

imóveis

Empreendimentos terão classificação de qualidade

Novas edificações precisarão atender níveis mínimos de ruído e iluminação

Lucas Lima/Folhapress

Com parâmetros, que entram em vigor 150 dias após publicação da norma, imóveis podem ficar até 7% mais caros

DANIEL VASQUES
DE SÃO PAULO

Ouvir todas as conversas do vizinho por causa das paredes muito finas do apartamento. Correr o risco de levar um tombo na área comum porque o piso é escorregadio demais. Ou ter de aspirar dentro da própria casa a fumaça que vem do estacionamento.

Quem passa por problemas como esses já deve ter se perguntado se há padrões mínimos de qualidade para os empreendimentos residenciais.

A resposta é que, embora existam parâmetros sobre materiais a utilizar e processos a seguir em uma construção, não há um documento único que estabeleça referências mínimas para uma boa habitabilidade.

A primeira norma desse tipo deverá ser publicada neste mês. A previsão é da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que edita o documento "Edificações habitacionais - Desempenho".

"As normas prescritivas eram receitas de bolo, não cobravam resultados. Agora, o que interessa é o desempenho do edifício", diz Carlos Borges, vice-presidente de tecnologia e qualidade do Secovi-SP (sindicato da habitação), que coordenou a comissão que definiu o documento.

Segundo Geórgia Grace, assessora técnica da Cbic (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), o conteúdo técnico foi finalizado após ter sido discutido por mais de dez anos por empresas, institutos de pesquisa e entidades: "Falta só a formatação do texto", diz ela.

Após a publicação, a norma, com mais de 300 páginas, passará a valer em 150 dias. Atingido o prazo, a incorporadora que lançar um empreendimento terá de seguir as regras previstas.

O QUE MUDA

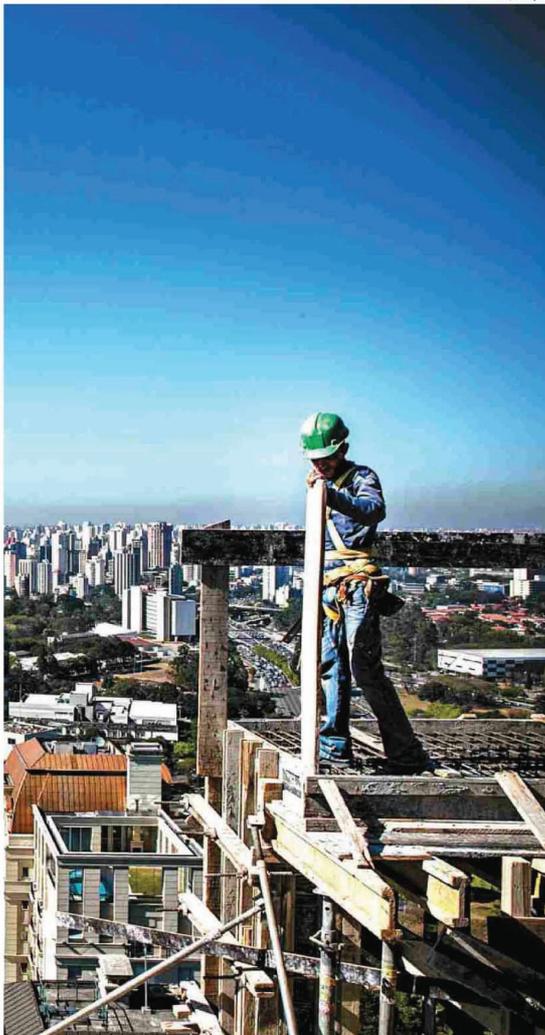
O documento, considerado um marco no setor de construção civil, institui níveis mínimos de qualidade em vários quesitos, como acústico, térmico e de iluminação. Além disso, define a durabilidade de uma edificação em diversos sistemas, como de estrutura, paredes, revestimento e pisos.

Em relação à parte acústica, é definido um nível máximo de ruído em caso de imóveis em "condições normais". Próximo a estádios, linhas de trem ou aeroportos, onde há sons mais altos, o incorporador será obrigado a medir o barulho na área do imóvel e criar medidas específicas de isolamento, diz Fabio Villas Bôas, coordenador que encorreu os trabalhos.

