

Sinais do tempo

Tarciano Ricarto
Da equipe do **Correio**

Brasília, quarentona que já não consegue disfarçar as rugas, precisa dobrar os cuidados com a forma física sob o risco de envelhecer precocemente. A cidade, que está prestes a completar 42 anos em abril próximo, deixa transparecer um cansaço atípico para sua idade. Os problemas na estrutura de seus prédios, consequência direta da falta de manutenção, foram negligenciados no decorrer dos anos e podem ser desastrosos no futuro.

Pequenos transtornos que, isolados, parecem banais ganham dimensão perigosa se aliado ao tempo. É o vazamento na tubulação de água ou de esgoto, a infiltração na laje do prédio, a rachadura na fachada, o desprendimento de ajulejos... O que ninguém se dá conta é que o simples denuncia o complicado. Um vazamento é capaz de abalar a estrutura do prédio, uma fissura na parede pode comprometer a construção e o acúmulo de água da chuva numa laje pode causar um desabamento.

“Se o projeto do prédio for bem elaborado, se for tecnicamente bem construído e se o programa de manutenção for cumprido, as normas estipulam 50 anos como vida útil mínima dessa obra”, revela João Carlos Teatini, professor do Departamento de Engenharia Civil da UnB. Muitos prédios de Brasília apresentaram falhas em suas estruturas antes do tempo.

Pesquisa da engenheira Andréia Azeredo, orientada pelo professor Teatini, demonstrou que em 246 obras problemáticas analisadas no DF 70% apresentaram sinais de desgaste antes dos 20 anos. “No geral, 80% dos problemas surgem nos cinco primeiros anos da obra. Esse dado é de uma outra pesquisa, que foi realizada na França, mas é aplicável ao Brasil”, detalha o professor.

INSTALAÇÕES PRECÁRIAS

Maria de Lourdes Santos, que mora há mais de 20 anos num apartamento da quadra 410 Sul, sabe muito bem o que é conviver com problemas nas instalações do prédio. “Tinha goteiras dentro de casa. A água escorria pelo chão”, descreve Lourdes, que hoje comemora o fim dos contratemplos. No ano passado, as tubulações enferrujadas foram trocadas. “Estou pintando a casa”, festeja.

O síndico do seu prédio, Meton Castro Moura, diz que a troca dos encanamentos foi realizada em metade dos 24 apartamentos. “Quando se faz o serviço tem-se a certeza de que deveria trocar os canos.”, afirma Meton, que atualmente reforma a fachada do bloco, construído nos moldes do estilo JK. Os blocos JK foram um dos primeiros a ser erguidos em Brasília e diferem da maioria dos prédios residenciais da cidade, porque são cravados no chão — não têm pilotis.

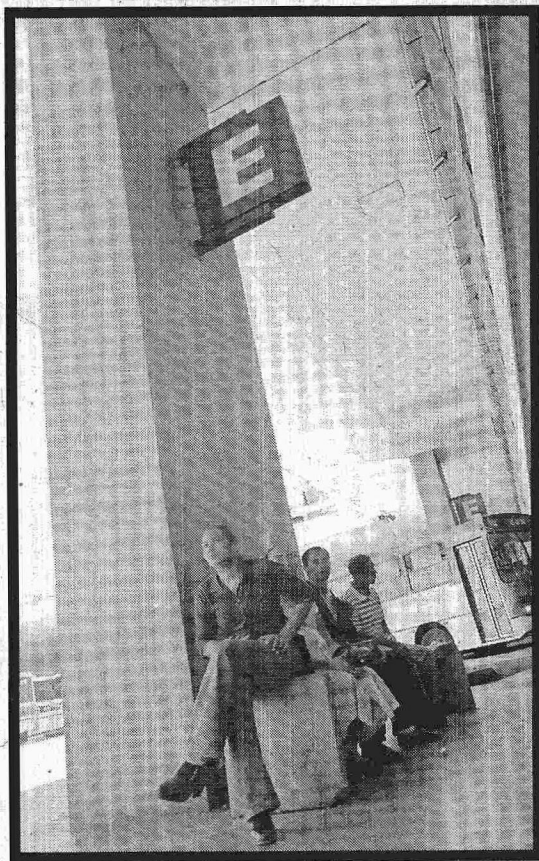
Há uns três anos, o mesmo síndico aproveitou uma reforma no estacionamento do prédio para trocar as tubulações da calçada. “Os canos estavam todos vazando”, recorda. Talvez o senhor Meton não saiba, mas eliminou um risco de comprometer as fundações do bloco. Cuidado semelhante chegou tarde ao bloco H da 306 norte. Uma das pilstras do prédio, construído em 1966, ruíu em maio do ano passado justamente por conta de vazamentos antigos.

