14/07/2016 - A importância de planos plurianuais de manutenção em edificações

*Por Flavio F. de Figueiredo**

É muito comum ouvirmos falar que no Brasil há muito desperdício. Alimentos, energia, água etc. são produzidos e muitas vezes chegam ao fim de seu ciclo sem terem sido utilizados, ou tendo sido empregados de forma pouco eficiente. O mesmo ocorre com os patrimônios de edificações e obras civis em geral.
Em razão de falta ou deficiência de manutenção, muitas construções sofrem deterioração precoce, comprometendo a duração de sua vida útil. A Norma Brasileira que trata de Manutenção de edificações (NBR 5674 da ABNT) dispõe sobre requisitos para gestão do sistema de manutenção, definindo diretrizes para o planejamento das atividades.
Porém, na prática, são poucas as edificações que possuem plano de manutenção formalmente elaborado e efetivamente obedecido. Além disso, é comum a cultura de se esperar quebrar para consertar, sem preocupações com os trabalhos preventivos.
Acrescente-se nesse panorama a falta de visão profissional em muitas administrações e o foco exclusivo em preço, relegando experiência do prestador de serviços a segundo ou terceiro plano, e tem-se pronta a fórmula para o desperdício das construções.
São raros os edifícios comerciais ou residenciais, prédios públicos, pontes etc. em que se observam cuidados com a manutenção, seja para itens de importância secundária -- como, por exemplo, pintura ou limpeza de pisos e fachadas --, seja para obras muito relevantes, como, por exemplo, reformas de estruturas, impermeabilizações ou reparos no sistema elétrico.
Do ponto de vista prático, a definição de planos plurianuais para realização de serviços de manutenção, acompanhado do correspondente cronograma de previsão dos recursos necessários, pode representar o primeiro passo para reversão de quadros negativos já existentes, ou para evitá-los em construções novas. Um bom plano pode, inclusive, prever a implantação de melhorias na edificação.
Outra providencia salutar é o estabelecimento de critérios para seleção de prestadores de serviços e gerência de sua execução, para se evitar intervenções feitas por profissionais não qualificados, supervisionados por curiosos ou leigos. É o ponto de partida para se precaver contra deteriorações que são aceleradas em razão de manutenções inadequadas, incompletas ou executadas sem observância da boa técnica. Um bom começo, para não se errar é, no mínimo, comprovação de experiência para o serviço que está sendo contratado e, ainda, obtenção de referências de outros contratantes em projetos similares.
Estabelecer um plano plurianual de manutenção para um prédio, residência ou até mesmo clubes ou condomínios, e não apenas de um município, será uma medida de grande valia.
Isto quer dizer que um bom plano de manutenção aumenta a vida útil das edificações. Com isso, considerado o valor das construções, alguns anos a mais,ou até, décadas em suas vidas úteis costumam representar valorizações patrimoniais relevantes. Nesse cenário, investimentos em manutenção adequada, mesmo que um pouco superiores em relação aos gastos com os

usuais e populares "quebra-galhos", serão muito bem recompensados.

* Conselheiro do IBAPE/SP e Diretor da Figueiredo & Associados Consultoria

Key Press Comunicação