

URBANISMO / Sinduscon e Crea defendem a criação de uma legislação que obrigue o monitoramento das estruturas dos prédios. Especialistas alertam para a idade das construções. GDF afirma que faz verificações detalhadas

Falta lei para fiscalizar saúde dos edifícios

» ARTHUR DE SOUZA

Ed Alves/CB/DA.Press



Em Águas Claras, o problema é o grande volume de construção em um prazo curto, aponta especialista

Ed Alves/CB/DA.Press



Os prédios do Plano Piloto, por serem mais antigos, precisam de atenção especial e manutenção constante

O Distrito Federal, principalmente o Plano Piloto, tem prédios que necessitam de cuidados especiais, por conta de sua idade, muitos com 60 anos ou mais. O Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-DF), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea-DF), apoia a Câmara Legislativa (CLDF) na criação de uma lei que obrigue a inspeção periódica dessas construções. Especialistas ouvidos pelo **Correio**, apontam que a principal causa de patologias estruturais está ligada à falta de manutenção preventiva na estrutura dos edifícios, tanto por parte do governo quanto dos síndicos e responsáveis, nos casos dos residenciais.

Especialista em patologia de edificações, pavimentações e barragens pelo Instituto Alberto Luiz Coimbra de Pós-Graduação e Pesquisa de Engenharia (Coppe/UFRJ), Dickran Berberian afirma que prédios de locais como as asas Norte e Sul, precisam ser tratados como uma pessoa. “As obras de Brasília não são mais ‘crianças’ e nem ‘adolescentes’. São ‘senhoras’, de 50 anos, que necessitam de manutenção para ter uma qualidade de vida boa”, avalia.

A grande maioria dos desabamentos, dos prejuízos e dos aborrecimentos que têm acontecido, de acordo com Berberian, deve-se à falta de manutenção. “O Brasil, apesar de ser um grande construtor e ter a engenharia tão boa e segura quanto a do exterior, falha nesse quesito”, lamenta. “Tanto os governantes quanto os construtores, não fazem um plano para isso”, aponta.

Inspeções

Em relação aos prédios da Asa Sul, o patologista ressalta que eles têm boa estrutura. “O concreto é bom e não tenho encontrado, nas minhas pesquisas, análises e inspeções, prédios com estrutura ruim. O que ocorre, são falhas de manutenção”, reforça. Na Asa Norte, no entanto, ele aponta que o lençol freático é a grande preocupação. “É preciso atravessá-lo para fazer as fundações. A sondagens, às vezes, não alcançam a profundidade necessária, por ter uma camada de rocha muito dura”, observa. “Isso dificulta o trabalho e, por isso, precisa tomar um pouco mais de cuidado. Não é tão grave e, tomando os cuidados, vai ficar tudo bem”, complementa.

O especialista faz uma observação sobre a situação dos prédios de Águas Claras. “Lá, existem terrenos variados, um volume muito rápido de construção e, portanto, alguns zelos foram deixados de lado”, alerta. “Por isso, tem acontecido uma maior incidência de patologias, por falta de manutenção preventiva”, acrescenta Berberian — em maio do ano passado, trincas em pilares de dois andares usados como garagem, em um prédio da região, preocupou os moradores.

Vida útil

Vice-presidente do Sinduscon-DF, Renato Cortopassi ressalta que Brasília está ficando velha e a vida útil dos prédios, principalmente no Plano Piloto, está chegando ao fim. “No concreto armado, existe um ‘prazo de validade’, que é de cerca

de 50 anos”, avalia. “Só que existem vários fatores que diminuem a durabilidade e o que garante que ela seja a máxima possível, é a manutenção periódica”, comenta.

O que preocupa o Sinduscon-DF, de acordo com o vice-presidente da entidade, são os prédios mais antigos e altos. “Também existe a preocupação com os prédios ilegais. Em Vicente Pires, recebi várias demandas de problemas estruturais, por conta da forma de construção e da falta de manutenção”, lamenta. “Falta

fiscalização, para que as obras cumpram aquilo que as normas regulam”, aponta.

