

SOBRE A QUEDA DE PLACAS DE REVESTIMENTO EM FACHADAS

Por volta das 19 horas do dia 06 de março de 2019 a jovem Larissa foi atingida em pleno passeio público, por placas de pedra natural que se desprenderam da fachada da varanda de uma edificação no bairro do Leblon, na Zona Sul da Cidade do Rio de Janeiro, região com um dos IPTU mais caros da cidade. Não foi o primeiro e, sabidamente e com pesar, não será o último acidente com vítimas ocasionado pela negligência no trato da manutenção das edificações. Até a data da elaboração deste artigo, a jovem Larissa ainda se encontrava hospitalizada em situação crítica.

O desprendimento de acabamentos de fachadas pode possuir várias causas, sejam eles de pedra natural, de pastilhas de vidro, de placas cerâmicas e até mesmo em pintura (neste caso, com o deslocamento do reboco e/ou do emboço), mas o fator motivador principal é a falta de inspeções periódicas com vistas à manutenção preventiva das edificações. Não é incomum se constatar inclusive o crescimento de vegetação em fachadas e coberturas, sem que estas tenham sido projetadas para este fim, como é o caso de fachadas e coberturas ditas “verdes”, dimensionadas para proporcionar eficiência energética à edificação.

Os síndicos e administradores de condomínios normalmente se deparam com a seguinte problemática: a recessão econômica que perdura há algum tempo tem ocasionado a indisponibilidade de recursos financeiros para a realização de obras de caráter preventivo; assim, as ações são tomadas apenas quando a situação recebe uma avaliação técnica-profissional de grau urgente ou emergencial, ou quando um acidente ocorre.

Outro problema diz respeito aos percentuais retirados das quotas condominiais, sob a rubrica de “fundo de obra”, geralmente previstos nas convenções dos condomínios, mas reconhecidamente insuficientes para a execução de obras de médio a grande vulto, acarretando a necessidade de suplementação de recursos financeiros por meio de “taxa extraordinária”, para que se possa executar uma determinada intervenção importante ou emergencial, com grande desgaste entre condôminos favoráveis e desfavoráveis à ação a ser empreendida.

Assim, essa problemática financeira do condomínio, aliada a uma baixa cultura com vistas à manutenção preventiva por parte da população, acarreta a postergação do trato de pequenas anomalias, passando o problema de uma administração para outra, com o conseqüente agravamento da situação e com o correspondente aumento no volume de recursos financeiros para o seu tratamento - e desse modo o ciclo vicioso está formado!

A lei estadual nº 6400, de 05 de março de 2013, de certa forma veio ajudar os síndicos e administradores; tal Lei, que trata da Autovistoria no Estado do Rio de Janeiro, foi uma iniciativa imposta para a prevenção de colapsos de edificações, para que casos como o desabamento do Edifício Liberdade, ocorrido em 25 de janeiro de 2012, na Cinelândia, fossem cada vez mais raros. Nessa Lei, foi estipulado um prazo máximo de cinco anos entre vistorias consecutivas, considerado satisfatório à época pelo legislador, de modo a se garantir a estabilidade e habitabilidade de uma edificação, com segurança.

Contudo, o desenvolvimento tecnológico introduz no mercado cada vez um maior número de materiais de acabamentos, com características e durabilidades diversas. Nesse sentido fica difícil o poder público regular intervalos entre vistorias,

como algumas vezes é questionado pela mídia. Cabe ressaltar, que no caso da edificação do Leblon, o Laudo Técnico de Vistoria Predial ainda estava dentro do prazo de cinco anos para a realização de nova vistoria; mas os problemas nas fachadas das varandas já eram visíveis (trincas e crescimento de vegetação). Assim, considero que esta ação de estipular uma periodicidade entre vistorias deve recair sobre o utilizador e, caso este não se sinta confortável em estabelecer esses prazos, poderá consultar um arquiteto ou um engenheiro para tal.

Isto posto, gostaria de ressaltar alguns pontos que merecem criteriosa reflexão por parte de síndicos, administradores e usuários:

- cada material de revestimento possui uma técnica específica para sua fixação que, invariavelmente, recomendaria que fosse executada por empresa habilitada;
- sabe-se que até os dias de hoje, nenhum material de construção possui durabilidade ilimitada;
- muitas vezes os usuários se preocupam em realizar intervenções internas em suas unidades, mas negligenciam as intervenções externas e em áreas comuns; e
- o revestimento externo, além de contribuir para a estética da edificação, possui a função de proteger as partes internas da agressividade do meio ambiente, não apenas os compartimentos internos da edificação, mas também a sua estrutura presente nas fachadas.

A reflexão sugerida tem o objetivo principal de sensibilizar os usuários e mostrar a importância de se efetivar e tornar rotineira a manutenção preventiva de uma edificação, de modo que acidentes como o ocorrido no Leblon sejam, se não eliminados, pelo menos muito menos frequentes.

Além disso, enfatiza-se que a manutenção preventiva e rotineira garante, em última análise, a valorização de cada unidade habitacional, haja vista que em uma avaliação imobiliária, a apresentação das partes comuns e das fachadas contribui significativamente no preço final da unidade. Lembre disso da próxima vez que for participar de uma assembleia de condomínio!

Rio de Janeiro, RJ, 01 de abril de 2019.

Carlos A M Neto
MSc, Engº Fortificação e Construção
Sócio-Gerente da Dacar Consultoria