

# PRÉDIOS EM RISCO

DF - Brasília

Pesquisa mostra que a falta de manutenção é uma das principais causas de ameaças de desabamento e problemas estruturais em blocos de apartamentos no Distrito Federal. Especialistas mostram como descobrir falhas antes que se transformem em problemas

## Prevenção é o melhor remédio

Sibele Negromonte  
Valéria Feitoza  
Da equipe do **Correio**

**P**rimero, infiltrações. Depois, rachaduras. Um belo dia, os moradores são pegos de surpresa: um estrondo e, em poucos segundos, parte do prédio desaba. Nos últimos anos, esta cena se repetiu pelo menos três vezes em edifícios residenciais do Plano Piloto. Há dez dias, foi a vez dos moradores do bloco H da 306 Norte abandonarem seus apartamentos às pressas por causa do risco de desabamento, depois que uma pilastra se rompeu. Como na maioria dos outros casos, um dos principais motivos do acidente foi a falta de manutenção do prédio.

Esta é a segunda maior causa de problemas nas edificações do Distrito Federal, segundo levantamento realizado pela engenheira Andréia Azeredo, que defendeu uma tese sobre o assunto na Universidade de Brasília (UnB). Andréia analisou 401 obras que sofreram intervenções ou inspeção de estruturas entre 1972 e 1995 na Região Centro-Oeste. No DF, 246 obras foram analisadas e, em 25,2% dos casos, os problemas foram cau-

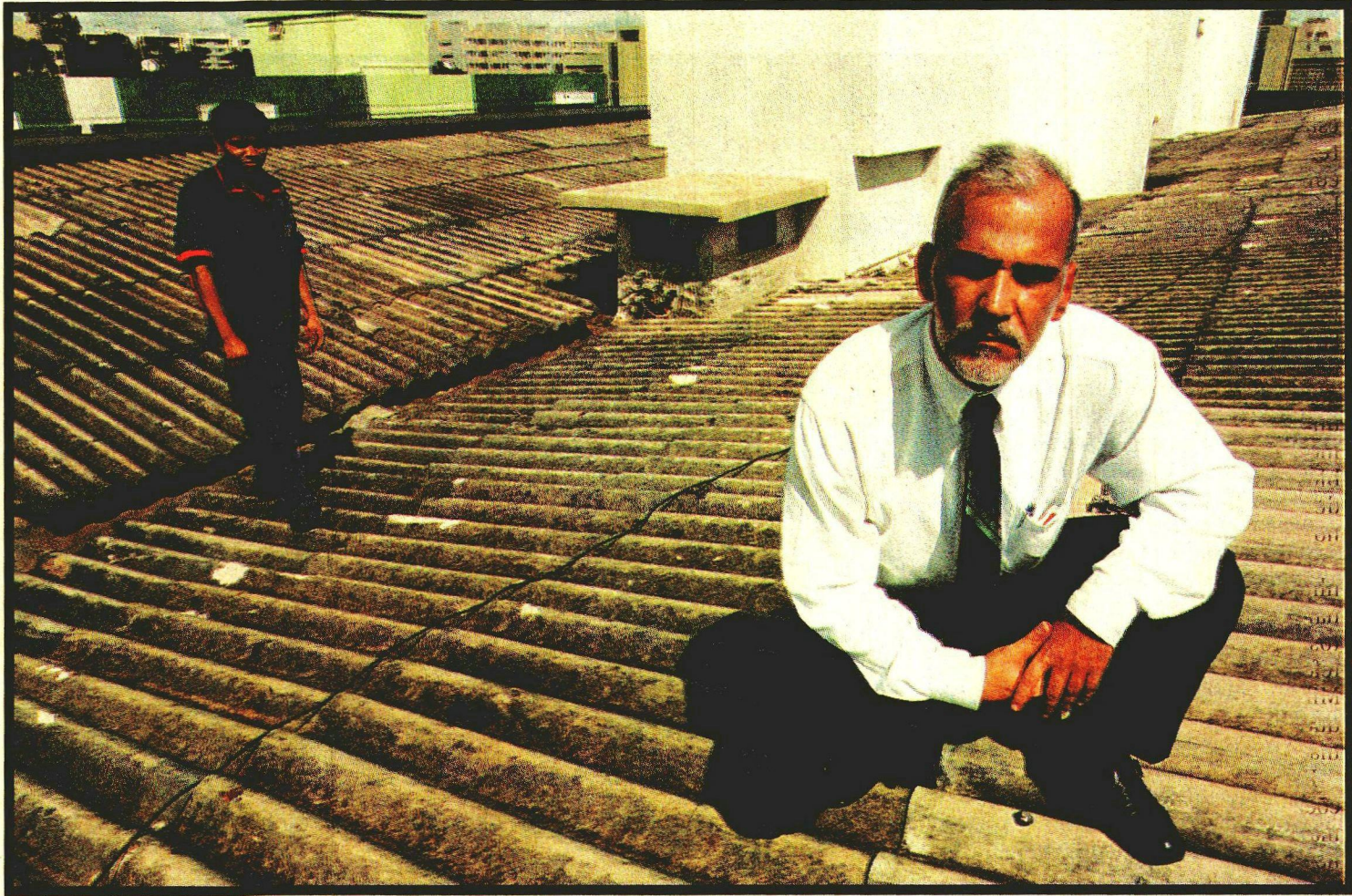
sados por falta de manutenção. É a maior porcentagem entre os estados da região, superada apenas pelos erros na execução dos projetos, que respondem por 46,2% das ocorrências.

