

ROTEIRO DA ECONOMIA PARA CONSTRUÇÃO DA CASA

Da escolha do terreno aos acabamentos, a construção pode ter seus custos significativamente reduzidos, desde que o processo tenha um planejamento e uma organização adequado. As dicas abaixo buscam, de forma bastante resumida e simplificada, mostrar como:

COMPRA DO TERRENO

- se possível, escolher um terreno plano, o que representará menos gastos com terraplanagem e fundações;
- para avaliar o solo, é importante contratar uma empresa de sondagem; caso o resultado apresente um solo de boa resistência superficial, será possível utilizar uma fundação tipo sapata corrida (uma laje armada horizontalmente, de 50 a 60cm, em valas de aproximadamente 1 metro de profundidade), que consome menos concreto;
- em um lote acidentado é possível fazer terraplanagem, mas a necessidade de fazê-la ou não será definida pelo projeto arquitetônico, que pode tirar proveito da inclinação ou dos acidentes naturais do lugar;
- para terrenos em declive, uma solução pode ser a utilização de uma estrutura independente.

PROJETO

- é altamente recomendável investir na contratação de um arquiteto ou engenheiro civil, informando a este profissional o quanto se pretende gastar com a construção;
- revisar o projeto e esclarecer todas as dúvidas até o fim. É muito mais fácil e barato solucionar erros e pedir mudanças na fase do projeto do que derrubar paredes durante a obra;
- o telhado é um dos itens mais caros da construção; mansardas e outros recortes no desenho da cobertura representam mais custos de material e mão de obra;
- concentrar banheiros e cozinha numa mesma área permite otimizar o uso da tubulação hidráulica necessária;
- sobrados geralmente custam menos que casas térreas; com o mesmo telhado cobre-se o dobro de área construída, além de utilizar-se praticamente o mesmo tipo de fundação;
- a construção de ambientes como adega e salão de jogos somente devem ser previstos caso sejam realmente utilizados;
- uma planta cheia de recortes dificulta a execução do serviço, requer mais material e representa mais área de pintura;
- recortes em pisos de cerâmica, azulejos e outros materiais de acabamento (para assentamento nos cantos) são fonte de desperdício, pois dificilmente é possível aproveitar as sobras. Ambientes projetados com dimensões adequadas às medidas-padrão desses materiais evitam essas perdas.

PLANEJAMENTO

- depois que o projeto estiver completamente definido, é necessário um planejamento da obra. Elaborada em conjunto com o profissional responsável pela obra, uma planilha pode registrar a ordem de execução dos serviços, duração e custo de cada fase da obra, evitando-se gastos com mão-de-obra e/ou materiais não necessários no momento;
- o fluxo de caixa deve ser controlado para não correr o risco de parar a obra por falta de dinheiro (obra demorada é sempre mais cara). Anotar na planilha todos os gastos e sempre guardar recibos e notas fiscais, pois eles serão úteis para declaração do Imposto de Renda e para enfrentar eventuais problemas legais;
- mesmo que os materiais de acabamento ainda não tenham sido escolhidos, devem ser anotadas na planilha especificações dadas por quem fez o projeto, como tamanho, espessura, tonalidade, classe de abrasão e nível de absorção de água das cerâmicas, o mesmo valendo para outros itens, como madeira e carpete, poupando tempo na hora de pesquisar e comprar.

CONTRATAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA

- preferencialmente, somente chamar profissionais conhecidos ou indicados por amigos ou parentes; se possível, é bom ver um trabalho pronto;
- utilizar uma equipe que normalmente trabalha para o seu arquiteto ou engenheiro pode ser mais cômodo, mas nem sempre sai mais em conta. Caso outros operários competentes e de confiança sejam conhecidos, verificar com o profissional responsável pela obra se não há empecilhos, fazer a cotação com os dois grupos e então decidir;
- quando se tem um empreiteiro, é ele o responsável pela contratação e pagamento de encargos trabalhistas. Se a administração da obra não contar com esse profissional, é importante estabelecer uma relação contratual por escrito com os operários, especificando o tipo de serviço que se espera deles, o prazo e o valor. Não se deve esquecer de recolher o INSS dos trabalhadores, caso contrário esse valor terá que ser acertado de uma só vez ao requerer o Habite-se à prefeitura, evitando problemas com a Justiça do Trabalho;
- determinar uma forma de pagamento baseada na produção, estabelecendo assim que o pagamento da mão-de-obra ficará condicionado ao cumprimento de determinadas etapas e prazos;