Ninguém saiu ferido, mas todos os moradores foram obriga-

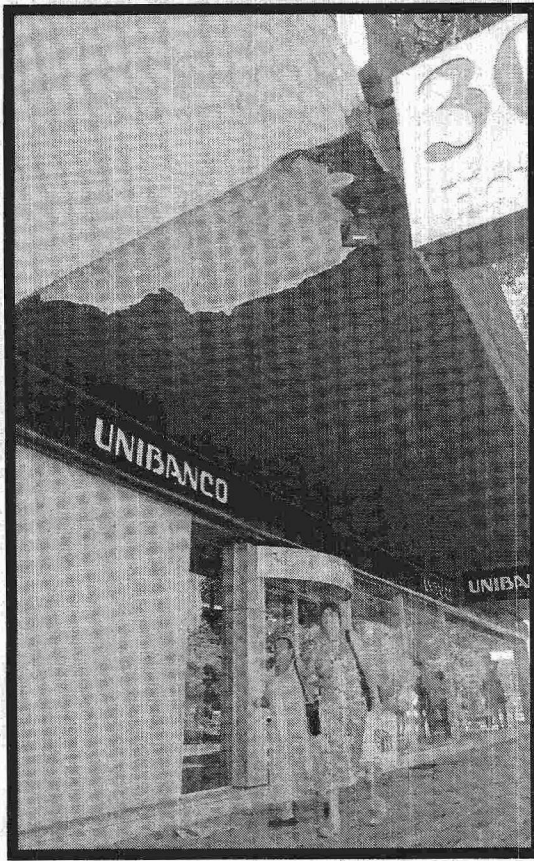
Fotos: Carlos Vieira



REFORMA DA FACHADA DO PRÉDIO DA 410 SUL REDUZIU AS INFILTRAÇÕES. OS CANOS DE METADE DOS 24 APARTAMENTOS FORAM TROCADOS



PILASTRAS DA RODOVIÁRIA PRECISARAM DE REFORÇO



MARQUISES SEM MANUTENÇÃO: RISCO PARA PEDESTRES

dos a deixar o prédio. Os que moravam na parte mais atingida só puderam voltar para casa dias depois. Para especialistas, tudo é uma questão de manutenção. “As redes de água e esgoto precisam de manutenção. Elas podem comprometer a estrutura dos prédios”, explica Dickran Berberian, professor da UnB e presidente da Infrasolo, empresa especializada em recuperação de obras.

Para Dickran, a fragilidade dos solos também contribuem para o abalo das estruturas dos edifícios. Ele afirma que muitos prédios, sobretudo os da Asa Norte, estão em solos do tipo colapsível, pouco estáveis quando em contato com a água. Um outro inimigo das obras de Brasília é a variação do clima. “A mudança de secura para umidade inviabiliza o sistema de impermeabilização”.

Quando a impermeabilização falha, as infiltrações são inevitáveis. Elas fazem a água chegar até as ferragens enterradas no concreto. Com o tempo, a ferrugem se instala, o aço aumenta de volume e o concreto começa a desabar, deixando os ferros à mostra. Para evitar que esses problemas apareçam e se agravem, é reco-

mendável vistoriar o prédio ao menos uma vez a cada ano. As pilstras da Rodoviária do Plano Piloto foram reforçadas recentemente: “Aqui não existe a cultura da manutenção preventiva.”, diz Sérgio Brandão, presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB/DF).

AMEAÇAS DE ACIDENTES

Um risco iminente está sobre a cabeça de quem frequenta lojas, bancos, igrejas, supermercados, salas comerciais e lanchonetes da W3 Sul. São as marquises envelhecidas. Entre outubro e novembro do ano passado, a Defesa Civil, juntamente com a Administração de Brasília, notificou 34 marquises ao longo da via. Todas apresentavam problemas na estrutura por falta de manutenção.

“Elas oferecem risco porque em mais de 40 anos seus proprietários e locatários nunca fizeram uma manutenção preventiva”, afirma Nilo de Abreu, coordenador do Sistema de Defesa Civil, que promete reiniciar os trabalhos de vistoria na próxima semana. Na W3, é muito comum a utilização das marquises para a colo-

cação de engenhos publicitários. “O problema é não fazer uma avaliação do peso que a estrutura ainda suporta”, alerta Abreu.

