

# **Defeitos em Edifícios: Quais são as causas? Quem é o responsável? Como reformar?**

Para quem mora em edifícios (residenciais ou comerciais), não é novidade: vira e mexe, lá vem mais uma quantia extra, adicionada ao boleto de condomínio, por conta de alguma reforma.

São verbas emergenciais (ou aprovadas em Assembléia) para tentar eliminar problemas – às vezes crônicos – de trincas, vazamentos, infiltrações sobre garagens ou sanitários, quedas de ladrilhos externos, bolores em dormitórios, refluxos ou mau cheiro em ralos, infestações por insetos, danos em azulejos ou pinturas, pisos soltos, corrosões em armaduras estruturais, etc.

A estória começa quando se esgota o prazo legal de garantia e a construtora “despede-se” do prédio. Embora a responsabilidade da empresa, por vícios ocultos, possa ser invocada ( questão e ser examinada por experiente advogado), o síndico, pressionado por reclamações dos condôminos – e com a melhor boa fé deste mundo -, acaba contratando reformas sem dispor de exatos diagnósticos dos danos existentes. A “solução” do problema costuma nascer, então, de inúmeros palpites e leigos “achismos” , dos quais se escolhe o que “parece” mais adequado; ou, apenas, menos dispendioso.

Diagnósticos “infalíveis” são apresentados, também, por alguns prestadores de serviço, pouco responsáveis, que oferecem

reformas – aparentemente baratas – sem respaldo técnico confiável ou real conhecimento do prédio, apenas movidos pelo interesse em "pegar o biscate". São, quase sempre, pessoas inabilitadas, sem estrutura profissional ou empresarial para:

- A) Executar trabalhos realmente qualificados ;
- B) Responder pela eficácia duradoura da reforma ;
- C) Arcar com riscos desses trabalhos ( acidentes, dívidas fiscais ou trabalhistas, etc ) .

Assim, o Condomínio pode transformar-se em réu de ações judiciais e/ou em arrimo de famílias, pois os "técnicos" costumam envolver parentes ou vizinhos, nas empreitadas, sem qualquer prática, habilitação ou noções de segurança. Como se percebe, não vale a pena correr o risco .

Veja-se, por exemplo, reformas em impermeabilizações: os insucessos costumam ser freqüentes e as perdas – financeiras – muito elevadas. Motivos: PRIMEIRO : Raramente há que se "trocar a manta", como acreditam os leigos e se apressam a sugerir os chamados "especialistas" ( na ampla maioria dos casos a chuva entra pelas periferias, infiltrando-se sob a impermeabilização existente, que não está perfurada ! ). SEGUNDO : Mesmo se comprovada essa raríssima necessidade, apenas empresas habilitadas e formadas por profissionais experientes podem assumir responsabilidade por adequado projeto de execução e garantias pelos processos e produtos envolvidos. Os demais, tanto oportunistas "biscateiros" como os de má-fé (atenção !!) limitam-se a garantir, A MANTA , por 5 anos (garantia comum, dada por todo e qualquer fabricante), como se o produto respondesse, sozinho, pelo processo de

aplicação e pela eficácia do serviço . Se esta for a única garantia constante da proposta (ou do contrato), restará ao condomínio – quando as infiltrações retornarem – "reclamar com o bispo" ...

## **"AUTOMEDICAÇÃO" PREDIAL**

Erros, em manutenções ou reformas de prédios, são semelhantes a danos causados pela automedicação (vício típico do brasileiro), em casos de enfermidades. Ao medicar nossa família sem prévia consulta a um clínico geral, não temos, obviamente, a intenção de errar ( leia-se: agravar a doença, provocar invalidez, matar, etc ); apesar disto, assumimos o risco de fazê-lo; e bem antes do que imaginamos. E, quando "der uma zebra", de que adiantará xingar o balconista da farmácia ? ; ou o fabricante do remédio ? ; ou, quem sabe, a comadre que "deu a receita" ?..

É preciso, portanto, mudar a abordagem: administradores prediais (pessoas físicas ou jurídicas) devem zelar para que serviços de reparos sejam efetuados somente depois de definidas as responsabilidades civis , formulados corretos diagnósticos técnicos e elaboradas detalhadas especificações ; bem como submetidos à previa seleção de empreiteiras(cadastros e referências), tomadas de preços, contratos cuidadosamente elaborados e atenta fiscalização. Para tanto, deve-se consultar, nos momentos oportunos, engenheiros ou arquitetos, com habilitações, currículos e referências que comprovem amplas e sólidas experiências em patologias prediais e acompanhamentos de obras.

## **Sylvio Nogueira**

– Arquiteto registrado no CREA-PR e consultor em defeitos da construção civil

– [snogueira@bbs2.sul.com.br](mailto:snogueira@bbs2.sul.com.br) / [www.snogueira.com](http://www.snogueira.com)