

Materiais.
Prédios podem ser cobertos por cerâmicas, pedras e tinta

Tratamento profissional para as fachadas

Fazer manutenção periódica, conhecer os produtos utilizados e contratar profissional especializado proporcionam segurança ao edifício

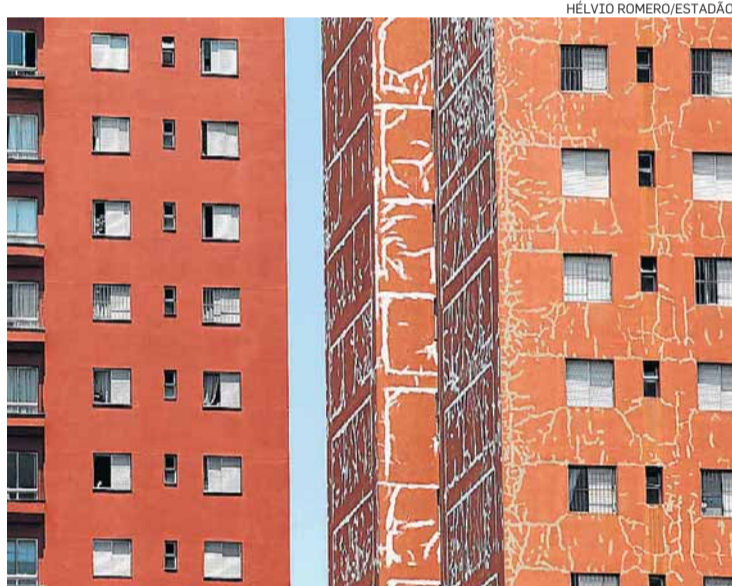
Edilaine Félix

A primeira impressão é a que fica, e a expressão também é válida quando falamos das fachadas dos prédios. No entanto, elas devem ir muito além da estética, segundo especialistas: é preciso utilizar material adequado nelas, levar em consideração o clima da região do edifício e manter a manutenção em dia para evitar desgastes e riscos aos moradores.

Diferentes tipos de materiais construtivos podem ser utilizados nas fachadas. Fazem parte das opções o concreto, tijolos, rochas e esquadrias de vidro, porcelanatos, cerâmicas, vidros, compostos de alumínio, granitos e as alternativas mais comuns, pintura ou textura.

Segundo o arquiteto Sandro Gama, no momento de escolher o material para a fachada é preciso avaliar as condicionantes ambientais (calor, umidade, frio) do local onde o prédio está situado e o perfil dos moradores. “O meio onde o prédio ‘vive’ também é agressivo. Um plano de investimento em ações conservativas periódicas ajudam, e muito”, diz Gama.

Para o arquiteto, embora seja a “porta de entrada” de um empreendimento, o estilo de uma fachada depende das tendências estéticas do mercado imobiliário, que segundo ele, segue particularidades locais.



Ajuste. Área externa de condomínio passa por conservação

“Em São Paulo, um edifício novo imitando arquitetura antiga vende bem. No entanto, uma construtora paulista tentou vender em Maceió (AL) esse tipo de arquitetura e foi um fracasso”, ressalta Gama.

Diretor da Figueiredo & Associados, o engenheiro civil Flávio Figueiredo destaca a importância de conhecer o fabricante do material que foi utilizado na fachada, além de saber qual é a periodicidade de manutenção.

“O revestimento adotado na fachada (*pintura, textura, materiais cerâmicos*) não é um enfeite, ele tem papel importante e protege os outros elementos construtivos, como alvenaria e

estrutura”, diz o engenheiro.

Manutenção. No entanto, independentemente do material usado, a manutenção é essencial para a durabilidade e segurança do empreendimento.

De acordo com o engenheiro civil e coordenador da Câmara de Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Ibape-SP), Octavio Galvão Neto, a prevenção é fundamental para evitar que ocorram as anomalias mais frequentes nos edifícios, como as infiltrações e a perda dos revestimentos.

“A manutenção deve ser realizada no tempo certo, para evi-

PARA PRESERVAR O PATRIMÔNIO

● **Pintura**

As fachadas com argamassa e tinta devem ser lavadas periodicamente para impedir o processo de deterioração. O prazo médio para refazer a pintura é de cinco anos, variando de acordo com a tinta que foi aplicada

● **Revestimentos**

Na manutenção das superfícies cobertas de revestimentos cerâmicos deve ser feita a verificação do rejunte, para não ocorrer infiltração nas unidades. As juntas de dilatação devem ser trocadas

● **Pedras**

Há fachadas que são revestidas de pedra natural (mármore). Segundo o engenheiro Octavio Galvão Neto, a manutenção neste material é quase zero, pois ele é mais resistente. A atenção deve ser com os rejuntas

● **Pastilhas**

O arquiteto Sandro Gama destaca que, para a cerâmica de pequena dimensão, a manutenção deve ser maior, pois poderá haver perda de parte do material na impermeabilização do rejunte

● **Porcelanato**

Com forte apelo estético e de durabilidade, segundo Gama, o porcelanato tem custo similar ou superior aos revestimentos em placas de granito, e a manutenção deve ocorrer de acordo com a indicação do fabricante

● **Cores**

Os tons azuis e vermelhos desbotam com mais facilidade. Escolha cores em tons bege e cinza, que são mais duráveis. As cores escuras mostram mais as imperfeições da fachadas

tar problemas e preservar as condições de habitabilidade”, diz. Ele alerta também que devem ser respeitados os prazos e a maneira adequada de se fazer a conservação dos materiais.

