



Alô, alô condomínio, aqui quem fala é da Terra...

Por **Leonardo Coimbra**

Engenheiro Civil - Diretor Técnico da Planner Consultoria e Planejamento

■ Quem me conhece sabe, que tanto por (in)formação quanto por opinião pessoal, não costumo dissociar a vida da arte, até mesmo para fins acadêmicos (quando dou aulas ou palestras), pois acho que fica mais legal e traduz melhor “...a língua certa do povo, porque ele é quem fala gostoso o português do Brasil...”, como diria Bandeira.

Aos Síndicos com carinho, lembro que falo da Terra, e que por essas bandas daqui, e que entre “Papos cabeça improváveis” com Elis e Biquini Cavado, percebi que “...aqui embaixo, as leis são diferentes...”, e que passamos (e muito), da hora de encararmos “as velhas novidades”, que um certo Cazuza cantarolou...

“ A língua certa do povo,
porque ele é quem fala gostoso
o português do Brasil...” ”

Muito antes das responsabilidades legais às quais estão expostos os Síndicos, em face de sua obrigação de prover a correta Gestão de Manutenção dos Condomínios, lembro que há algumas leis gerais, que em regra, penalizam os Condomínios muito antes dos Tribunais. Relembro aqui o título deste artigo, ao passo em que ressalto estarmos, todos nós, sujeitos à indelével e inexorável Lei da Gravidade, que nos atinge a todos, de “Caras Pálidas” a “Peles Vermelhas”.

Essa “danada” dessa Lei, é aquela mesma que “obriga” as cerâmicas de fachada a cometer Harakiri, toda vez que se cansam da sua luta inglória contra uma argamassa que já não é compatível com sua capacidade de suporte, idosa que está, e sem os cuidados clínicos tão bem observados, tanto na NBR 15.575 – Norma de Desempenho, quanto na nova NBR – 16.747 – Norma de Inspeção Predial. A ideia seria, não atuarmos como Engenheiros “Geriatras”, mas como Engenheiros “Pediatras”, que acompanham o desenvolvimento da edificação, ao longo de sua vida útil, pois acreditem, obras são sim produtos imobiliários dinâmicos que se relacionam organicamente com seu entorno.

Bem, se isso é verdade, diante desta pedra fundamental, cabe ao Síndico, como de resto, ao condomínio, “escolher a dor e a delícia de serem eles o que são”, parafraseando um certo Caetano...

Jeito? Claro que tem! Formas? Basicamente duas. Uma mais, tradicional, cara, aguda e reativa. É o famoso “deixar como está pra ver como é que fica”.

Resultado:

Taxas extras e obras/intervenções “de supetão”, sem tempo para pensar e, con-

sequentemente, (muito) mais caras, já nos ensina outra lei (Lei de Sitter – em outra oportunidade escreveremos sobre ela).

A outra forma é o que chamamos de “Padrão Ouro”, em termos de Gestão de Manutenção para Condomínios. Não é uma abordagem habitual (por uma questão de cultura), muito mais barata, com ações crônicas e periódicas (necessariamente), sem sustos ou solavancos, além de proativa.

Resultado:

Custo muito mais baixo, acompanhamento regular da edificação durante sua performance no uso (como preconiza a NBR 15.575) e com ações preventivas planejadas e predominantemente pontuais, como tem que ser.

O conjunto dessas boas práticas tem nome e sobrenome: Plano de Manutenção. Ele deve detalhar todos os cuidados técnicos a serem tomados pelos Condomínios, protegendo estes de perda de garantia, acidentes, judicializações desnecessárias e responsabilizações legais completamente evitáveis e financeiramente impeditivas.

Bom, eu particularmente “ando devagar, por que já tive pressa, e levo esse sorriso por que já chorei demais”. Obras, projetos e quase 20 anos de Gestão e Planejamento na implantação de Ativos Imobiliários, “baforam” em nossa cara que a “melhor fumaça do bom direito” é aquela que cheira e se apoia nas melhores práticas de Gestão de Manutenção Condominial (e aqui a redundância é proposital), onde encontramos os fundamentos técnicos que irão garantir a integridade do que, para muitos, é seu maior patrimônio, e aqui não falo de apartamentos, mas de filhos, netos ou esposas, pois estes, depois de atingidos e prejudicados, ninguém consegue reparar “tirando na massa”...