

Veículo: Revista Manutenção Y Qualidade

Seção: Notícias

Data: 15 de Julho de 2009



LANÇAMENTO LIVRO

A falta que faz a inspeção predial

Edificações residenciais comprometem sua segurança por falta de rotina de inspeção e Manutenção. Problema também é grave em instalações comerciais e até mesmo em algumas indústrias.

A inspeção predial é essencial em qualquer edificação. A partir dela pode-se estabelecer um correto plano de Manutenção que tem influência direta na segurança da construção. Porém, sua aplicação ainda é muito falha em se tratando de edificações residenciais. De acordo com a seção paulista do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, somente em São Paulo de 85% a 90% dos condomínios residenciais negligenciam esta prática, agravada pela ação de se deixar reunir diferentes problemas para resolvê-los mais tarde. Além de se estar comprometendo seriamente a edificação, as obras postergadas terão um custo mais elevado e muitas vezes podem, em função do agravamento do problema, demandar a intervenção de técnicas mais complexas quando seriam de fácil solução se atacadas logo de início.

Face à importância do tema, o Ibape/SP lançou no final do primeiro semestre deste ano a segunda edição do livro "Inspeção Predial - Check up: guia da boa Manutenção". A obra utiliza uma linguagem acessível a todos que trabalham no setor de inspeção com a finalidade de mostrar em que consiste a Manutenção predial, que compreende um conjunto de serviços para conservação e recuperação da estrutura das edificações.



Já na primeira edição, ocorrida em 2005, a publicação obteve boa repercussão. Agora a segunda chega em versão ampliada, acrescida de capítulos como acessibilidade e sustentabilidade que trarão maior contribuição para a área de engenharia, profissionais envolvidos na área, além de síndicos e administradores de condomínios. Foi necessária ainda uma revisão e inclusão de novas normas em vigência para atender as exigências do mercado.

Paulo Palmieri Magri, diretor do Ibape/SP, alerta que, no que diz respeito a edificações, em particular residenciais, ainda predomina no país uma baixa cultura de Manutenção e conservação. "É preciso estabelecer uma rotina de inspeção. Uma boa gestão de Manutenção deve ser precedida de uma boa inspeção predial. Assim, é possível delimitar as criticidades, programando-se as escalas de intervenções adequadas, ou seja, o que fazer primeiro, em paralelo e até o que pode esperar um pouco mais sem comprometer a segurança e encarecer os custos".

Acrescenta ainda que até mesmo em relação a construções comerciais constatam-se claramente sérios problemas no que se refere à adoção de corretas práticas de inspeção e Manutenção. Restringindo-se a dar um panorama geral do que ocorre na cidade de São Paulo, menciona que 70% dos responsáveis pelas instalações comerciais não se preocupam com a inspeção e Manutenção predial. E desse total, 30% daqueles que se preocupam, metade não dispõe de equipe de profissionais dessas duas áreas. Detalhe: quando há necessidade de ações nesse sentido, quase a totalidade recorre à Manutenção corretiva, com a preventiva sendo praticamente inexistente.

Cita também que certas indústrias negligenciam suas instalações civis. Peritos em edificações constataram em inspeção recente numa grande indústria do setor automobilístico que um de seus galpões apresentava sério problema estrutural, "com ferragens expostas, enquanto na linha de produção verifica-se padrão de excelência".

Relata ainda que numa edificação residencial ou comercial, constata-se um outro grave problema: o desperdício de água. Esta é uma cultura que também precisa ser modificada, salienta. Para os interessados no livro "Inspeção Predial - Check up: guia da boa Manutenção", no site www.ibape-sp.org.br podem ser obtidas informações adicionais.