

PMS PMS PMS
BIBLIOTECA

Nome: A. Tóledo

Data: 25/06/06

Cidade: Salvador

Estado: 04

Assunto: Defesa Civil

HABITAÇÃO | Análises confirmam riscos em pelo menos 10 condomínios

Conjuntos populares ameaçam desabar

JANE FERNANDES
fernandes@grupoposdata.com.br

Ao longo dos últimos 11 anos, Rosália Leal, 50 anos, teve de desocupar o prédio onde mora três vezes, para que fossem consertados problemas estruturais da construção. Somando todos esses períodos, ela passou quase dois anos em apartamentos alugados, mesmo tendo um imóvel de sua propriedade. Embora cada saída renovasse suas esperanças de que os problemas fossem resolvidos, os retornos sempre resultavam em decepção. Mesmo após sofrer cinco intervenções, os prédios do Condomínio Alto da Cachoeirinha, no Cabula VI, apresentam rachaduras que assustam os moradores e infiltrações que fazem o reboco soltar.

O quadro do Alto da Cachoeirinha é apontado pela Federação de Associações de Bairros (Fabe) como o mais grave entre os problemas encontrados em pelo menos uma dezena de conjuntos habitacionais populares construídos nas últimas duas décadas em Salvador. São 600 pessoas em situação de risco comprovado e pelo menos outras 10 mil vivendo em 28 conjuntos habitacionais que estão sob suspeita. Entre outros, a lista inclui os condomínios Trobogy (no bairro de mesmo nome), Santa Rita (Itinga), Paralela Park (Avenida Paralela) e Vale dos Lagos (São Marcos), unidades nas quais os defeitos de construção ainda aparecem de forma discreta. Rosália desabafo: "Meu maior medo é não saber se o prédio pode cair ou não". O temor da moradora do bloco 20 aumenta nas noites de chuva, quando a água passa pelas fissuras profundas e os estalos nas estruturas se tornam mais frequentes.

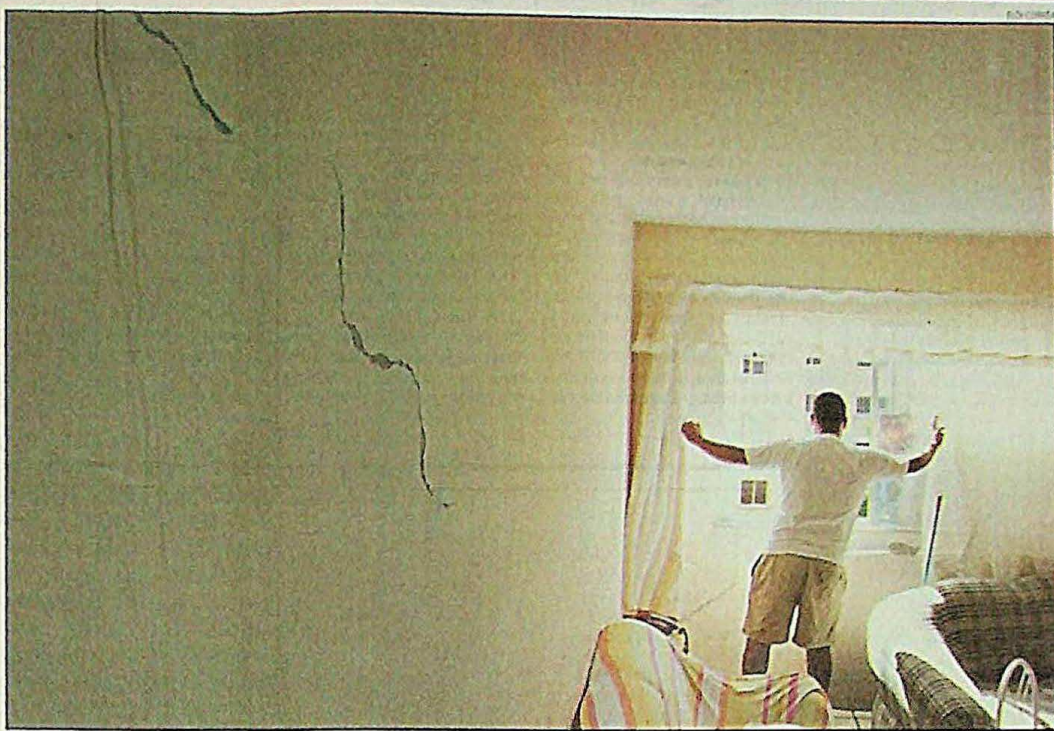
A notificação 34666 da Defesa Civil de Salvador (Codesal), de março de 2005, recomenda a recu-

peração estrutural de nove dos 20 prédios, mas até o momento nada foi realizado. No mesmo período, a notificação 34882 apontou que as "patologias construtivas" comprometeriam os prédios 18, 19 e 20 a curto prazo. Apesar disso, a última intervenção foi feita em 2001.

