

Veículo: O Estado de S. Paulo

Data: 21 de Junho de 2009

Seção: Imóveis

O ESTADO DE S.PAULO

Prevenir é
melhor do
que remediar

Ter uma agenda de **manutenções e vistorias** periódicas nos **equipamentos** e área construída dos **condomínios** pode reduzir e até evitar gastos pesados por **parte** dos moradores • **PÁG. 2**

Lilian Prisi
Tânia Rabello

A manutenção preventiva das edificações é deixada de lado por cerca de 85% dos condomínios paulistanos. O dado é do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape). "Não é um dado científico, mas está próximo da realidade", garante o diretor do instituto, o engenheiro Paulo Palmieri Magri. "Além do gasto excessivo, essa conduta expõe os moradores ou frequentadores do prédio a riscos", acrescenta.

Magri diz que a situação é pior nos condomínios residenciais e que houve uma melhora nos shoppings. "O desabamento do shopping de Osasco funcionou como um marco. Depois dele houve boa melhora na manutenção dos shoppings em geral", diz. A partir do acidente, foram realizados estudos mostrando que a manutenção preventiva resulta em ganhos não apenas financeiros. Conforme a engenheira Raquel Bueno Tomasini, gerente de Produtos e Parcerias da Lello Condomínios, problemas ligados à falta de manutenção preventiva ocorrem não só em prédios velhos, mas também em prédios novos. "Até em prédios novos, se o condomínio não tiver uma manutenção constante, se não consertar o que tiver de consertar na hora, o problema fica maior e os gastos também", ensina.

PROBLEMAS

Os problemas mais comuns quando há ausência de um programa de manutenção são, em primeiro lugar, decorrentes de infiltrações e vazamentos, seguidos do entupimento de calhas e rufos e por danos elétricos. "O sistema contra descargas elétri-



O SÍNDICO SOUZA - Funcionários treinados para orientar moradores

cas, por exemplo, precisa de manutenção anual, incluindo troca de peças. Como isso não é feito, muitos condomínios estão com o pararaio inativo", avisa Magri. Nos quesitos vazamentos e infiltração, Raquel alerta para possíveis grandes prejuízos, caso não haja manutenção preventiva: "Quando há vazamento e a conta de água é única para o condomínio, todos pagam por ele e,

quando há algum tipo de infiltração por falhas na impermeabilização, ideal é cuidar imediatamente e corretamente do problema, porque refazer todo o sistema de impermeabilização custa muito caro."

Magri enumera: entre alguns dos problemas mais graves de falta de manutenção estão o despregamento de revestimentos da fachada e o desgaste dos sis-

Síndico tem agenda e faz vitórias constantemente

— O síndico Wilson Roberto de Souza pode ser considerado a alegria das empresas de administração. Ele cumpre com rigor a agenda de manutenção do seu prédio, onde é síndico, e também em outro, onde atua como conselheiro. “Tenho experiência nessa tarefa e sei que, sem manutenção, tudo fica mais difícil”, diz. No edifício administrado por Souza, ele adotou o uso de um diário e contratou um funcionário que trabalha exclusivamente como encarregado de manutenção. “Ele inspeciona os sistemas de segurança, monitora as contas de água para ver se não há aumento injustificado de consumo e inspeciona as instalações elétricas e os revestimentos”, conta.

As caixas d’água, mangueiras e extintores de incêndio são verificados semanalmente. Como o zelador não mora mais no prédio, Souza treina todos os porteiros para atender a emergências. “Se estoura um cano em algum apartamento, por exemplo, ele não pode deixar a portaria, mas já sabe como orientar o morador e tomar as primeiras medidas, como fechar o registro”, diz. ● L.P.

temas contra incêndio. “Geralmente, os condomínios monitoram apenas a validade dos extintores. O resto dos equipamentos fica esquecido”, diz Magri. Ele se refere às mangueiras contra incêndio, portas corta-fogo, rotas de fuga e brigadas de incêndio. “A maioria não tem uma brigada montada, apesar de ser exigência legal, e os poucos que têm não fazem treinamento”

conta. A queda de revestimento da fachada, além de desvalorizar o imóvel, pode resultar em ação penal contra o condomínio, ou seu responsável legal, que é o síndico. “Se o material atingir alguém, o síndico é responsabilizado judicialmente. É um caso de periclitamento da vida, quando o réu põs a vida de alguém em perigo”, explica. Ou de danos materiais, quando provoca danos a algum objeto ou bem.

ACIDENTES SÃO COMUNS

Magri defende a realização de inspeções técnicas anuais nos condomínios, que ajudem a definir um programa básico de manutenção, como forma de reduzir os acidentes. “Eles são mais comuns do que se imagina. Só não são conhecidos”, diz. Magri afirma que quedas de marquises, de revestimentos e de caixilhos acontecem com frequência na cidade. “Os peritos são chamados quando acontecem coisas assim. As pessoas é que não ficam sabendo porque, felizmente, raramente há feridos”, diz.

Outro acontecimento comum são os incêndios. “Não são casos como o do Joelma, que ficou emblemático, mas ainda acontecem”, garante. Magri explica que se o Joelma estivesse equipado com os springs, a tragédia poderia ter sido bem menor. “Começou por sobrecarga elétrica, uma situação comum atualmente, que provocou um curto-circuito no ar-condicionado de um apartamento. O spring teria inundado o local e evitado o alastramento das chamas”, avalia.

Para o sócio-diretor da INI2, que também administra condomínios, Carlos Corsini, um ponto importante que tem a ver com a prevenção de problemas futuros é o incorporador ou a

construtora terem ao seu lado uma empresa de administração de condomínios que possa quantificar e mapear exatamente quais são os sistemas e equipamentos adequados para cada tipo de projeto. “Muitas vezes as construtoras e incorporadoras não têm esse estudo prévio e acabam especificando equipamentos que não atendem à demanda e ao uso que o prédio terá, provocando riscos desnecessários”, explica Corsini. “Essa consultoria prévia elimina problemas e reparos futuros por parte da administração predial”, diz Corsini, que continua: “Nessa consultoria, será verificado, por exemplo, se todos os sistemas – desde o elétrico, passando pelo hidráulico e o sistema construtivo, entre outros – estão adequados ao porte do empreendimento.”

Uma vez adotada essa consultoria prévia, a manutenção preventiva após a entrega do prédio funciona como uma aliada e praticamente elimina a incidência de problemas operacionais, como queima de bombas, interrupção de sistemas de ar-condicionado e elevadores”, garante Corsini. ●

CORREÇÃO

Sobre a reportagem “Economize água no condomínio”, de 31/5, a Ecoesfera Empreendimentos Sustentáveis informa que, ao contrário do que foi informado pelo técnico Rodrigo Santos (que não estava autorizado pela empresa a dar entrevistas), a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) da Torre II do empreendimento Ecolife Cidade Universitária ainda não está funcionando. ●