

A Prevenção das Patologias Construtivas dos Edifícios

Ao olharmos os edifícios idosos na perspectiva da sua recuperação, em vez da demolição, encontramos um conjunto de patologias, mais ou menos graves, que importa sanear, requalificando os edifícios da forma mais adequada às funções que desempenham.

Os bens produzidos pelo Homem, os edifícios são aqueles com quem mais partilhamos a vida, estando presentes em todas as fases importantes. Talvez por isso, existam tantas semelhanças entre o envelhecimento dos Homens e dos edifícios. Mas, apesar da prevenção ser, normalmente, a forma mais económica de minimizar as consequências das patologias construtivas, verifica-se uma ausência de cultura orientada para a aprendizagem com os erros cometidos. Esta cultura tem de resultar da organização dos sectores das obras públicas e da construção civil, da legislação do sector, do modelo do licenciamento urbano, do desenvolvimento das instalações técnicas, do ritmo da construção e da valorização da imagem como sinónimo de qualidade.

A ORGANIZAÇÃO DOS SECTORES DAS OBRAS PÚBLICAS E DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Os sectores da construção civil e das obras públicas foram organizados, em modelos próximos dos actuais, durante os anos de 1950 a 1970.

Durante os últimos 30 anos muitas foram as transformações ocorridas, as obras públicas passaram a ser promovidas por algumas entidades especializadas, com ou sem meios, mas uma parte significativa é promovida por donos de obra que apenas o são por disporem de verbas do Orçamento do Estado ou de um qualquer fundo de financiamento.

O recurso à subcontratação desagregou o que deveria ser concebido e gerido globalmente, em melhoria contínua, fruto da aprendizagem de cada ciclo.

Por outro lado, a desqualificação do valor

dos alvarás, conduziu à certificação de empresas sem a capacidade que o título atesta e a competitividade do sector obrigou a processos de redução de custos com implicações na qualidade.

Também ao nível da organização produtiva, as empresas de construção tiveram que se adaptar à legislação laboral produzida, reduzindo os seus quadros ao mínimo possível, subcontratando a maior parte dos trabalhos, que por sua vez, ainda são subcontratados até se perder o rasto a quem verdadeiramente executa.

A LEGISLAÇÃO DO SECTOR E A IMPORTÂNCIA DO LICENCIAMENTO URBANO

A partir de meados da década de 80 acentuou-se a produção legislativa avulso, por especialidades, sem a preocupação da sua compatibilização com actividades afins e sempre numa óptica isolada do especialista, ignorando-se que o edifício é um todo.

Esta visão isolada e traduzida em dezenas de diplomas e centenas de artigos, transformou o licenciamento urbano numa mera verificação administrativa, complexa, por vezes discricionária, sendo a aprovação e a obtenção das licenças o grande objectivo dos promotores. Quanto ao projecto de execução, normalmente é dispensado, atribuindo-se ao empreiteiro a competência para executar a obra licenciada.

Com este quadro de licenciamento, as catorze especialidades que compõem hoje um projecto de licenciamento de um edifício, encontram-se na obra pela primeira vez, e é nesse local que os problemas se resolvem ou se disfarçam, depen-

dendo da competência e do profissionalismo dos intervenientes.

O DESENVOLVIMENTO DAS INSTALAÇÕES TÉCNICAS

O desenvolvimento das redes técnicas dos edifícios durante a última década determinou uma maior complexidade nos projectos. A sua coordenação e a compatibilização em obra dos atravessamentos e dos espaços para estas instalações técnicas passou a ser um problema adicional, porque não previsto. As implicações em obra, com sacrifício dos elementos estruturais, cortados para permitirem atravessamentos não previstos, são um dos problemas mais frequentes e preocupantes. Também o sistema construtivo, com processos tradicionais das décadas de 60 e 70, não está adequado a esta nova realidade. E, em obra, após execução das alvenarias interiores, as mesmas são parcialmente demolidas para instalação das redes técnicas.

O RITMO DA CONSTRUÇÃO

Durante os últimos cinco anos a produção anual de habitação ultrapassou as 100.000 unidades, mais que o dobro da anterior média anual. Esta evolução permite concluir que, nos últimos 30 anos, foram construídos cerca de 40 por cento dos fogos existentes e destinados a habitação permanente. A esta pressão da procura, justificada pelas carências habitacionais e pelo abaixamento das taxas de juro, os promotores responderam com as taxas de construção referidas, mas também com prazos de construção cada vez mais reduzidos, com consequências nos processos construtivos e na qualidade.



Rochos para instalações eléctricas



Redes de instalações na cozinha

A VALORIZAÇÃO DA IMAGEM

Com o acréscimo da produção acentuou-se a diferenciação dos produtos, identificando-se a qualidade com aspectos aparentes, de imagem, acentuados através do *marketing* imobiliário, mas sem verdadeiramente se focalizar na qualidade construtiva. Raramente se questiona a qualidade da estrutura, das impermeabilizações, do comportamento térmico e acústico, da durabilidade dos materiais e dos equipamentos instalados, da protecção contra incêndios ou das redes de instalação de gás.

APRENDENDO COM OS ERROS


A experiência da construção de um edifício, geralmente, apenas beneficia os intervenientes directos, os projectistas, os técnicos de fiscalização e os técnicos da construção. Raramente as organizações reco-

lhem as experiências como memória colectiva a transmitir a cada novo processo de produção. Os custos com os defeitos de construção são bastante superiores aos custos directos com a reparação, sendo também avaliados por custos de tempo, dependentes do despendido pelos intervenientes, com destaque para os clientes e utilizadores e custos psicológicos, de avaliação mais subjectiva, mas de grande significado para os clientes, utilizadores e opinião pública.

Como resumo de patologias construtivas frequentes durante a utilização dos edifícios, enunciarei as seguintes:

- Humidades internas provocadas por infiltrações nas coberturas, nos pavimentos interiores, junto às portas de varandas, em pisos enterrados, em paredes, provocadas por roturas nas redes, em tectos de instalações sanitárias;

- Condensações associadas às condições de ventilação;
- Fissuração de paredes;
- Entupimento de esgotos.

A redução das patologias construtivas e dos erros dos projectos terá que resultar de alterações nas áreas referidas e que não esgotam o universo do processo produtivo. 

FERNANDO SANTO,
Eng.º Civil, coordenador da
Especialização em Direcção e Gestão
da Construção da Ordem dos
Engenheiros.