

OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA EM CONDOMÍNIOS - ORIENTAÇÕES BÁSICAS PARA A CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS -¹

“As dificuldades foram feitas para serem vencidas.”

Irineu Evangelista de Sousa

O presente artigo tem como propósito principal fornecer algumas orientações básicas para os Síndicos e Administradores de Imóveis sobre o processo de contratação de empresas para execução de obras e serviços em condomínios residenciais e comerciais.

Deve ficar claro que a necessidade de execução de obras e serviços de engenharia em Condomínios por meio da contratação de empresas de engenharia, normalmente **não** está atrelada a alguma anomalia **emergencial** (situação grave e que requer uma ação imediata frente o risco envolvido) ou **urgente** (situação que, apesar de grave, possui condições de aguardar a sua execução), estas obrigatoriamente identificadas por meio de Laudos de Vistorias específicos, mas sim para qualquer situação observada onde o vulto envolvido, ou a complexidade dos serviços, ou a garantia desejada, sejam fatores preponderantes para o Cliente.

Assim, as manutenções preventivas rotineiras, responsáveis pela **conservação e limpeza** dos ambientes, e as manutenções corretivas de pequeno vulto, responsáveis pelas **reparações**, em virtude de avarias ou desgastes acentuados de materiais (ver artigos em <http://www.dacarconsultoria.com.br/sala-de-leitura/artigos-tecnicos/>), geralmente são conduzidas por profissionais autônomos, já que não necessitam de qualificação especializada, habilitação específica ou ferramental sofisticado.

Entretanto, as manutenções corretivas de médio a grande vulto, responsáveis pelas **obras de recuperações**, levadas a efeito em virtude de acidentes, da falta de manutenção preventiva ou de reparação inadequada, ou ainda as **obras de reformas**, executadas para alterar a finalidade de uma edificação (modernização, ampliação e adaptação), na esmagadora maioria dos casos obrigam a contratação de empresas de engenharia, principalmente para se garantir a qualidade e a segurança do serviço.

Cabe ressaltar que o processo de gestão de obras e serviços de engenharia em condomínios residenciais e comerciais já foi objeto de artigo anterior, onde destacou-se a legislação pertinente sobre o assunto (ver o artigo “**Obras: o Síndico e a legislação**”, em <http://www.dacarconsultoria.com.br/sala-de-leitura/orientacao/>); neste artigo também é enfatizada a importância da existência de um Conselho de Obras para auxiliar o Síndico e os Administradores de Imóveis nas soluções e decisões a serem tomadas.

Mas onde está o problema?

Para começarmos, vamos imaginar uma situação hipotética simples, mas muito comum, provavelmente até já ocorrida no vosso Condomínio, qual seja: a edificação necessita que seja executado serviço de recuperação de fachada, em virtude de

¹ Permitida a reprodução desde que citada a fonte

deterioração do revestimento de argamassa, e execução de uma nova pintura.

Ora, para tanto o Síndico solicitou a três empresas a apresentação de um orçamento para o serviço; normalmente tal solicitação é feita de modo verbal, sem muita formalização. Assim, quando do recebimento dessas propostas, são apresentadas especificações de materiais distintos, quantitativos de serviços muito resumidos (e quando existentes!), prazos de execução diversos e, conseqüentemente, custos globais do serviço muito diferentes, sem falar nos cronogramas para desembolsos mensais. Como comparar? Quais as justificativas para essas discrepâncias? Como avaliar a empresa? Como escolher? Como contratar? Sim, são questões comuns, mas de difícil resposta!

Bem, não querendo defender as empresas que encaminharam as propostas, o problema está na **falta de padronização do pedido do serviço**. Sabemos que as empresas possuem características organizacionais próprias, experiências distintas e quadros técnicos diferentes, ou seja, como a solicitação foi informal, ou com nível de detalhamento muito baixo, cada empresa apresentou sua proposta dentro de sua realidade.

A inexistência de um Conselho de Obras dentro do Condomínio, ou a sua existência, mas sem a presença de um Engenheiro Civil ou de um Arquiteto como membro efetivo, também dificulta as análises e assessoramentos para a decisão do Síndico.

E qual seria a solução?

Vamos analisar o processo como um todo. Podemos desmembrar o problema em três etapas distintas.