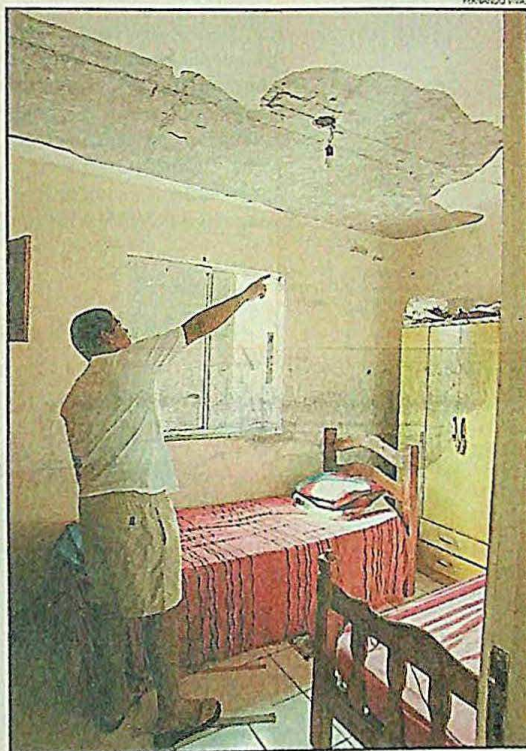
VISITA - De lá para cá, tudo que conseguiram foi a visita de um engenheiro civil enviado pela Caixa Econômica Federal (CEF) - financiadora do conjunto e responsável pela fiscalização da execução do projeto. As únicas marcas da vistoria são as feitas a lápis, indicando as dimensões das fissuras que se distribuem pelo piso, teto e paredes. Procurada durante toda a semana passada, a CEF apenas informou - por meio da assessoria de comunicação - que os responsáveis pelo setor de habitação não se encontram em Salvador e que ele só vão se pronunciar depois do retorno, nos próximos dias.

A expectativa dos residentes é tão grande que a presença da equipe de reportagem logo os fez pensar que se tratava de técnicos. "Se acabar com as goteiras, eu já fico muito mais tranquila", disparou a esposa de Marcelo Madureira, 37 anos, preocupada com o risco de sua mãe, de 69 anos, escorregar nos panos espalhados no chão para conter a água. Diante dos incômodos, seu marido não acredita na solução definitiva dos problemas - seu filho o chama, ironicamente, de "herdeiro do apartamento rachado".

As obras de impermeabilização das lajes e construção de pilares foram conseguidas por meio de pressão direta sobre a CEF em Brasília, mas, nos últimos cinco anos, as solicitações não foram atendidas. Há três anos, os moradores buscaram o MP Federal, mas não houve avanço na negociação.



Rachadura atravessa a parede da sala no apartamento do bloco 23, no Condomínio Mata Atlântica, onde mora a família de Felipe Serra



Também no Condomínio Mata Atlântica, ferragens expostas no teto



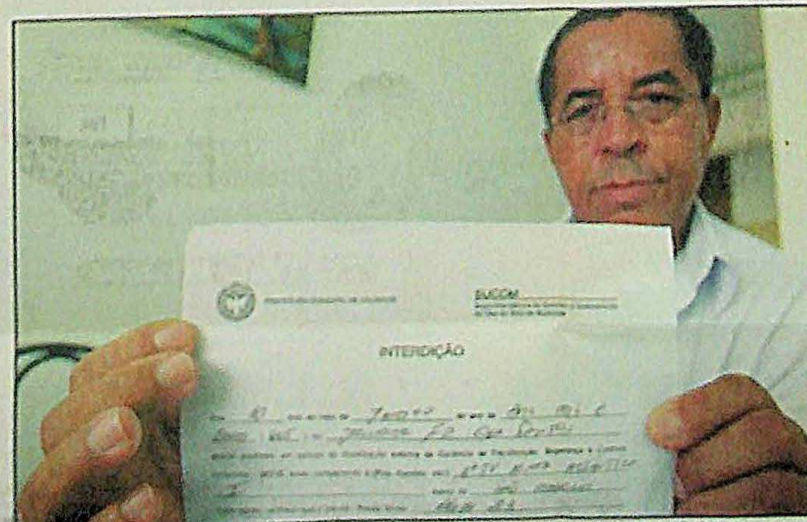
A infiltração produz danos nos prédios do Alto da Cachoeirinha

Ministério Público busca soluções

De acordo com a procuradora Nara Soares Dantas, oito inquéritos relativos a condomínios populares estão tramitando no Ministério Público Federal (MPF). No entanto, alegando que a divulgação dos nomes poderia atrapalhar a negociação, a procuradora informou - por meio de sua assessoria - apenas os processos que resultaram em liminares da justiça ou na assinatura de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC). Um exemplo da primeira situação é o Conjunto Habitacional Sussuarana.