Na semana passada, a Defesa Civil lançou um catálogo das potenciais ameaças de acidentes nas edificações. O catálogo não fala das marquises, mas cita de maneira genérica que as quadras 200 e 400, tanto da Asa Sul como da Asa Norte, sofrem a ação de um lençol freático que aflora na superfície. “Não quer dizer que todas essas quadras sejam problemáticas, mas têm potencialidade para apresentar problemas”, ameniza Nilo de Abreu, que se diz impedido de citar as quadras mais susceptíveis.

A razão é clara. Esses imóveis tenderiam a uma desvalorização no mercado imobiliário caso fosse revelado que suas estruturas podem ser abaladas. O engenheiro Dickran se resguarda de fazer referência específica sobre o assunto. “Posso dizer que uma quadra inteira da Asa Sul entrou em rápido processo de afundamento, numa velocidade muito maior que o esperado”, limita-se Dickran.

O descuido que custa caro

Se a manutenção periódica pode evitar tragédias como o desabamento de um prédio, também é verdade que ela pesa menos no bolso, se comparada a uma reforma emergencial. Quem quer segurança precisa investir em vistorias e reparos. É questão básica. Uma regra de construção determina que para uma obra chegar intacta aos 50 anos é preciso gastar com manutenção durante o seu tempo de vida cinco vezes o seu preço de construção.

Ou seja, se o metro quadrado construído custou um real, cinco reais deverão ser investidos para garantir a estética e funcionalidade da obra. Se essa relação de gastos não for respeitada, o custo com uma reforma não prevista pode chegar a 25 vezes o preço do metro quadrado. “Esse gasto pode ser 125 vezes o valor do metro quadrado se o prédio necessitar de manutenção”, diz o professor da UnB João Teatini.

O descuido dos proprietários dos prédios vem consumindo anos de dedicação de outro professor da UnB, o engenheiro Dickran Berberian, especializado em reforço e recuperação de obras. “Incorporamos barras de aço verticais e horizontais em vários pontos do prédio, substituindo as ferragens desgastadas. Depois revestimos com uma resina oito vezes mais resistente que o concreto”, explica Dickran. Ele trata o prédio como se estivesse cuidando de um paciente. “São cânceres que estamos combatendo”.

Seguindo a mesma linha de pensamento, o arquiteto Sérgio Brandão faz uma analogia entre prédios e o corpo humano. “Os edifícios deveriam ser encarados como um organismo que precisa de assistência médica”, compara.

Só que essa saúde é, em geral, negligenciada. Carlos Carpintero, professor da UnB, alerta que além dos cuidados com as estruturas não existe, tanto na iniciativa pública como privada, uma política de manutenção de redes e sistemas. “Vão acrescentando aparelhos sem saber se a rede de energia suporta a carga. Precisou? Então põe. É o que impera”, critica.

ROTINA DE ACIDENTES

FEVEREIRO DE 2002

I Parte das placas de mármore que revestem o prédio onde funciona o Centro de Atendimento ao Turista (CAT) Presidente JK, na Praça dos Três Poderes caem e revelam o desgaste da marquise do teto. Além do revestimento mal conservado, a laje apresenta uma curvatura acentuada, que pode causar mais danos se chegar a cair. O local permanece interditado.

MAIO DE 2001

I Moradores do bloco H da quadra 306, na Asa Norte, deixam seus apartamentos depois que parte do concreto de uma das pilstras do edifício desmorona, provocando uma rachadura na lateral e o desnivelamento do prédio. A área é isolada imediatamente e as 72 famílias que moram no local ficam impedidas de entrar no prédio. Os apartamentos só são liberados após o reforço da estrutura que quase ruíu.

JANEIRO DE 1999

I A marquise de um prédio na 708/709 Norte desaba. Parte do concreto cai de uma altura de quatro metros e atinge Marco Antônio Marques Abreu, de 37 anos, que morre com traumatismo craniano, horas depois no Hospital de Base. Infiltrações na laje são apontadas como causadores do desabamento. A Defesa Civil esteve no local um dia antes do acidente e não constatou sinal de risco iminente.

JANEIRO DE 1983

I Moradores do bloco K, da 316 Norte, são surpreendidos por um forte tremor em todo o prédio, quando parte da laje de concreto da garagem desaba, soterrando três carros. Todos os apartamentos são evacuados às pressas. A Encol, responsável pela obra, alega que as chuvas e o acúmulo de terra sobre as lajes foram os causadores do acidente.