COMPRA DE MATERIAIS

- pesquisar exaustivamente os preços de materiais e pedir orçamentos por escrito. Para poupar tempo, verificar se a loja fornece orçamentos por fax ou e-mail. Fazer a pesquisa levando em conta os parâmetros estabelecidos pelo profissional que elaborou o projeto, tentando achar a melhor relação entre qualidade e preço (não esquecendo que, além do custo de construção, há também um de manutenção, ou seja, materiais de baixa qualidade só são economia a curto prazo, e em pouco tempo a obra começará a apresentar problemas);
- lembrar de incluir o frete na conta da pesquisa, caso necessário;
- às vezes, é possível fechar um pacote para a compra de uma grande quantidade de materiais numa única loja e, assim, negociar um desconto ou o pagamento a prazo. A pechincha é regra básica;
- conferir se o material entregue na obra é o mesmo comprado e se está na quantidade certa. Cuidados redobrados devem ser tomados com material a granel, como areia;
- pesquisar também em lojas de materiais de demolição e cemitérios de azulejos. Neles é possível encontrar muita coisa em bom estado e por um bom preço (nas capitais onde virou moda materiais de demolição, eles chegam a custar mais caro que o material novo. A alternativa é procurar em cidades pequenas ou nas próprias demolições);
- a compra antecipada de materiais de acabamento deve ser feita considerando uma margem de aproximadamente 10% de sobras para cobrir quebras e consertos futuros;

ACOMPANHAMENTO

- é importante acompanhar de perto a obra para ter certeza de que o planejamento está sendo cumprido e de que não há desperdícios. Caso isso não seja possível, deve-se escolher um profissional competente e de confiança para tanto.

ESTOCAGEM

- observar o prazo de validade de matérias como o cimento. Não deve ser armazenada muita quantidade nem com muita antecedência (a planilha ajuda essa programação);
- o material deve estar protegido da chuva, vento e outras intempéries. A areia e o cimento têm que ser cobertos, a madeira em local abrigado e com ventilação. Evitar deixar materiais em caixas de papelão ao relento;
- evitar construir no período mais chuvoso de sua região.

ACABAMENTO

- evitar comprar materiais da moda; os tradicionais, além de ser mais baratos, são mais fáceis de repor;
- pisos de cimento queimado coloridos podem substituir mármore e granitos em locais que pedem resistência a um custo baixo. Se não for bem executado, o piso pode rachar;
- paredes internas não precisam de reboco, podendo-se pintar diretamente o tijolo aparente com latéx, economizando massa e mão de obra. Nas paredes externas é possível aplicar um reboco feito com areia naturalmente colorida, que custa o preço do reboco normal e não precisa de pintura. Para maior garantia, pode-se fazer uma proteção com silicone;
- materiais de acabamento nobre mais baratos podem ser encontrados, junto aos fornecedores, em promoção ou sobras;
- seguir a linha da parede no assentamento de pisos e azulejos consome menos peças; a colocação na diagonal requer mais recortes, implicando em mais material para cobrir a mesma área;
- os azulejos não precisam ir até o teto; as meias-paredes podem receber um barrado colorido para complementação;
- evitar esquadrias desnecessárias, pois, individualmente, elas são o item mais caro da obra. Elementos vazados podem eventualmente substituir algumas delas sem prejuízo da iluminação ou ventilação;
- no entulho da obra podem existir materiais que podem ser reutilizados (por exemplo, pedriscos que sobram a cada peneirada de areia podem virar um caminho no jardim);
- se possível, utilizar peças de linha, em tamanho-padrão, para gabinetes, pias e espelhos.

Fonte: Revista Arquitetura & Construção - abr/98.