

Construção a preço de custo vale a pena?



“O grande mérito da construção a preço de custo é o fato de que os custos da obra podem ser plenamente conhecidos pelos adquirentes reunidos em condomínio”

Basta abrir o jornal e verificar que muitos incorporadores optam por vender seus imóveis a preço de custo, o que nada mais é do que construir pelo tradicional regime de administração. Aparentemente é uma modalidade barata, justa e transparente, porém têm-se verificado mazelas aqui e ali que terminam por causar desgaste e descrédito a alguns incorporadores.

Antes de ir ao cerne da questão, vale a pena lembrar que a construção a preço de custo é aquela segundo a qual os adquirentes do prédio constituem logo de início um condomínio e fazem aportes mensais para uma empresa construtora erguer o prédio. Todo o recurso da obra é aportado diretamente pelos condôminos, nada sendo requerido da construtora ou da incorporadora. A título de remuneração, a construtora faz aplicar sobre os custos incorridos uma taxa de administração que em geral fica na faixa de 10% a 15%, a depender do porte da obra, do prazo de construção e do risco envolvido. A construção por administração encontra respaldo na Lei das Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64).

A modalidade concorrente da construção a preço de custo, e até mais corrente no mercado, é a incorporação a preço fixo – ou empreitada –, por meio da qual o adquirente já sabe *a priori* quanto irá custar seu imóvel e fica restrito a esse valor, independentemente do custo que a construtora vier a incorrer. Essa modalidade está regulada na mesma lei.

O grande mérito da construção a preço de custo reside no fato de que os custos da obra podem ser plenamente conhecidos dos adquirentes reunidos em condomínio, pois os recursos só são liberados para a construtora mediante a apresentação de cotações de insumos, propostas de fornecedores, programações financeiras e prestação periódica de contas. Todas as contribuições financeiras

dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção são depositadas em uma conta bancária aberta em nome do condomínio.

Sendo assim, a construção presumivelmente custa o preço justo, sem gorduras embutidas, sem coeficientes de segurança majoradores do preço do imóvel e sem a inserção de margens de risco pela construtora, já que qualquer eventualidade será arcada pelo condomínio como um custo inerente à própria obra. Nota-se, portanto, que o regime de administração tende a depurar o preço do imóvel de todas as incertezas do mercado, as quais precisam estar inseridas no preço de venda do imóvel no regime de preço fixo.

Custos menores

Do ponto de vista da construtora, imóveis vendidos a preço de custo apresentam a literalmente valiosa vantagem de jamais darem prejuízo, pelo simples fato de que a obra é feita com o dinheiro dos condôminos e garante sua remuneração em cima do que o empreendimento consome. Aliás, como claramente dispõe a referida lei, todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção. Não há necessidade de a construtora contrair empréstimos, nem exigência de capital de giro, nem mesmo o desconforto de utilizar seus ativos bancários. Não há riscos de erro de avaliação em parâmetros como produtividade das equipes, flutuação de preços de insumos, paralisações por chuvas. O apelo mercadológico da construção por administração é enorme. Segundo estudos, a modalidade permite atingir preços até 30% abaixo do regime de construção a preço fixo. Além disso, pelo fato de os condôminos já saberem

de antemão quanto tocará à construtora em termos de remuneração, dissipa-se a idéia recorrente de que há um superlucro embutido e minimiza-se a desconfiança que sempre paira sobre a rentabilidade do negócio — sempre se crê que a construtora ganhou muito.

Riscos

A maior desvantagem dos imóveis no regime de administração é que o preço final nunca é conhecido com exatidão antes do final da construção. Por não ser um valor fixo, e sim influenciado pelas vicissitudes dos preços dos insumos e da mão-de-obra, ele é sempre uma previsão, um valor estimado — e ninguém garante que essa estimativa vá ser 100% correta. Outro demérito é que o ritmo da obra depende sobremaneira do aporte dos condôminos. Basta que uns poucos se atrasem no pagamento das parcelas e o prazo da obra já não será o mesmo de antes. Isso acarreta aumento dos custos indiretos e conseqüentemente do montante pago a título de taxa de administração. Se não houver maneira rápida e concreta de resgatar a inadimplência, às vezes a data de conclusão da obra passa a ser até mesmo indeterminada, trazendo enorme descontentamento aos condôminos adimplentes e desejosos de usufruir o imóvel. A solução plausível é o condomínio tentar resgatar a unidade devedora e repassá-la a terceiros, ou leiloá-la (a legislação permite), mas essas medidas invariavelmente demandam tempo e consomem muita energia.

Esse inconveniente não ocorre na obra a preço fixo, devido ao fato de que a inadimplência de um adquirente afeta tão-somente a sua relação jurídica de comprador perante o incorporador, não tendo qualquer relação com os demais adquirentes, nem sendo justificativa alegável para atraso da obra. O resgate da inadimplência, portanto, será uma tarefa do incorporador, que arcará com

