

DEFEITOS EM EDIFÍCIOS

QUAIS SÃO AS CAUSAS ? QUEM É RESPONSÁVEL ? COMO REFORMAR ?

Sylvio Nogueira*

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

São despesas emergenciais (ou aprovadas em Assembléia) para tentar eliminar problemas - às vezes crônicos - de trincas, vazamentos, infiltrações sobre garagens, queda de ladrilhos externos, bolores em dormitórios, refluxos em ralos, odores fétidos, danos em revestimentos ou pinturas, pisos soltos, corrosões em armaduras estruturais, etc.

A estória começa quando extinto o prazo de garantia legal e a construtora se despede, definitivamente, do prédio. Embora a responsabilidade da empresa, por vícios ocultos, ainda possa ser invocada (questão a ser examinada por advogado experiente), o síndico, pressionado por reclamações dos condôminos - e com a melhor boa fé do mundo -, acaba contratando reformas sem dispor de exatos diagnósticos dos danos existentes. A "solução" do problema costuma nascer de inúmeros palpites e "achismos" - gerados no meio dos próprios moradores -, dentre os quais se escolhe o que parece mais convincente; ou, apenas, menos dispendioso.

Diagnósticos "infalíveis" são apresentados, também, por alguns prestadores de serviço pouco responsáveis, que oferecem reformas aparentemente baratas, sem respaldo técnico consistente ou real conhecimento do prédio, apenas movidos pelo interesse em "pegar o serviço". São, via de regra, pessoas inabilitadas, sem estrutura profissional ou empresarial para: A) Executar trabalhos realmente qualificados; B) Responder pela eficácia duradoura da reforma; C) Arcar com eventuais riscos, típicos desses trabalhos, como acidentes, danos a terceiros, dívidas fiscais ou trabalhistas. Assim, o Condomínio fica sujeito a transformar-se, "da noite para o dia", em réu de ações judiciais ou em arrimo de família, já que os citados "especialistas" costumam envolver, nessas empreitadas, alguns parentes ou vizinhos, 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 frequentes e as perdas - financeiras - muito elevadas. Motivos: PRIMEIRO: Raramente há que se "trocar a manta", como acreditam os leigos e se apressam a recomendar os chamados "especialistas" (na ampla maioria dos casos a chuva entra pelas periferias - muros e torre predial - infiltrando-se SOB a impermeabilização existente, que não está perfurada !). SEGUNDO: Mesmo se comprovada esta rara necessidade, somente empresas habilitadas e compostas por profissionais experientes podem assumir responsabilidade por adequado projeto de execução e garantias pelos processos e produtos envolvidos. Os demais, tanto os oportunistas "biscateiros" como os de simples má-fé (atenção !!) limitam-se a garantir, apenas 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 - assumir a própria ingenuidade e ir "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 enfermidade. 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 vizinha, que "deu a receita" ?..

Ora, se jogamos, tão perigosamente, com a própria saúde e com a vida dos nossos familiares, não surpreende que sejamos tão "sabidos" e auto-suficientes quando se trata da "saúde" ou da integridade física de um "simples edifício". Acontece que os chamados vícios construtivos - e de manutenção - costumam cobrar muito caro (e por várias vezes seguidas) ...

É preciso, portanto, mudar a abordagem: administradores prediais (pessoas físicas ou jurídicas) e os próprios condôminos 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 (cadastro e referências) de empreiteiras, tomadas de preços, contratos cuidadosamente elaborados e atenta fiscalização. Para tanto, deve-se consultar, nos momentos oportunos, engenheiros ou arquitetos, com referências que comprovem amplas e sólidas experiências profissionais.

Sylvio Rocha Nogueira é arquiteto, diplomado pela UFRJ (1966), ex-bolsista do governo alemão, junto à Technische Hochschule Stuttgart, na área de construções prefabricadas, ex-professor universitário (PUC/PR - Tecnologia da Construção/ 1996-97) e perito em patologias construtivas, com diversos laudos técnicos elaborados, consultorias, assistências técnicas em ações judiciais; atende administradoras de imóveis, condomínios, construtoras, escritórios de projeto, residências, indústrias e prefeituras.

Praça Zacarias, 80/conj. 602 80020-928 CURITIBA/PR Fones:0XX41 - 233-3161 / 9908-2121

E-mail: snogueira@bbs2.sul.com.br

Artigo Original:

http://www.ecivilnet.com/artigos/defeitos_em_edificios.htm