"Você saberá se os passos que ouve são um problema da construção ou se há um vizinho dançando tango", completa.

Grace lembra que a construtora também poderá usar a norma para se defender em um possível processo.

▶ LEIA MAIS na pág. 6



Edifício em construção em São Paulo; documento passa a ser referência para habitações

Preços de imóveis podem subir até 7%, diz pesquisador

DE SÃO PAULO

A expectativa do setor é que a norma de edificações leve a um ganho de qualidade de nas construções brasileiras, principalmente nas feitas com materiais mais baratos ou paredes e lajes muito finas, que têm baixo isolamento acústico. Mas a melhoria poderá pesar no bolso do consumidor.

O documento institui os padrões de desempenho mínimo (obrigatório), intermediário e superior. No caso do nível menos rigoroso, profissionais do setor evitam estimativas, mas preveem uma "pequena alta" para os imóveis mais simples.

Em empreendimentos que atinjam o nível intermediário, deverá haver acréscimo de 3% a 4% no valor dos imóveis. Para o nível superior, algo em torno de 6% ou 7%,

diz Ercio Thomaz, primeiro coordenador da comissão e pesquisador do IPT-USP (Instituto de Pesquisas Tecnológicas da USP).

Segundo ele, se comparados esses acréscimos com "a substancial melhoria na relação custo-benefício", a alta nos preços pode ser considerada irrisória.

MENOS EXIGENTE

Apesar da promessa de trazer mais qualidade à constru-

ção civil brasileira, a norma de desempenho de edificações nasce com critérios menos rígidos que os de países desenvolvidos.

Segundo Davi Akkerman, presidente da ProAcústica (Associação Brasileira para a Qualidade Acústica), o padrão superior daqui equivale ao menor nível exigido pelos países europeus mais rigorosos.

Mesmo onde as regras são mais brandas nesse continente, como a Espanha, o padrão médio aproxima-se do mínimo brasileiro. "Eles estão em outro estágio, porque têm normas há muitos anos. Nós precisamos de tempo para adaptar a cadeia produtiva."

Em relação aos 150 dias de prazo de adaptação, Villas Bôas diz que são "o bastante", mas pondera que "nem 150 anos são suficientes para uma empresa que quer ficar parada". (PV)

QUALIDADE MÍNIMA

Tire suas dúvidas sobre a norma de edificações

1 O QUE É A NORMA DE EDIFICAÇÕES?

Documento com referências para habitações. Todas elas terão de apresentar durabilidade e níveis de iluminação, isolamento acústico e conforto térmico mínimos, entre outras características

2 TODAS AS CONSTRUÇÕES TERÃO A MESMA QUALIDADE?

Não. O nível mínimo é obrigatório, mas o intermediário e o superior são opcionais

3 AS EXIGÊNCIAS SÃO RIGOROSAS?

Devem elevar o nível das construções brasileiras, mas, se comparadas às normas de países desenvolvidos, são inferiores. O padrão mínimo de alguns países nórdicos, por exemplo, equivalerá aproximadamente ao superior no Brasil

4 QUEM PARTICIPOU DAS DISCUSSÕES?

Empresas do setor de construção e financeiro e institutos de pesquisa

5 QUANDO A NORMA ENTRARÁ EM VIGOR?

150 dias após a publicação, prevista para este mês. Será válida para as novas construções

6 O PRAZO DE 150 DIAS SERÁ SUFICIENTE?

Especialistas do setor imobiliário dizem que sim

7 TODAS AS CONSTRUÇÕES TERÃO DE SEGUI-LA?

As exceções serão as edificações provisórias; as obras já concluídas; em andamento; com projetos protocolados; reformas e retrofit de edifícios

8 A INCORPORADORA É OBRIGADA A INFORMAR AO CONSUMIDOR SE FEZ TESTES E QUAIS FORAM OS RESULTADOS?

Não, mas, como as edificações terão de atingir o desempenho mínimo, as empresas poderão ser contestadas na Justiça com base nas referências presentes no documento

9 E SE EU ACHAR QUE HÁ ALGUM PROBLEMA COM O MEU IMÓVEL?

Morador deverá procurar associações de consumidores ou a Justiça. Também é possível contratar peritos, como técnicos em acústica ou em iluminação

