

Manutenção Predial e os aspectos visuais

Rogério de Oliveira Araújo



Brasil
PUBLICADO
23/01/2004

Todos conhecemos o famoso ditado que diz: "A primeira impressão é a que fica". Em empresas de todos os ramos e em condomínios residenciais, o aspecto visual do edifício tem uma grande importância, pois, normalmente o estado das instalações é o primeiro item que o usuário percebe ao se utilizar de alguma edificação.

Um edifício com suas paredes mal cuidadas, instalações deterioradas e gambiarras aparentes não transmite confiabilidade ao usuário. Imagine um cliente de um restaurante que entra no estabelecimento e se depara com uma parede totalmente descascada. Certamente ele vai se perguntar qual o estado da cozinha onde está sendo preparada a refeição e por mais limpo e higienizado que seja o local, sempre vai ficar a imagem da parede descascada na entrada do restaurante.

A pessoa que vai se utilizar entra em um prédio onde o Hall de entrada está com luminárias apagadas, ou com aquelas lâmpadas fluorescentes piscando pode encontrar a mais simpática das recepcionistas, mas vai sempre se lembrar da tal lâmpada. Quem é técnico sabe que não existe perigo eminente em um caso destes, mas para o usuário que é leigo no assunto qualquer anormalidade o faz receoso.

Apresentando apenas estes dois exemplos constatamos a importância de uma manutenção predial atenta aos desgastes naturais e as anormalidades que ocorrem dentro do complexo, uma vez que se faz necessário um atendimento voltado a todos aqueles que fazem uso da edificação, sejam clientes internos ou externos. Uma equipe consciente deste fato estará comprometida com a proatividade e o atendimento rápido quando algum ambiente estiver passível de manutenção.

Manutentores que estão conscientes de que eles são os responsáveis pelo bem estar daqueles que utilizam o local e pela beleza do edifício, podem executar seus trabalhos com mais eficiência e eficácia, porém, este aspecto sozinho não faz a total diferença pois é preciso que os gestores prediais estejam conscientes da importância da beleza externa do edifício e baseados nesta certeza, desenvolvam metodologias e procedimentos de manutenção que promovam a boa conservação do prédio.

Uma boa alternativa é a vistoria periódica, que é uma boa ferramenta para sanar as anomalias do dia a dia como entupimentos, pequenos vazamentos, lâmpadas queimadas, problemas em pisos dentre outras. Quando mantemos um responsável para esta atividade, uma espécie de zelador, podemos diminuir muito a incidência de chamados corretivos.

Para manutenções baseadas em períodos de tempo maiores como limpeza de fachadas, pinturas externas e internas, manutenção em telhados, equipamentos de comunicação visual e acessos o gestor pode lançar mão de programas de manutenção baseados em cronogramas de intervenção.

Um aspecto para a questão visual no tocante a economia de recursos humanos e materiais é a utilização de materiais que apresentem menor desgaste maior vida útil de utilização e facilidade de limpeza, desta forma alonga-se as intervenções mais específicas favorecendo a manutenção rotineira de pequena complexidade. Instruir a equipe a utilizar os materiais da maneira correta favorece não só a vida útil do material mas também a produtividade de cada funcionário.

Na parte humana também é importante que cada manutentor saiba que sua aparência também faz parte do contexto de apresentação da organização, por isso, todos devem estar instruídos a manter uma boa aparência, isto também é uma forma de demonstrar confiabilidade nas ações da manutenção, não devemos esquecer também da organização da oficina de manutenção, pois

ela também é parte integrante do complexo predial e é nela que o cliente também vai se basear para avaliar a equipe.

Mais uma vez nesta nossa reflexão vemos a importância da Manutenção organizada dentro do ambiente predial, independente de ser própria ou terceirizada, o gestor deve estar atento a detalhes primordiais dentro da organização, uma vez que não podemos nunca vender a idéia de que a Manutenção é um "mal necessário" e apenas uma fonte de despesas, mas acima de tudo mostrar que esta área é essencial no funcionamento do complexo predial.

Rogério de Oliveira Araújo 27 é Técnico em Construções Civis formado pela Universidade Mackenzie com especialização em Gerenciamento da Manutenção na UniFEI. Atua no Departamento de Manutenção do Grupo Notre Dame Intermédica como Auxiliar Técnico. Supervisiona e gestiona contratos de terceiros, e no Planejamento e Controle da Manutenção do Grupo. É professor da cadeira "Manutenção Predial" no Curso de Pós Graduação em Gerenciamento de Manutenção da IECAT-FEI. e-mail: oaraujo@uol.com.br