A liminar determinou que a vigilância dos blocos 6 e 8 da quadra 3 fosse restabelecida para evitar a depredação dos prédios. Interditados para moradia há quase dois anos, essa medida foi cumprida dentro do prazo pela Caixa Econômica Federal. Os moradores aguardam o início das obras de recuperação nas unidades citadas. Como o segundo prazo ainda não venceu, o presidente da associação de moradores julgou que não era o momento adequado para se pronunciar sobre a vitória judicial.

Na ação, a procuradora Nara Dantas afirma que as empresas envolvidas com o projeto de construção do empreendimento violaram o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil. A Caixa Econômica Federal foi procurada por A TARDE, mas a única informação dada foi de que as pessoas responsáveis pelo setor de habitação estavam fora da cidade. Segundo Reodormário



Reodormário recomenda que todos os documentos relativos aos condomínios sejam guardados

Cândido Mota, um dos diretores da Federação das Associações de Bairros de Salvador (Fabe), a definição judicial poderia se aplicar a todos os dez conjuntos listados pela entidade como problemáticos.

Assim como os moradores entretidos pela reportagem, Reodormário demonstra preocupação com o fato de a maioria dos prédios populares financiados pela CEF ter sido construída no modelo "paredes sobre paredes", dispensando a presença de pilares. Segundo Nicola Klumpp, conselheiro da Câmara de Engenharia Civil do

Crea-BA (Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da Bahia), a estrutura mural em si não é um problema.

SOLO - Bastante utilizada também em prédios de pequeno porte feitos pela iniciativa privada tanto no Brasil quanto na Europa, a técnica de construção apenas requer mais cuidado na preparação do solo. O terreno seria o resultado de um amplo estudo do terreno no qual o imóvel foi erguido, o que tem um custo bastante elevado.

Em sua coleta de documentos referentes aos empreendimentos

acompanhados pela Fabe - cuidado fundamental na busca por ressarcimento de danos de qualquer espécie - Reodormário observa que as construtoras raramente disponibilizam tal pesquisa de solo.

A correção de possíveis inadequações ganha um peso especial em Salvador, onde há muitos terrenos de mangapê, que não oferecem muita estabilidade às construções. "Se o terreno for muito fraco e essa condição não for corrigida, o edifício construído pode realmente vir abaixo", alerta o engenheiro civil (J.F.)

CUIDADOS

Informar-se, verificar documentos e estar atento aos pequenos sinais de problema são medidas que evitam surpresas

Atenção

Cheque se os profissionais e as empresas envolvidas na construção estão registradas no Crea e se respondem a algum processo administrativo

Exija uma cópia do projeto e uma lista com as especificações do material utilizado

Verifique se o prédio ou casa tem Habite-se, expedido pela Sucom mediante vistoria

Conheça o trabalho da construtora, sempre que possível, visite outro imóvel feito pela empresa e converse com os moradores

Reconhecendo sinais de perigo

As rachaduras inclinadas localizadas em pilares são as mais preocupantes. Em geral, são resultantes de recalque, caracterizado pelo afundamento do solo

Quando aparecer uma rachadura na parede, perto do teto, verifique se ela aumenta no comprimento e, principalmente, na largura. Se aumentar é provável que exista algum problema estrutural

Se a rachadura estiver localizada em partes estruturais - pilares, vigas e lajes -, chame um engenheiro civil ou arquiteto para que o problema seja avaliado. Obras de reforço podem ser necessárias

Nos apartamentos de último andar, as rachaduras no teto normalmente são decorrentes de dilatação térmica da laje

Instalações elétricas mal dimensionadas ou danificadas podem gerar desde desperdício de energia até curtos-circuitos; então, verifique se:

Existe fiação com falhas na isolação ou emendas que ofereçam risco de choque

Há proteção independente (disjuntor) para os circuitos de alimentação dos chuveiros elétricos e condicionadores de ar

Os cômodos têm uma quantidade adequada de tomadas de força, pois o uso excessivo de Benjamin (TV) e um dos grandes responsáveis pela ocorrência de sobrecargas