12/04/2012 - Como anda a saúde dos edifícios no Brasil?

Engenheira civil e diretora técnica do IBAPE-SP, Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, explica a real condição das edificações brasileiras e diz que a “saúde vai mal” devido à falta de um planejamento preventivo adequado

Em estudo sobre acidentes prediais em edificações com mais de 10 anos de uso, realizado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo), constatou-se que a manutenção predial não está em dia, o que justifica a maior parte dos acidentes estudados pelo Instituto. Segundo a engenheira civil e diretora técnica do Instituto, Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, a inspeção predial é uma espécie de “check up médico”, onde será avaliado o real estado de conservação e manutenção da edificação, o grau de criticidade das deficiências constatadas, possibilitando a emissão de um laudo com prioridades técnicas que auxiliam na elaboração de um plano de manutenção. “É uma espécie de consulta com clínico geral onde a partir daí, estruturamos o laudo de inspeção, um documento técnico, que deve ser conduzido de acordo com as orientações e prazos estipulados”, explica Flávia.
O estudo revelou que quase 70% dos acidentes pesquisados acontecem por problemas de uso e falta de manutenção. “Os sistemas construtivos se desgastam ao longo de sua vida útil e precisam de uma avaliação periódica e criteriosa em todas as áreas: hidráulica, combate a incêndio, gás, elétrica, revestimentos de fachadas, dentre outras. Caso contrário corre-se o risco da perda excessiva de funcionalidade e segurança, podendo ocorrer colapsos parciais ou totais dos sistemas”, complementa a especialista.
Recentemente alguns acidentes de grande porte ganharam destaque na mídia, como os desabamentos de três prédios no centro do Rio de Janeiro e outro em São Bernardo do Campo. Fatos que chamaram atenção para a importância da conservação e manutenção dos edifícios, infelizmente pouco lembradas no dia a dia das pessoas. “Para que essa situação melhore é imprescindível ampla divulgação dos aspectos técnicos envolvidos, da necessidade de inspeções e de um sistema de manutenção eficiente para a boa gestão condominial”, conclui.
Flavia explica que os vários acidentes prediais podem ser evitados com a inspeção predial, mas enfatiza que esse trabalho somente pode ser realizado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) especialista e capacitado para a função. “Para emitir um laudo técnico é preciso muito preparo e conhecimento. O documento não garante que um acidente não possa ocorrer, mas oferece mais segurança para resguardar a edificação e as vidas que ali transitam”, pontua Pujadas.
Mas a responsabilidade é de quem? Com a inspeção predial em dia, o síndico do prédio recebe o laudo com todos os detalhes dos problemas encontrados e os orientações preliminares para futuros reparos necessários, conforme o grau de risco ou criticidade indicada para cada deficiência. A partir daí, é de responsabilidade do gestor da edificação reparar as deficiências.
Após o acidente do Rio de Janeiro, o Prefeito de São Paulo, Gilberto Kassab, retomou um projeto de lei que obriga a vistoria no prazo de 5 anos, lei inclusive na qual a Câmara de Inspeção do IBAPE/SP foi um dos órgãos consultados para a elaboração. Flavia esclarece que o emprego da lei será válido “se houver um critério técnico, caso contrário será apenas uma

medida administrativa".
Conforme exposto, o Laudo de Inspeção Predial classifica as deficiências constatadas na vistoria quanto ao grau de risco. Mas como é isto? Segundo a Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, cada não conformidade constatada na edificação pode ser classificada em: crítico, regular ou mínima, conforme o risco de perda de desempenho, funcionalidade, segurança, dentre outros aspectos técnicos exigidos para os elementos e sistemas construtivos. Isto auxilia o síndico a entender o que precisa ser reparado primeiro, logo a Inspeção Predial gera uma lista de prioridades técnicas para as edificações.

Na inspeção predial, quais os itens que devem ser avaliados? Para edifícios residenciais, os itens mínimos de vistorias em suas partes aparentes são:
- elementos estruturais aparentes;
- sistemas de vedação (alvenarias, divisórias etc.)
- sistemas de revestimentos de tetos, pisos e paredes, inclusive fachada;
- sistemas de esquadrias (portas, janelas, gradis, guarda corpos etc.)
- sistema de impermeabilização, que é verificado através dos indícios de perda de funcionalidade e desempenho do sistema, tais como infiltrações, eflorescências, empoçamentos, trincas higroscópicas etc.
- sistema de instalações hidráulicas, inclusive reservatórios de água, através de inspeção de seus componentes, verificação de vazamentos, infiltrações destes vazamentos em outros elementos e sistemas construtivos etc.
- sistema de instalações elétricas;
- geradores;
- elevadores;
- sistema de proteção contra descargas atmosféricas (pára raios);
- sistema de combate a incêndio (hidrantes, extintores, sprinklers, bombas etc.)