Cortopassi reforça que, em alguns municípios do Brasil, existe uma lei que obriga a inspeção, conforme a idade do prédio. “Em Brasília, não existe essa legislação específica, por isso, o Sinduscon-DF, junto ao Crea-DF, apoiou um projeto de lei na Câmara Legislativa do DF, que está em fase de criação, para que o mesmo ocorra nos prédios públicos e privados da capital”, revela.

Precauções

Dickran Berberian ressalta que, em uma obra, o que faz desabar ou gera prejuízos, são as fissuras. “Se o problema é na fundação, ela gera fissuras na estrutura e é fácil de examinar. As fissuras de até 3 milímetros, geralmente, são inofensivas”, comenta. “Porém, precisam ser supervisionadas, porque podem, com o tempo, crescer e passar para trincas, rachaduras, até gerar o desabamento”, pondera.

Por isso, segundo o especialista, a dica para os síndicos, responsáveis e proprietários, é que façam a manutenção frequente. “Assim que perceber qualquer sintoma, não negligencie. Chame o especialista em patologia das construções”, alerta. “Além disso, é preciso lembrar que a drenagem do prédio é de fundamental importância. A água só é bem-vinda no concreto armado na hora de fazer a mistura do cimento. Mesmo assim, se utilizada em excesso, gera um concreto

fraco, poroso e suscetível à corrosão”, ressalta.

Olhar atento

Wahby Khalil, 43 anos, é síndico de um condomínio vertical em Águas Claras, há três anos. Ele conta que sempre se preocupa com possíveis problemas estruturais que possam ocorrer. “Dentro do meu escopo de trabalho, tenho um engenheiro contratado, que assina todos os laudos técnicos necessários, para que haja uma boa reforma e não tenha nenhum problema no futuro”, comenta.

Além disso, Khalil destaca que o especialista confere aquilo que está sendo feito pela empresa que foi contratada para executar o serviço. “Todo dia tem obra para ser executada, pois sempre tem moradores passando problemáticas. É por isso que é importante ter esse engenheiro, justamente para fazer vistorias periódicas, apontando aquilo que é necessário ser feito com certa urgência”, avalia.

Para o síndico, a maior dificuldade é na hora de aprovar a obra. “É difícil conseguir juntar o número de proprietários ou pessoas que tenham a autorização do proprietário para responder legalmente sobre a unidade”, ressalta.

Presidente do Conselho Comunitário da Asa Sul, Patrícia Carvalho dos Santos afirma que não enxerga nenhuma posição do GDF, em relação à manutenção dos prédios públicos. “Falta manutenção. A gente não entende por que não tem um plano de prevenção em algumas construções”, reclama. Em relação aos edifícios residenciais, ela ressalta que existem manutenções constantes. “O conselho orienta os síndicos e prefeitos para que eles estejam em dia com as questões estruturais”, reforça Patrícia.

Monitoramento

Em nota, a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística (DF Legal) disse que pode atuar em obras que estejam em situação de risco de duas maneiras. “A primeira delas é notificando a construtora com o pedido de laudo pericial, feito por engenheiro registrado, para identificar problemas estruturais. Normalmente, se dá um prazo de até cinco dias e, de posse desse documento, a DF Legal lavra nova notificação para que os problemas apontados sejam sanados”, detalhou. “Nos casos de riscos estruturais muito evidentes, a pasta pode interditar o local por risco. Em ambos, a DF Legal também aciona a Defesa Civil, conforme determinado no Código de Obras”, complementou a nota.

A Subsecretaria do Sistema de Defesa Civil (Sudec), vinculada à Secretaria de Segurança Pública (SSP-DF), informou que realiza o monitoramento das estruturas dos edifícios, por meio de inspeções regulares. “Durante essas inspeções, são feitas verificações detalhadas, com o objetivo de identificar quaisquer patologias que possam representar riscos de colapso ou ameaçar a segurança de terceiros”, ressaltou a Defesa Civil. A subsecretaria disse ainda que, após o monitoramento, elabora relatórios que são encaminhados aos órgãos competentes.

As obras de Brasília não são mais ‘crianças’ e nem ‘adolescentes’. São ‘senhoras’, de 50 anos, que necessitam de manutenção para ter uma qualidade de vida boa”

Dickran Berberian, especialista em patologia de edificações