

Novas regras alteram processos nas construtoras
Câmara Brasileira da Indústria da Construção - 30/05/2014

30/05/2014

Economia & Negócios - Agência Estado

Novas regras alteram processos nas construtoras

SÃO PAULO - Adaptação tem sido o atual mote das empresas do setor da construção civil. Há pouco mais de dois anos, elas mal conseguiam atender à demanda de lançamentos imobiliários, e boa parte não era capaz de se livrar dos rótulos de atraso e ineficiência. Agora, garantem, a situação está mudando para melhor, reflexo de uma série de fatores, entre os quais se destacam regras mais rígidas sobre a atuação das companhias.

Todos os projetos residenciais protocolados para aprovação nos órgãos públicos desde 19 de julho do ano passado tiveram de passar a observar as orientações da **Norma de Desempenho de Edificações** Habitacionais, NBR 15.575, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Os efeitos dessas regras para os consumidores só devem ser sentidos com força em aproximadamente dois anos, segundo especialistas, quando se encerrará o ciclo de obras iniciado em 2013. Por enquanto, as mudanças ocorrem dentro das organizações.

Reunindo os principais parâmetros técnicos existentes, a norma passou a exigir que **edificações** residenciais apresentassem, na operação, eficácia mínima de segurança, resistência e conforto, incluindo neste último quesito aspectos como **acústica** e temperatura. Na prática, a regra obriga as empresas a garantirem que mesmo um prédio na região mais barulhenta da cidade, por exemplo, seja tão bom para os seus moradores quanto outro é em outra área bem mais tranquila.

Os impactos nas empresas variáveis de acordo com o segmento do mercado. Para a Tecnisa, vencedora do Top Imobiliário deste ano na categoria Construtoras (leia abaixo como as premiadas avaliam essa conquista), a NBR 15.575 não teve efeitos radicais - mas nem por isso desprezíveis.

Segundo o diretor executivo técnico da companhia, Fabio Villas Bôas, também coordenador da comissão de estudos responsável pela elaboração na norma, algumas empresas se anteciparam à obrigatoriedade durante o processo de discussão das regras, iniciado em 2001. "Já estamos praticando ações há alguns anos. Temos algo em torno de 8 mil unidades com sistemas acústicos para pisos e em tubulações. E 80% dos prédios certificados com o selo Procel Edifica são nossos", diz.

Mesmo assim, Villas Bôas reconhece adaptações. Segundo ele, se é, por exemplo, necessária a colocação de uma janela maior em um apartamento, ela certamente será mais exigida do ponto de vista acústico. "Mas, se for grande, e não colocarmos brises na fachada, podemos ter problemas do ponto de vista térmico. As soluções precisam ser integradas", explica.

Para fugir de problemas, construtoras como a Kallas, passaram a dar espaço, na fase de projetos, para consultores especializados nos quesitos presentes na nova norma. "Com a entrada dos consultores, o processo de projeto fica um pouco mais lento, porque temos de incorporar o trabalho deles, mas não há acréscimos de custo nessa fase", diz gerente de projetos da organização, Gabriela Sayd. Nas obras, porém, ela acredita que a norma cause aumentos.

Dona da 9ª posição do Top Imobiliário, a MRV Engenharia preocupa-se com os custos dos seus empreendimentos, destinados ao segmento do mercado enquadrado no Minha Casa, Minha Vida - o teto para que imóveis possam ser beneficiados pelo programa federal é de R\$ 170 mil em São Paulo. "Uma laje que, antes, passava com 10 cm de concreto, agora vai passar com 12 cm. Isso causa impacto", diz o gestor executivo de obras da MRV em São Paulo, José Roberto Pereira de Lima.

Ele diz que o peso da NBR 15.575 é maior no segmento econômico - onde há maior déficit habitacional - porque as empresas dessa fatia do mercado têm margens mais apertadas para agir. "Estamos estudando alternativas, mas nossa maior dificuldade é encontrar fornecedores que atendam as especificações", diz Lima.

Na construtora Edalco, do Grupo Esser, o relacionamento com os fornecedores também mereceu atenção. A empresa readequou os contratos de compra e, agora, os fornecedores têm de apresentar laudos de desempenho. "Eles precisam nos dar garantia de que os produtos que oferecem cumprem os requisitos da norma. Se não conseguirem, estão fora do mercado", diz o diretor técnico da Edalco, Alexandre Couso.

Parte dos documentos de interesse dos compradores foram também alterados, entre eles se destacam memoriais de lançamentos e manuais de proprietários. "Temos de mostrar para os compradores qual será o desempenho da **edificação**", diz Couso. Segundo ele, ainda não há como saber o real impacto da norma para as empresas.

Os vencedores do Top Imobiliário na categoria Construtoras

"Ser reconhecida como uma das melhores referenda nosso slogan de ser 'mais construtora por m²'"

Douglas Duarte, TECNISA

"Estar no Top Imobiliário coroa a nossa equipe, que aliou o volume construído a práticas sustentáveis"

Silvio Gava, EVEN

A indicação no prêmio, além de trazer muita alegria, mostra o reconhecimento do nosso esforço"

Rodrigo Von, PLANO & PLANO

"O desafio é construir com qualidade para quem vê na Eztec compromisso com organização e planejamento"

Emílio Fugazza, EZTEC

"Buscamos empregar as mais modernas técnicas nos canteiros. Nosso maior compromisso é a entrega"

Sandro Gamba, GAFISA

"Estar entre as dez pelo 2º ano é resultado de trabalho, foco em um segmento, eficiência e determinação"

Gil Vasconcelos, ATUA

"Receber o principal prêmio do segmento quando comemoramos 50 anos torna a homenagem especial"

Carlos Tibério, TIBÉRIO

"Obrigado aos amigos, parceiros e à equipe da empresa. Sem eles, este feito não seria possível"

Cid Ferrari, TOLEDO FERRARI

"O reconhecimento, além de mostrar que nosso trabalho diário segue no rumo certo, fortalece a nossa marca"

Rodrigo Resende, MRV ENGENHARIA

"Receber o Top Imobiliário é o coroamento de um trabalho sério na busca diária por desenvolvimento"

Yorki Estefan, CONX

 [Clique aqui para ler a notícia direto da fonte](#)