os problemas reais da edificação.

- Outra vantagem de se dispor de um laudo técnico é que este servirá de parâmetro para solicitar os orçamentos e avaliá-los. O síndico deve pedir que as empreiteiras orçem seguindo exatamente as especificações técnicas do diagnóstico.

- O laudo aponta os problemas da edificação e as soluções técnicas

recomendadas. Pode indicar também materiais a serem usados, planilhas de quantidades e os melhores procedimentos.

- Pequenos laudos ou pareceres, em geral, podem ser contratados a partir de R\$ 1.500. Já trabalhos mais complexos podem superar R\$ 40 mil. O importante, porém, é que esses valores correspondem, em média, a menos de 10% do valor das obras.

3º passo – Iniciar processo de cotação

- O ideal é obter três ou quatro propostas para apresentação, em planilhas detalhadas, incluindo itens como: serviço, valor, condições de pagamento, garantia e prazo de execução.

- Caso a obra tenha um escopo, projeto ou um laudo emitido pela inspeção técnica, peça para que as empreiteiras sigam exatamente as especificações técnicas do documento.

- Como em qualquer área, é fundamental cercar-se de referências, consultando órgãos de defesa do consumidor e buscando indicações de clientes com obras realizadas há cinco ou 10 anos.

- Caso tenha contratado uma inspeção técnica, a empresa contratada pode se encarregar de auxiliá-lo na tabulação, análise e avaliação dos orçamentos.

CONTINUA...

BOA SEMANA!