

10 • REFORMA DE FACHADAS



• REFORMA DE FACHADAS COM PASTILHAS DE PORCELANA

OBJETIVO

Orientar o responsável pelo imóvel, síndico(s) ou proprietário(s), na reforma de fachadas.

Várias fachadas estão revestidas com materiais de durabilidade inferior à dos revestimentos cerâmicos. Outras apresentam problemas como à formação de fungos, bolores, envelhecimento, trincas, fissuras e às vezes, desprendimento do revestimento antigo, exigindo reforma imediata.

Alguns passos podem auxiliar uma boa reforma, com redução do custo de manutenções futuras.

NECESSIDADE DA REFORMA

Os responsáveis devem consultar no mercado empresas de reforma, para avaliação técnica dos serviços a serem executados. Sugerimos procurar as que tenham registro atualizado junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), que ofereçam garantias e que obrigatoriamente atendam as exigências da NR 18 (Norma Regulamentadora de Higiene e Segurança do Trabalho).

Algumas reformas de fachada requerem um projeto contendo plantas e especificações de materiais.

Alertamos que antes do início da reforma é necessária a elaboração de um Contrato de Prestação de Serviços, onde constarão todas as etapas dos serviços a serem executados e especificações dos materiais.

AVALIAÇÃO DE MANUTENÇÃO

Após avaliação técnica deve-se por em prática a manutenção preventiva ou corretiva.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA: em locais revestidos com pastilhas.

- Limpeza: recomenda-se a lavagem com jato de água, e ou escovação leve podendo ser necessário o emprego de detergentes de base neutra.

- Após a limpeza, recomenda-se o rejuntamento total da área revestida para eliminar possíveis falhas do rejunte existente (conforme página 35). As juntas de movimentação das fachadas, quando soltas das laterais permitem a entrada da água diminuindo a resistência da ligação do revestimento à base, neste caso deve-se remover o material danificado e repor com o mesmo material empregado.

MANUTENÇÃO CORRETIVA: Corretivo Parcial – Pastilha por Pastilha, em caso de desprendimento parcial devido à aplicação incorreta, base inadequada, fissura, etc.

- Analisar o revestimento através de percussão, com martelo dotado de ponta de nylon identificando possíveis locais ou áreas com som cavo (oco). Neste caso substituir o revestimento e/ou emboço conforme NORMA ABNT NBR-13.753, NBR-13.754 e NBR-13.755.
- Em locais com trincas deve-se verificar se as mesmas estão estáveis.
- Verificar a causa geradora da trinca no revestimento, para determinar o melhor método de tratamento.
- No caso de trincas no emboço ou nas bases, a base deve ser recuperada para que, posteriormente, seja colocado novo revestimento. As trincas em geral são pontos para a infiltração de água que deterioram a base.
- As trincas provenientes de corrosão estrutural ou falha do encontro da estrutura com a alvenaria de fechamento devem ser tratadas com bastante atenção.

REPARO DO EMBOÇO

- A espessura do emboço deverá manter o mesmo nivelamento do existente, evitando irregularidades que possam ficar visíveis com a aplicação da nova pastilha.

REPARO DO REVESTIMENTO

- Caso o proprietário não tenha estoque necessário para reposição das pastilhas é recomendável que o cliente consulte o fabricante para verificar a possibilidade de atendimento.
- Na aplicação, procurar proteger a região próxima (caixilhos em geral, vidros, pinturas, outros revestimentos, etc.).

SUBSTITUIÇÃO TOTAL

São motivados por:

- Grandes deslocamentos e estufamentos.
- Infiltração de água.
- Ocorrência de trincas generalizadas.
- Fatores estéticos e arquitetônicos.
- Valorização Imobiliária.

PRÉ-CONTRATAÇÃO

- Verificar, nos órgãos competentes de peculiaridades da edificação quanto ao tombamento do patrimônio histórico ou legislação específica.
- Recolhimento através de guias, Tributos Federais, Municipais e ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).
- Alvará de reforma junto a Prefeitura Municipal.
- Observar se todas as pessoas envolvidas para a execução dos serviços são devidamente registradas na empresa para evitar futuras responsabilidades civis, criminais e trabalhistas ao condomínio.
- Solicitar cópia devidamente autenticada da Apólice do Seguro Civil e Seguro de Vida dos funcionários.

ITENS IMPORTANTES DO CONTRATO

Para contratação correta dos serviços, observe os itens que deverão constar no contrato de prestação de serviços:

- Objetivo do contrato: detalhar a relação dos serviços a serem executados, apresentando orçamento e memorial descritivo.
- Condições do local: especificar vistoria prévia “in loco”, feita pela empresa.
- Acompanhamento da execução dos trabalhos por engenheiro responsável.
- Prazo de execução dos trabalhos.
- Preço e condições de pagamento.
- Obrigações da empresa contratada, garantia sobre os serviços executados.
- Obrigações da contratante.
- Registro do Contrato.
- Destacar itens relacionados à Segurança do Trabalho (NR 18), apresentar PPRA e PCMSO.

OBSERVAÇÃO

- Aconselha-se acrescentar no contrato o item relativo à verificação de procedência e características dos materiais especificados.

CUIDADOS NO REPARO

São recomendados:

- Solicitar análise dos serviços a uma empresa especializada que indicará o procedimento correto a ser realizado.
- Identificar juntas de movimentação, conforme a NORMA ABNT NBR-13.753, NBR-13.754 e NBR-13.755 (conforme página 75).
- Verificar o revestimento para identificar as condições específicas (reparo do emboço).
- Conferir a planicidade, nível, prumo e juntas. Se necessário, fazer possíveis regularizações.
- Seguir as instruções do Manual de Assentamento Para Pastilhas de Porcelana Super NGK e a forma de utilização de argamassa colante para uso externo.
- Observar cuidados na proteção dos materiais da fachada (caixilhos de alumínio em geral, vidros, pinturas, outros revestimentos, etc.).

Evite os reparos parciais para manter o padrão estético das edificações o mais próximo do original, portanto, sugere-se a execução da manutenção preventiva.