10 OS IMÓVEIS VÃO ENCARECER?

Para atender ao padrão mínimo, deverá haver aumento nos preços no caso das construções mais simples. Nos outros níveis, a alta pode chegar a 7%

GUIA DE ORIENTAÇÕES

A Cbic e a Caixa trabalham em uma cartilha que resume os principais pontos da norma de desempenho; a previsão é que fique concluída neste semestre

Fonte: Norma "Edificações habitacionais - Desempenho" e especialistas do setor

DURABILIDADE

Vida útil mínima, intermediária e superior de cada projeto, em anos

- Mínima
- Intermediária
- Superior

estrutura (Fundações, vigas, alvenaria, estruturas etc.)
50 63 75

Pisos internos
13 17 25

Vedação vertical externa (Paredes voltadas para fora)
40 50 60

Vedação vertical interna (Paredes de dentro, escadas internas)
20 25 30

Cobertura (A última laje e telhado)
20 25 30

Sistema Hidrossanitário
20 25 30

EXEMPLOS



QUALIDADE DO AR
Poluição de veículos e equipamentos não pode invadir áreas internas da habitação



PE-DIREITO
A altura mínima deve ser de 2,50 m (em alguns casos, como halls e despensas, de 2,30 m)



MOBILIDADE
Pisos em áreas molhadas, rampas, escadas em áreas de uso comum e terraços devem ser antiderrapantes



DESNÍVEIS
Para áreas privativas de um mesmo ambiente, desníveis acima de 5 mm devem ter sinalização por mudanças de cor, testei-ras e faixas de sinalização

Banco foi representante do consumidor

Caixa Econômica Federal diz que histórico da instituição na área de habitação no país justifica a participação

CONFORTO TÉRMICO

Temperatura no interior do imóvel será padronizada



Construtora não precisará informar se fez testes; comprador poderá contratar perito, diz ex-coordenador

DE SÃO PAULO

Associações de consumidores e de compradores de imóveis não participaram das discussões da norma de edificações, que eram públicas.

Segundo integrantes da comissão, institutos de pesquisa e universidades foram representantes "neutros"; incorporadoras e entidades do setor, como o SindusCon (sindicato de construção) e o Secovi, participaram em nome dos produtores.

A principal vaga de representante dos consumidores foi ocupada por uma instituição financeira — a Caixa Econômica Federal.

A assessoria da Caixa diz que o banco representou os consumidores por possuir "histórico consolidado de

atuação efetiva na área de habitação no Brasil" e por "dar preferência às empresas que tenham compromisso com os sistemas de qualidade".

Carlos Borges, do Secovi-SP, destaca o papel do banco como principal financiador de casas do país.

Ele lembra que o Ministério Público de São Paulo foi convidado no fim de 2006, mas não aceitou o convite por "não ter condições de indicar assistente técnico para discutir os trabalhos".

Por meio da assessoria, o órgão disse que, por estar em recesso, não teria como avaliar o teor dos parâmetros.

O Procon não respondeu se recebeu o convite e disse que só comentará o teor da norma após a sua publicação.

INFORMAÇÃO

Ercio Thomaz, do IPT-USP, diz não ver problemas na ausência de entidades de defesa do consumidor, "que tradicionalmente pouco participam da discussão de normas técnicas".

O comprador de imóvel poderá não encontrar menções à norma em um estande de vendas. O motivo é que o documento trata apenas de critérios técnicos, sem obrigar a incorporadora a informar se fez testes. Também não está prevista a fiscalização das obras ou do imóvel entregue.

Borges diz que a situação não é exclusiva do setor: "Como o cliente pode aferir se o freio de um carro funciona? Agora, o consumidor poderá contratar peritos, pois vai haver uma referência".

Thomaz afirma que, como o cliente não costuma ser muito exigente, a construtora raramente recorre a ensaios tecnológicos. Isso, segundo ele, faz com que os laboratórios não se esforcem para avaliar construções.

"Com a norma, espera-se romper esse ciclo vicioso. A aposta de participantes da comissão é que a popularização das regras provoque disputa entre as construtoras e melhorias nos imóveis. (DANIEL VASQUES)