02/07/2012 - As pastilhas estão caindo: como evitar o véu de noiva



Nas cidades brasileiras, a pastilha cerâmica é um dos revestimentos mais utilizados em fachadas de edifícios. De fácil aplicação, boa resistência e com uma grande variedade de cores, a pastilha é uma opção bastante versátil, além de passar um aspecto de solidez e durabilidade para as edificações, que costuma agradar bastante ao mercado em geral.

No entanto, muitos condomínios têm passado sérias dificuldades com a manutenção das fachadas. O surgimento de trincas e bolhas passa a ser uma grande preocupação, pois a queda iminente das pastilhas oferece sérios riscos à segurança dos pedestres que passam pela calçada, e principalmente dos próprios moradores, que circulam pelas dependências externas do condomínio com mais frequência.

Verificado o problema, os síndicos começam a procurar uma solução com as empresas especialistas em manutenção predial. As opções de serviço são bastante diferenciadas, e os orçamentos variam muito.

Muitas das empresas oferecem uma proposta para um serviço inicial de diagnóstico das fachadas para depois apresentar um orçamento final para realização da obra. E é nesse processo que muitos acabam gastando mais do que o necessário.

O custo para esse serviço de diagnóstico costuma ser bastante elevado, pois requer a instalação de andaime suspenso e de tela de proteção. E após já terem gasto com esse serviço, muitos ficam estarrecidos quando recebem a proposta final para a execução da obra, pois os custos podem chegar a valores estratosféricos, sendo equivalentes a dois anos de condomínio por apartamento.

A apreensão aumenta principalmente quando a proposta final vem da mesma empresa que realizou o diagnóstico. As perguntas que se fazem são: “Será que não indicaram mais problemas do que os que existem?” “Será que não estão usando mais material do que o necessário?”.

Para evitar esse desconforto com a proposta apresentada, recomenda-se a contratação de um um engenheiro especializado na análise de patologias nas edificações (de preferência, que não

seja da mesma empresa que esteja realizando o diagnóstico), e que possa supervisionar a etapa de diagnóstico e apresentar de forma isenta a metodologia e a descrição do processo para a realização das obras.
Com o diagnóstico em mãos e a descrição dos processos a serem executados, fica muito mais fácil avaliar os orçamentos, já que as empresas estarão apresentando uma proposta baseada no mesmo material que foi apresentado para os concorrentes.
Outra situação que pode ser prevista desde a etapa de diagnóstico é a disponibilidade de pastilha no mercado. As reformas de fachada muitas vezes acontecem depois de alguns anos de a obra ter sido concluída, e as pastilhas utilizadas na época da construção dificilmente são encontradas à venda. Mesmo nos museus de azulejo pode ser difícil encontrar a quantidade necessária para toda a obra.
Nesse caso o recomendado é verificar com o fábrica a disponibilidade de produzir as peças Essa questão é muito importante, pois como o material solicitado pode estar fora de linha, podem levar até 6 meses para apresentar a pastilha na cor desejada e fazerem o encaixe na produção.
Se essa etapa não é prevista com antecedência, corre-se o risco de se ter o edifício recoberto pela tela de segurança por mais tempo do que o previsto, deixando os condôminos ainda mais ansiosos e descontentes.
Para quem está procurando novos imóveis para morar, o ideal é verificar se a construtora está prevendo juntas de dilatação nas fachadas. A junta de dilatação é uma lacuna de separação entre elementos estruturais, ou entre planos de revestimento, que servem para acomodar as movimentações da estrutura e atenuar as deformações ocorridas pelas dilatações e retrações na fachada devido às variações diárias de temperatura.
A escolha de materiais inadequados para a fixação das pastilhas, também podem antecipar desprendimentos por falta de aderência.
Para evitar o véu da noiva, muito planejamento é necessário. O ideal é levantar informações sobre a idoneidade das empresas contratadas, e pegar depoimentos de moradores de outros prédios para quem tenham executado o mesmo tipo de serviço. Quanto mais informações a respeito, menor será o desgaste e menor o custo da obra.

Foto: Divulgação
Texto escrito por Vívian Millarch, arquiteta da Studio Arch.
Divulgação: Intervalo Comunicação