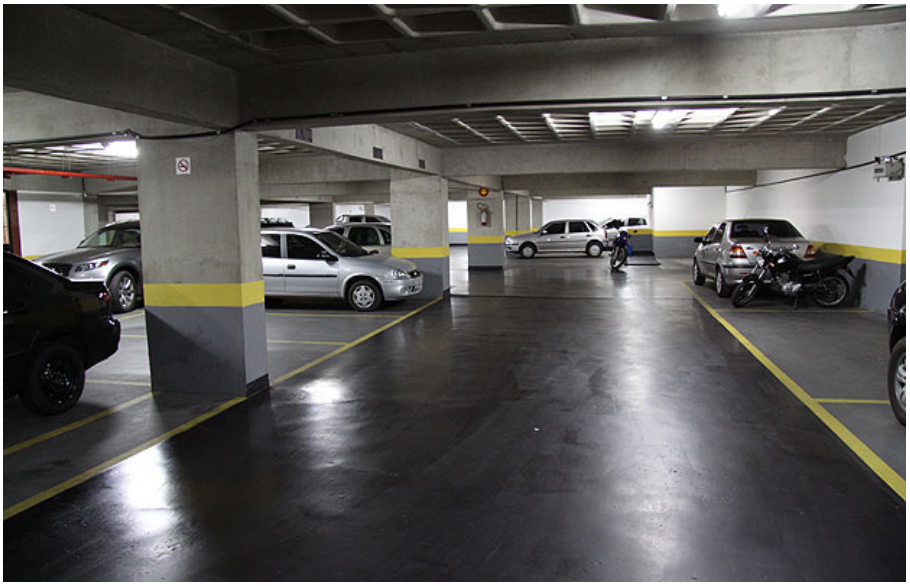
Garagens são mais propensas a infiltrações e problema pode afetar estrutura da construção

Moradores devem realizar manutenção periódica na garagem para evitar que as infiltrações comprometam a edificação e coloquem em risco a segurança. Transtorno também desvaloriza o imóvel

Celina Aquino - Estado de Minas

Publicação: 25/10/2013 14:12 Atualização: 25/10/2013 14:20



Pouca ventilação, presença de monóxido de carbono liberado pela descarga dos carros e umidade característica do subsolo fazem da garagem um dos ambientes que mais sofrem com infiltrações. A combinação de elementos tem o poder de deteriorar tanto a estrutura quanto os revestimentos de um prédio, levando a vazamentos e mofo nas paredes. Realizar manutenção periódica no espaço reservado aos veículos é importante para a segurança dos moradores, já que os problemas causados pela água podem comprometer o concreto e a ferragem que sustentam a construção.

As infiltrações são comuns em garagens no subsolo devido ao contato com a umidade do terreno. Por isso, o engenheiro civil e diretor da Consultare, empresa de engenharia de revestimentos, Otávio Luiz do Nascimento, alerta que as paredes devem manter uma distância de cinco a 10 centímetros do muro de contenção, superfície projetada para absorver o excesso de água, e conter pequenos furos por onde o ar pode circular, evitando o mofo. Assim, a parte interna não vai ser afetada pela umidade. O teto da garagem também pode ser ponto de infiltração quando a área de cima está exposta a intempéries ou virou espaço para plantas. "É preciso tomar muito cuidado com jardins sobre laje. Não basta impermeabilizar e colocar terra, pois as raízes podem entupir o dreno, rasgar a manta e deixar água acumulada", comenta.

Nas garagens com piso de concreto polido, onde não há uma camada impermeabilizante, os problemas podem surgir na hora da limpeza ou em dias de chuvas, quando os carros estacionam encharcados e a água que escorre acaba formando poças. "Com o assentamento do prédio e a movimentação de veículos, aparecem fissuras e trincas por onde passa a água. São pontos que, com o decorrer do tempo, se não são tratados, vão apresentar infiltrações", pontua o administrador da empresa Eliminágua, Marcelo Alexandre Gallegos Vilches, que oferece soluções para impermeabilização.