O estudo mostra ainda que, no DF, 11,8% das edificações que sofreram intervenções nesse período estavam com nível de degradação crítico ou risco iminente de desmoronamento. Algumas chegaram efetivamente a ter desabamentos parciais, como o bloco K da 316 Norte e o bloco J da 210 Sul, ambos em 1983.

O levantamento de Andréia foi realizado em 1996, mas, segundo o engenheiro João Carlos Teatini, professor da Universidade de Brasília e orientador da tese, se a pesquisa fosse feita hoje os resultados seriam praticamente os mesmos. "Manutenção é sempre um problema. Em Brasília, onde há grande concentração de prédios administrados por órgãos públicos, a situação é muito pior do que nos outros estados", explica.

O estudo mostra que mais de 70% dos prédios que apresentaram problemas no Distrito Federal tinham menos de 20 anos de idade. "Isso comprova que o maior problema é a falta

Kaká Vieira



LUÍS FERNANDO, SÍNDICO DO BLOCO F DA 116 NORTE: EM VEZ DE OBRAS DE EMBELEZAMENTO, MORADORES FIZERAM UMA VISTORIA COMPLETA

de manutenção", argumenta Teatini.

### NEGLIGÊNCIA

**Q**uase todos os casos de desabamentos parciais no Plano Piloto ocorreram em prédios funcionais. Mas isto não quer dizer que a situação seja diferente nos blocos onde todos os moradores são donos dos apartamentos. "A negligência quanto à manutenção é a mesma em todos os casos", critica o arquiteto Sérgio Brandão, do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB). "Poucos são os síndicos que tomam a iniciativa de fazer vistorias nos

prédios para detectar eventuais problemas", diz.

Luís Fernando de Paula Pinto, que há quatro anos é síndico do bloco F da 116 Norte, pode ser considerado uma exceção. Em 1999, ele preferiu contratar um especialista para vistoriar o prédio que dar início a obras de embelezamento. Assim foram descobertos inúmeros problemas que, a longo prazo, poderiam trazer sérias consequências.

"Todos nós ficamos horrorizados com os problemas apontados no relatório, pois nunca tínhamos prestado atenção", conta. O pior deles estava no teto.

Havia apenas um pára-raios e, ainda por cima, radioativo (algo que há anos foi proibido por lei no DF), com o cabeamento todo apoiado na lateral do edifício. O condomínio teve de providenciar a troca imediata e o reforço com outros três pára-raios. Para isso, gastou cerca de R\$ 3,5 mil. O próximo item da lista de consertos é o telhado.

"A maioria das infiltrações começa por causa de buracos ou rachaduras nas telhas", explica o arquiteto Sérgio Brandão. As redes elétrica e hidráulica do bloco, construído há 22 anos, terão de passar por uma revisão mais detalhada. Morador do prédio

desde 1985, Luís Fernando não se lembra de ter visto qualquer profissional realizar vistoria no edifício antes de 1999.

No caso da 306 Norte, além das rachaduras espalhadas pelos apartamentos, os tubulões de sustentação sofreram um afundamento de quase dez centímetros. Uma degradação resultante de anos de infiltrações das redes de água e esgoto nas fundações do edifício. "Não se pode negligenciar os problemas, se não eles se tornam crônicos", diz o engenheiro Dickran Berberian, responsável pelas obras de recuperação do bloco.

