



Associação de Engenheiros e Arquitetos de Peruíbe

# AEAP *informa*



## Patologias

# A importância do profissional na construção civil

Por **Christiane Amorim Alexandre\***

Falta de informação técnica e de alguns cuidados em obras têm gerado um expressivo aumento do número de ações judiciais, o que pode acarretar prejuízo para o dono do imóvel, para o executor da obra e, também, para o profissional responsável.

Atualmente, um assunto muito discutido, no campo da engenharia e do direito, refere-se à manutenção e reparos das edificações, principalmente, as reformas.

As preocupações e consequências da falta de manutenção e, ou a execução de reformas sem acompanhamento técnico, tem resultado em diversos tipos de prejuízos materiais e graves acidentes. O fato motivou a elaboração de leis, normas e iniciativas sobre execução de laudos de reformas, vistorias e inspeções prediais.

E há um ramo da engenharia que trata disso, a engenharia diagnóstica. Segundo Tito Livio Ferreira Gomide, autor do Manual de Engenharia Diagnóstica trata-se de uma *disciplina das investigações técnicas, para determinar os diagnósticos de manifestações patológicas e níveis de desempenho das construções, visando aprimorar Qualidade ou apurar Responsabilidades.*

A perícia na engenharia, possui diversas vertentes e é resultante de grandes trabalhos elaborados por arquitetos e engenheiros, com o objetivo de determinar as origens, causas e responsabilidades do objeto em estudo, sempre respaldando-se das boas técnicas da engenharia, normas e legislações.

Muitos tomadores de serviços não compreendem a importância da contratação de um arquiteto ou engenheiro, para planejamento, acompanhamento e execução de uma obra. Acreditam que esta contratação é cara e consiste apenas em um “desenho” da obra finalizada. Pouco entendem as etapas do planejamento e execução da obra e incorrem no equívoco de contratar mão de obra sem especificação técnica.

Importante esclarecer que cabe aos profissionais engenheiros e arquitetos a responsabilidade sobre aquela intervenção, seja obra completa ou reforma e que o planejamento profissional especifica o melhor sistema construtivo, os materiais adequados, a qualidade, custo-benefício e principalmente, visa a segurança da edificação.

Outro fator pouco levado em consideração pelo cliente que reluta na contratação dos profissionais adequados para a obra é a análise do entorno. Ou seja, o levantamento técnico das edificações já existentes, suas tipologias e idade, que, por muitas vezes afeta as construções limítrofes, tanto por diversos tipos de patologias, quanto por danos estruturais.

A garantia técnica de um imóvel é de cinco anos. Este tempo é acrescido da responsabilidade civil, que perdura a vida útil do imóvel. Assim, entende-se que não é o objetivo de um profissional, nem interessante ao cliente, edificar uma construção que apresentará problemas, prejuízos, acidentes, e ou, ações judiciais, tendo em vista que ambos serão responsáveis.

Para que o leitor possa se familiarizar, enumeramos os principais termos e normas técnicas:

### • Vícios Construtivos

De acordo com definição da ABNT NBR 13.752, os vícios são anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos. Eles podem decorrer de falha de projeto ou de execução ou, ainda, da informação imprecisa sobre a utilização ou a manutenção.



**Christiane Amorim Alexandre é Arquiteta e Urbanista, pós-graduada em Perícias da Engenharia**

### • Patologias

Um dos principais e mais comuns tipos de patologias na construção civil, são os danos causados por infiltrações e umidades, que podem ser desencadeados por diversos fatores distintos. As patologias causam manchas indesejáveis nas paredes, bolhas e danos na pintura, inundações, entre outros. Em algumas situações, devido as infiltrações no corpo da obra, a estrutura, pode ser danificada e ocasionar danos graves, que dependendo do grau, exige a realização de reformas complexas, tais como reforços estruturais.

### • Reformas

A NBR 16280 foi elaborada com o objetivo de padronizar, melhorar o desempenho, a qualidade e reduzir ou eliminar o risco das atividades envolvidas em reformar. Qualquer alteração nas condições da edificação com o objetivo de recuperar, ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção, deve apresentar o laudo com a descrição dos serviços a serem realizados, principalmente nos casos de intervenções em imóveis que compõem um condomínio.

### • Vistoria de Vizinhança

A Norma de 2013 do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.- tem o objetivo de constatar anomalias e falhas existentes nos sistemas construtivos e “perpetuar a memória” das características físicas e do estado de conservação de edificações e benfeitorias localizadas na área de influência de um canteiro de obras. Em outras palavras, são realizadas com o objetivo de resguardar de forma justa e imparcial, visando identificar a situação dos imóveis e principalmente proteger o direito das partes de eventuais problemas no futuro.

A dica para não incorrer em risco é a de seguir as orientações de profissionais e empresas qualificadas, contando com o acompanhamento técnico de um engenheiro ou arquiteto e no caso de o imóvel apresentar anomalias construtivas, que seja realizada uma vistoria técnica.

## Plotagem de plantas de Arquitetura e Engenharia

Impressões em grandes formatos com qualidade e alta resolução que valoriza seu projeto!

Agora plotamos em **A0**



Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Peruíbe

Contato: (13) 3453-4471  
(13) 99690-3627  
e-mail: [plotaqui@hotmail.com](mailto:plotaqui@hotmail.com)

Rua General Ataliba Leonel, 777 - Centro - Peruíbe/SP

Impressão, Digitalização e Xerox  
Em todos os tamanhos: A4, A3, A2, A1 e agora **A0**