DESABAMENTO

A água, em contato com a estrutura do prédio, faz com que o concreto se desprenda da ferragem, acelerando o processo de corrosão, o que pode até provocar um desabamento. Os moradores também sofrem com a umidade, pois o surgimento de bolor e mofo nas paredes torna o ambiente insalubre e leva a problemas respiratórios, como rinite. Além disso, os veículos podem ser danificados em caso de goteiras. A água passa por um processo de carbonatação ao encostar no concreto e provoca uma mancha branca na pintura do carro, gerando prejuízo para o condomínio, já que o dono pode ser indenizado. "É um problema sério para o condomínio, que mexe com o cotidiano dos moradores", resume o engenheiro químico Rolando Infanti Filho, gerente técnico e comercial da Dryko Impermeabilizantes.

A manta asfáltica ainda é o produto mais usado para barrar a água. De acordo com o administrador da Elimiágua, existem hoje produtos à base de poliuretano que, aplicados em cima do piso polido, criam uma camada de proteção com resistência a tração e intempéries, muito usados em concessionária ou outros ambientes com trânsito intenso de veículos. Marcelo Vilches acrescenta o uso de pinturas que conseguem conter a água, mas a cada ano precisam de uma nova demão e a manutenção pode ficar cara.

Os problemas de umidade normalmente surgem por três motivos: não houve um projeto específico de impermeabilização, faltou manutenção periódica ou o material perdeu a validade, que é de 15 a 30 anos. O engenheiro civil Otávio Luiz do Nascimento sugere uma inspeção visual a cada ano para verificar as condições das paredes, piso e teto da garagem. Não pode haver goteiras, fissuras, ferragem aparente ou corroída. Outra dica é encher a área de cima e observar se não ocorre vazamento, mas é preciso tomar cuidado com as soluções improvisadas. Muitas vezes, o dono da vaga onde está a infiltração instala uma calha para a água cair no chão, e não no carro. "A preocupação com o carro pode se tornar um risco para a estrutura do prédio. Problema de umidade não pode ser improvisado, tem que ser resolvido de maneira integral, pois a água vai continuar estragando o aço num processo lento", diz.

"Problema de umidade não pode ser improvisado, tem que ser resolvido de maneira integral, pois a água vai continuar estragando o aço num processo lento" - Otávio Luiz do Nascimento, engenheiro civil

DESVALORIZAÇÃO

Infiltração na garagem também pode desvalorizar o imóvel. “Ninguém quer morar onde vaza água. Se vejo que está pingando no meu box, esse vai ser o último apartamento da lista. Se resolver comprar, isso vai ter custo na negociação”, opina o gerente técnico e comercial da Dryko Impermeabilizantes. Antes de assinar o contrato, Rolando Filho orienta o consumidor a observar com atenção as áreas molhadas, perguntar a idade do prédio e ter uma boa conversa com o síndico para saber se o condomínio passa por reformas regularmente. Caso o edifício tenha mais de 10 anos, o comprador pode se preparar para uma contagem regressiva, pois é provável que haja uma taxa extra de condomínio assim que os materiais perderem a validade. Ocorrendo um problema antes dos cinco anos, quando a impermeabilização ainda está na garantia e é de responsabilidade da construtora, pode até haver briga judicial.

O diretor do setor de administradora de condomínios da Câmara do Mercado Imobiliário (CMI/Secovi-MG), Marcos Nery, diretor comercial da administradora de condomínios Opala, lembra que infiltração na garagem é questão a ser resolvida pelo condomínio. “A garagem é considerada área comum do prédio, mesmo que as vagas sejam identificadas em projeto ou em convenção. O dono do apartamento térreo também não pode ser responsabilizado, pois é um defeito construtivo”, destaca.

A primeira atitude do condômino prejudicado é comunicar o problema ao síndico, pedindo pessoalmente para colocar o assunto em pauta na próxima assembleia ou enviar uma correspondência interna com duas vias assinadas. Quando o dano ocorrer dentro do prazo de garantia, o condomínio entrará em contato com a construtora. Caso já tenham se passado cinco anos, é preciso convocar uma reunião para que sejam apresentadas três propostas de reforma. Se o caminho de conciliação não der certo, resta contratar um advogado para entrar na Justiça, seja contra a construtora ou o condomínio.