A **primeira etapa** é a que identifica a necessidade da obra ou serviço de engenharia; normalmente é fruto de uma anomalia visível - no nosso caso hipotético, seria a deterioração do revestimento de argamassa e da pintura.

Neste ponto, cabe ressaltar que a anomalia observada se trata de uma consequência, que deve ter uma causa motivadora provável e que seja merecedora de um estudo específico, mais cuidadoso e aprofundado - no nosso caso hipotético, a deterioração do revestimento pode ter como causa a utilização de argamassa mal dosada ou mal executada, o aparecimento de umidade por deficiência de camada de impermeabilização, o término da sua vida útil, e outros. Ou seja, qualquer anomalia **deveria** ser objeto de um Laudo de Vistoria, elaborado por profissional habilitado, onde seriam registrados todos os aspectos relevantes do problema e sugeridas as ações recomendadas necessárias para solução do problema.

Esta etapa muitas vezes é realizada pelo Condomínio; o problema está em se utilizar o Laudo de Vistoria como instrumento para a contratação de empresas para execução de obras e serviços, pois ele não é o documento adequado para tal finalidade.

A **segunda etapa** trata da montagem do processo para escolha e contratação da empresa que executará a obra ou serviço de engenharia; é a mais complexa das etapas e, na esmagadora maioria das vezes, não é cumprida em sua totalidade pelos Síndicos e Administradores de Imóveis.

A segunda etapa engloba subetapas relevantes, quais sejam: levantamento dos serviços a serem executados; quantificação dos serviços; especificação dos

materiais a serem utilizados; estimativa de custos para a execução da obra ou serviços de engenharia; seleção dos requisitos técnicos e administrativos a serem cumpridos pela empresa a ser contratada; montagem da documentação do processo propriamente dito, a ser encaminhado para as empresas convidadas; e análise das propostas para escolha da empresa a ser contratada. Podemos considerar esta etapa como a mais importante, pois ela será fundamental para a avaliação dos diversos custos envolvidos e dos resultados desejados ao final do processo.

De forma resumida, a documentação do processo a ser encaminhada para as empresas será composta de: projetos de arquitetura e/ou engenharia (se for o caso); um documento denominado Caderno de Encargos da Obra, que incorpora todas as especificações dos materiais e os detalhamentos dos procedimentos de execução dos serviços relativos à obra; uma planilha denominada Quadro de Oferta de Preços, que contém todos os itens e subitens de serviços previstos para serem executados, com suas respectivas quantificações, para que a empresa preencha com o seu custo unitário; um modelo de Cronograma Físico-financeiro a ser preenchido pela empresa, para o Cliente avaliar o prazo de execução sugerido e os desembolsos periódicos previstos para programação dos seus pagamentos; e outros documentos que possam ser considerados relevantes para o processo.

No nosso caso hipotético, a segunda etapa poderia ser detalhada estimando-se os seguintes itens de serviços a serem executados: montagem e desmontagem de andaimes; execução de tela de proteção; demolição de revestimento; carga, transporte e descarga de entulho; carga, transporte e descarga de materiais; revestimentos em argamassa, subdivididos em execução de chapisco e execução de reboco em massa única; revestimentos em pintura, subdivididos em execução de selador e execução da pintura acrílica externa; e limpeza geral. Ou seja, para o simples serviço de recuperação de revestimento de argamassa e pintura, temos itens associados que influenciam no preço final da obra, muitas vezes não contabilizados inicialmente, e que poderão acarretar diferenças de custos significativas no futuro.

A execução criteriosa desta segunda etapa garantirá: que as empresas convidadas a apresentarem suas propostas de preços recebam todas as informações técnicas necessárias para executarem as obras ou serviços; e que o Cliente receberá as diversas propostas de preços na mesma formatação, facilitando sobremaneira a sua análise e a decisão da empresa vencedora.

Podemos inferir, pelas especificidades envolvidas, que esta segunda etapa exige algum conhecimento e experiência do profissional que irá montar os documentos do processo, sugerindo-se que deva ser conduzida por um Engenheiro Civil ou por um Arquiteto; neste sentido, deverá ser exigida do profissional a competente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente quitada, instituída pela Lei Federal nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977, e que atesta a autoria e as responsabilidades técnica e legal sobre o serviço, no caso do Sistema CONFEA/CREA.