## Água, o maior inimigo

Uma gota d'água pode derrubar um prédio. Parece exagero, mas esse é o argumento do arquiteto Sérgio Brandão, do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), para mostrar que a manutenção preventiva é a única forma de evitar acidentes como o que aconteceu na 306 Norte. "Os grandes desabamentos sempre começam a partir de pequenos problemas que vão sendo ignorados ao longo do tempo", diz o arquiteto.

Na maioria dos casos, segundo Brandão, a água é a principal responsável por abalos na estrutura de um edifício. "Quando o prédio é muito novo, rachaduras e desabamentos geralmente decorrem de erros de cálculo ou de execução do projeto. Mas, em prédios mais antigos, a causa principal sempre está ligada a algum vazamento ou infiltração", explica. No caso da 306 Norte, três focos de infiltração foram encontrados em diferentes pontos da fundação do bloco.

Evidentemente, um vazamento não é capaz de causar grandes estragos se for detectado (e eliminado) rapidamente. Por isso os especialistas são unânimes em afirmar que a manutenção preventiva não é gasto, e sim investimento. "Eu costumo dizer que todo prédio devia vir

com um manual do proprietário, como se faz com os carros. A construtora deveria ter obrigação de orientar os novos donos dos apartamentos sobre todas as precauções que se deve tomar para evitar problemas", diz o engenheiro João Carlos Teatini, professor da Universidade de Brasília e especialista em Engenharia Estrutural.

Teatini explica que, por lei, toda obra de construção civil tem um prazo de garantia de cinco anos. Qualquer problema detectado neste período — que não seja decorrente do mau uso por parte dos moradores — deve ser cobrado diretamente da construtora. A partir daí, porém, o Código de Edificações do Distrito Federal estabelece que a manutenção é responsabilidade dos proprietários dos edifícios. No caso de prédios de apartamentos particulares, isso fica a cargo do condomínio, que representa todos os moradores.

O problema é que não existe regulamentação sobre o assunto. Logo, nenhum órgão público, a rigor, tem autonomia para punir quem não realiza manutenções preventivas. "É por isso que vemos prédios ameaçando desabar antes de completar 30 anos de idade", explica Teatini.

### OBSERVE SEU PRÉDIO

Vários sintomas podem ser observados por moradores que se preocupam com a segurança do lugar onde moram. Alguns deles podem significar que o prédio corre risco. Um olhar atento pode evitar acidentes e transtornos como o que aconteceu esta semana na quadra 306 Norte. Veja quais os principais.

#### FIQUE DE OLHO

- Se surgirem pequenas rachaduras superficiais, com espessura de fios de cabelo
- Se, nos dias chuvosos, for possível divisar o contorno da estrutura através da umidade que atravessa as paredes
- Se aparecerem fissuras (rachaduras superficiais) em forros e revestimentos muito rígidos, como gesso e papelão argamassado
- Caso ocorra afundamento de azulejo (mesmo que eles não se desprendam)

#### CONSULTE UM ESPECIALISTA

- Se portas e esquadrias fugirem do esquadro e agarrarem ao fechar. Ou se o mesmo ocorrer com armários embutidos, que se descolarem do teto e das paredes
- Se constatar fissuras milimétricas na estrutura e nas alvenarias dos edifícios estreitos
- Se seu prédio for alto e estiver visivelmente fora de prumo

#### REFORCE AS FUNDAÇÕES

- Se azulejos trincarem e se desprenderem das paredes
- Se verificar pó de argamassa no chão ou sobre os móveis
- Se vidros justos trincarem
- Se portas e janelas emperrarem
- Se houver vazamentos e goteiras devido a pequenas rupturas das redes hidro-sanitárias

#### DESOCUPE O PRÉDIO

- Se seu edifício for estreito e ocorrer pequeno desaprumo (a inclinação nos prédios altos e rígidos é visível)
- Se houver fissuras nas vigas e lajes
- Se constatar poças de água nos cantos dos cômodos
- Se as esquadrias empenarem
- Se armários embutidos descolarem
- Se pisos cerâmicos levantarem (com afundamento) ou os tacos se soltarem

Fonte: Livro Fundações, do professor Dickran Berberian, da Editora UnB

Arre/Amaro Junior sobre foto de Sérgio Amarel