Galvão Neto destaca a relevância da realização de um trabalho preventivo, a inspeção predial. Ele acredita que a profissionalização dos condomínios faz aumentar o cuidado, e diz: “Vai além da fachada. É a preservação do patrimônio”.

Figueiredo reforça ainda a importância de se contratar um profissional para mensurar as patologias do prédio e avaliar o tipo de manutenção necessário – limpeza ou troca de material.

Segundo ele, a lavagem com pressão exagerada pode arrancar camadas de tinta e prejudicar as juntas das cerâmicas. Ele diz também um produto impróprio pode corroer caixilhos. “Com a manutenção em dia, o prédio ganha durabilidade.”

Gama ressalta que a falta de manutenção das fachadas pode, inclusive, comprometer a estrutura do edifício. “Gaste um pouco a mais contratando um profissional, que saberá indicar a melhor opção de produto, que vai reconhecer as patologias, propor a melhor restauração e ainda seguir uma proposta condizente com o que o condomínio poderá pagar.”

O engenheiro Galvão Neto lembra que a perda da estanqueidade (vedação) ocasiona infiltração nos apartamentos e é um dos maiores problemas dos prédios que não realizam manutenção periódica das superfícies. “Essa umidade causa bolor dentro das unidades e afeta a salubridade do imóvel.”

Outra falha decorrente da não conservação de um edifício é a possível queda dos revestimentos e a ocorrência de acidentes. “É preciso cuidar dos rejuntas, e eventuais fissuras devem ser tratadas”, diz Galvão Neto.



DIVULGAÇÃO/IBAPE/SP

‘A manutenção evita problemas e preserva as condições de habitabilidade’

Octavio Galvão Neto, coordenador da Câmara de Perícias do Ibape-SP

Perfil do comprador define o estilo do prédio

◆ Construtora faz estudo para saber o padrão do morador e, então, decidir se a superfície terá tinta ou aplicação de cerâmica

A escolha do material que será utilizado na fachada leva em consideração essencialmente o padrão do empreendimento, de acordo com a arquiteta e coordenadora de desenvolvimento da incorporadora e construtora Trisul, Eliana Leick.

A empresa tem dois tipos de

fachada: as pintadas com argamassa e tinta e as pintadas compondo com blocos cerâmicos.

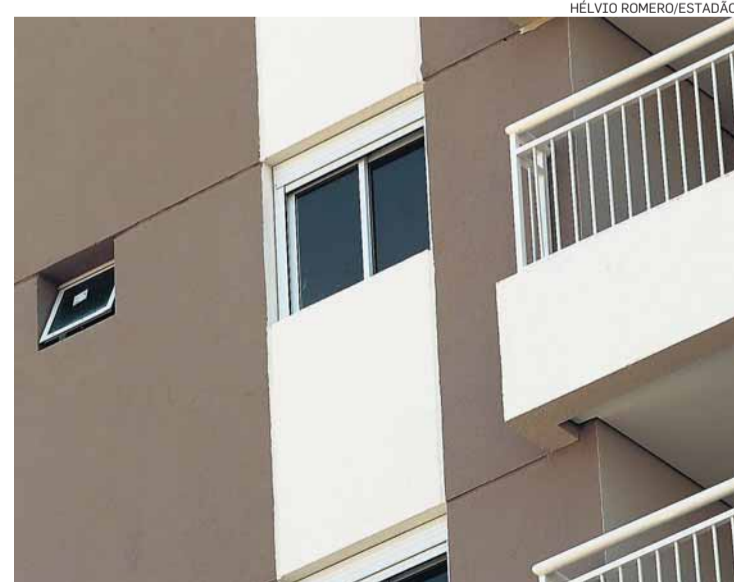
“Para os empreendimentos mais populares são usadas argamassa e a tinta para dar a cor, que não é tão estético, mas é mais econômico. Já para aqueles com padrões médios fazemos aplicações de gradis de vidro e de cerâmica”, diz.

Eliana esclarece que a cerâmica é um material mais resistente e também proporciona maior conforto térmico. “Temos um empreendimento em Santos (no litoral de São Paulo)

que tem a fachada inteira em cerâmica, o que deixa as unidades mais confortáveis e o edifício mais resistente à maresia.”

Segundo a arquiteta, os edifícios da Trisul que recebem aplicação de blocos cerâmicos, o revestimento é colocado de 10% a 30% da área total da fachada.

Parâmetro. Um estudo de mercado também baliza a escolha da fachada. Eliana conta que a construtora faz um levantamento levando em conta o perfil da região, a concorrência local – os tipos de prédios do mesmo per-



Básico. Edifício da Trisul em Santana usou apenas pintura

fil nos arredores – para decidir qual será o acabamento adequado para o produto.

No entanto, ela esclarece que, para a construtora, o que

prevalece em São Paulo na hora de escolher o material que vai compor a fachada é o preço, ou seja, a condição do comprador.

Eliana destaca que a empresa

‘Não espere os prazos vencerem’

◆ Além de procurar orientação de um profissional especializado, o arquiteto Sandro Gama sugere que sejam feitos testes em uma parte da fachada que esteja mais “agredida” para identificar se ela precisa de limpeza ou de nova pintura ou revestimento. “É importante seguir os prazos do fabricante, mas também olhar ao redor. Se o ar da região é poluído, se recebe muito vento do litoral, muita poeira, não espere o prazo da manutenção vencer.”

também considera alguns detalhes na hora de escolher cor da tinta. “Tons azuis e vermelhos desbotam, bege e cinza são mais indicados e duráveis.”