A **terceira etapa** trata da fiscalização técnica da obra ou serviço, de modo a se garantir que a execução espelhe exatamente o que foi contratado. Ressalta-se que, dependendo do vulto ou da especificidade da obra ou serviço, tal etapa seja conduzida por Engenheiro Civil ou por Arquiteto, devendo ser exigida a ART conforme parágrafo anterior.

Simplificadamente, podemos resumir estas três etapas como a seguir: a primeira etapa, de identificação da anomalia e proposta das ações a serem empreendidas, seria **o que fazer**; a segunda etapa, destinada à montagem da documentação para o processo de escolha e de contratação da empresa executora da

obra ou serviço, seria o **como fazer**; e a terceira etapa, responsável pela fiscalização técnica da obra ou serviço, amparada por toda a documentação gerada na segunda etapa, seria a **garantia esperada da execução**.

Assim, cumprindo-se satisfatoriamente estas três etapas, o Síndico e o Administrador de Imóveis terão uma maior tranquilidade na condução de todo o processo envolvido na execução de obras e serviços de engenharia, desde o seu nascedouro, até a sua conclusão.

Mas como escolher a melhor empresa?

A etapa de escolha da empresa que irá executar a obra deverá ser cuidadosamente conduzida, sugerindo-se que seja dividida em duas fases: a primeira para habilitação técnica-administrativa de cada empresa; e a segunda para comparação dos preços ofertados pelas empresas habilitadas.

Para tanto, deverão estar relacionados no processo todos os documentos que devam ser apresentados pelas empresas convidadas, quer de natureza técnica quer de natureza administrativa, para avaliação do Cliente.

Os documentos de natureza técnica comprovarão a capacitação técnico-profissional da empresa, e devem abranger, pelo menos, as Certidões de Registro e de Acervo Técnico da empresa junto ao CREA local.

Os documentos de natureza administrativa comprovarão a saúde jurídico-financeira da empresa, e devem abranger, pelo menos, os Certificados de Regularidade Fiscal e Trabalhista junto aos órgãos governamentais competentes; também poderão ser solicitados requisitos econômico-financeiros, dependendo do vulto da obra.

Os documentos citados nos dois parágrafos anteriores servirão para habilitar, ou não, cada empresa no processo; sugere-se que sejam analisados apenas os preços ofertados pelas empresas habilitadas.

A análise dos preços ofertados deverá ser minuciosa, verificando-se a sua aderência à realidade com os preços de mercado, bem como os prazos estimados envolvidos.

Conclusão

Este artigo procurou apresentar algumas orientações básicas que servirão como subsídio para que o Síndico e o Administrador de Imóveis possam planejar com segurança as obras e serviços de engenharia a serem implementados nos Condomínios residenciais ou comerciais, analisando, avaliando e escolhendo a empresa, que atenda aos seus requisitos estabelecidos, minimizando o retrabalho e diminuindo os custos com desperdício de material.

Além disso, sabemos que existem empresas que não se encontram regularmente estabelecidas, quer por desconhecimento da legislação aplicável, quer por deficiência dos órgãos encarregados de fiscalização, estes muitas vezes só acionados por meio de denúncias. A elaboração do processo como descrito neste artigo, automaticamente eliminará aquelas empresas que não possuem o arcabouço técnico satisfatório, como aquelas que não cumprem as exigências legais, salvaguardando o Cliente de prováveis contratemplos e possíveis demandas judiciais futuras.

Contudo, certamente uma questão será sempre levantada: mas e o custo desse serviço? Ora, os Síndicos e Administradores de Imóveis devem ter a consciência de que os recursos financeiros despendidos na contratação de um Engenheiro Civil ou Arquiteto para a elaboração deste processo, em parte ou na sua totalidade, acarretarão ao final uma economia global, haja vista que a segurança e a qualidade dos serviços, de difícil mensuração, mas de grande valor, estarão asseguradas.

E finalizando, deve-se ter em mente que a valorização da unidade habitacional ou comercial não está vinculada apenas a ela própria, mas também a uma parcela que incorpora todas as facilidades e funcionalidades das partes comuns do empreendimento, incluindo principalmente a sua aparência externa - ou seja, uma obra bem executada e bem acabada sempre beneficiará a todos.

Carlos A M Neto
MSc, Engº Fortificação e Construção
Sócio-Gerente da Dacar Consultoria