



Manutenção corretiva de fachada de edifício residencial utilizando técnica de revitalização não destrutiva

Corrective maintenance of residential building facade using non-destructive revitalization technique

Felipe José Meira DA FONTE¹

¹ Condomínio Ed. Lady Sandra, Recife, Brasil, felipefonte@hotmail.com

Resumo: Em 2018, a fachada do edifício residencial Lady Sandra (15 pavimentos), localizado em Jaboatão dos Guararapes/PE, encontrava-se numa situação de completa degradação, sofria as consequências da falta de manutenção preventiva e intervenções equivocadas, o que em alguns apartamentos acarretava o aparecimento de manifestações patológicas severas, comprometendo a condição de habitabilidade, além de uma péssima avaliação imobiliária da unidade habitacional e do prédio como um todo.

Esta construção datada de 2010, apresentava sérios problemas na sua gênese, ressaltados e comprovados visualmente no assentamento das placas cerâmicas em todas as fachadas, e necessitava urgentemente de uma intervenção definitiva para corrigir o aspecto estético e coibir as infiltrações de diversas origens que se alastravam nas subunidades, o que aliado a falta de um programa de manutenção predial, completava um cenário devastador.

Para tanto, foi proposta uma troca completa da fachada retirando todos os painéis cerâmicos antigos, o que seria mais indicado para o cenário que se apresentava na edificação, mas também algo inviável para o Condomínio naquele momento, o que incitou o uso da criatividade na tentativa de encontrar uma alternativa segura, visando o melhor custo-benefício e a extensão da vida útil da fachada, inclusive.

Apresentou-se, então, uma técnica de revitalização de fachada, utilizando a aplicação de um novo rejunte sobre o rejunte antigo, havendo a troca apenas das juntas de dilatação horizontais, e das juntas de vedação de esquadrias e caixas de ar condicionado também.

A fim de garantir uma ponte de aderência entre os rejuntos, uma composição para utilização de aditivo específico como água de amassamento na preparação do novo rejunte foi elaborada, tendo sua aplicação somente após o hidrojateamento da fachada.

A técnica foi executada entre 2019 e 2020, a fim de evitar as ações de tentativa e erro que corroíam as finanças do Condomínio, tendo obtido um ótimo resultado.

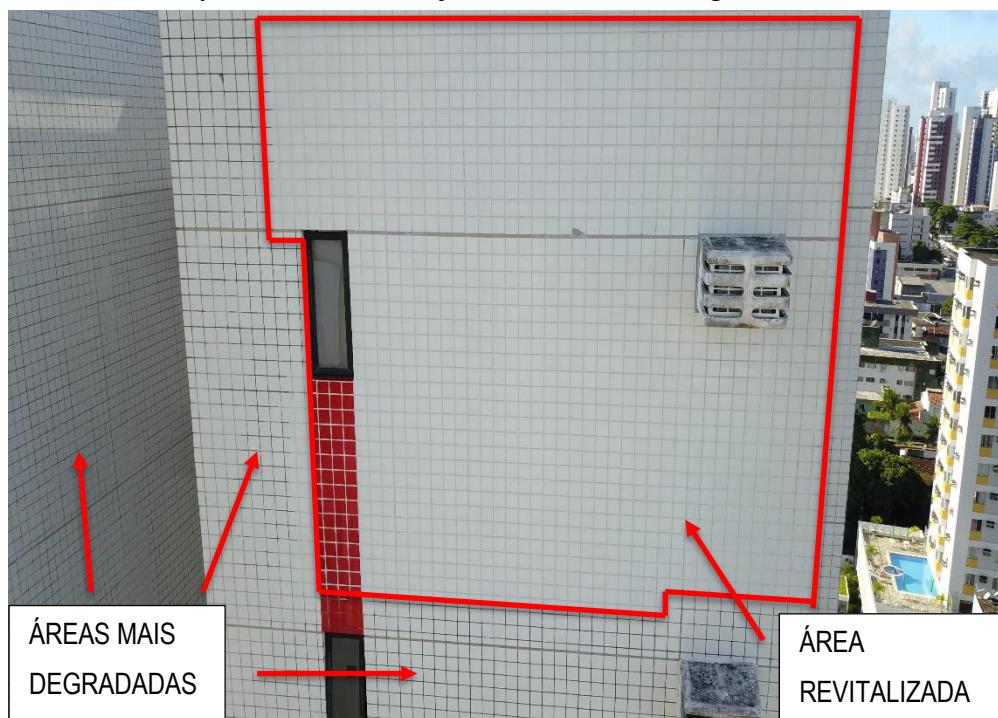
Palavras-chave: Revitalização, fachada, rejunte, aditivo, infiltrações.

1. Introdução

O edifício residencial multifamiliar Lady Sandra apresentava um péssimo estado de conservação da sua fachada em 2018, conforme pode ser verificado na Figura 1, motivando o síndico e demais condôminos a uma tomada de decisão definitiva para correção dos problemas que o edifício vinha sendo acometido, tanto para recuperar o estado interno de conservação de algumas subunidades, que estavam sendo afetadas com processos de infiltração, como também para não comprometer o valor do imóvel em si, que acabava comprometendo seu valor de revenda/locação.

Para tanto, foi apresentada a opção de retirada de todas as placas cerâmicas 10cm x 10cm que revestiam a fachada para posterior reassentamento de outras placas, preservando a paginação existente, porém, modificando o material responsável pelo emboço da fachada e fixação das placas, além de juntas de dilatação e rejuntamento também, a fim de não comprometer a estanqueidade da fachada, haja vista, que identificou-se alguns pontos onde a confecção não estava atendendo os padrões mínimos de desempenho, com fragilidade (ruptura de placas do emboço) e permeabilidade (pontos de infiltração internos).

Figura 1 – Fachada sul entre o 15º pavimento tipo e a cobertura, numa dicotomia entre o serviço paliativo de revitalização e as demais áreas degradadas.



Em virtude das dificuldades financeiras que o Condomínio vinha apresentando à época, demonstrada inclusive nas diversas intervenções paliativas conforme exemplo ilustrado na Figura 1, decidiu-se então por não realizar nenhuma intervenção destrutiva para retirada de revestimento cerâmico e execução de uma nova fachada, dando início assim à tentativa de encontrar um processo alternativo para proteção e melhoria estética do prédio que se encaixasse também nas condições financeiras estabelecidas pelo Condomínio.

Foi apresentado, portanto, a opção de revitalização de fachada, onde não há o comprometimento destrutivo da fachada, apenas utilização de materiais que atendam às exigências de estanqueidade e fixação já comprometidas na edificação em questão, e que se encaixava ao orçamento previsto.

2. Metodologia

2.1 Anamnese

A anamnese contou apenas com análises visuais para identificação das manifestações patológicas presentes, tanto externamente nas fachadas da edificação, como internamente nos 10 (dez) apartamentos que reivindicavam uma ação efetiva do Condomínio quanto a resolução dos problemas recorrentes relacionados a infiltrações e fissuras, conforme pode ser verificado nos exemplos registrados na Figura 2, não utilizando nenhum tipo de método destrutivos para avaliação.

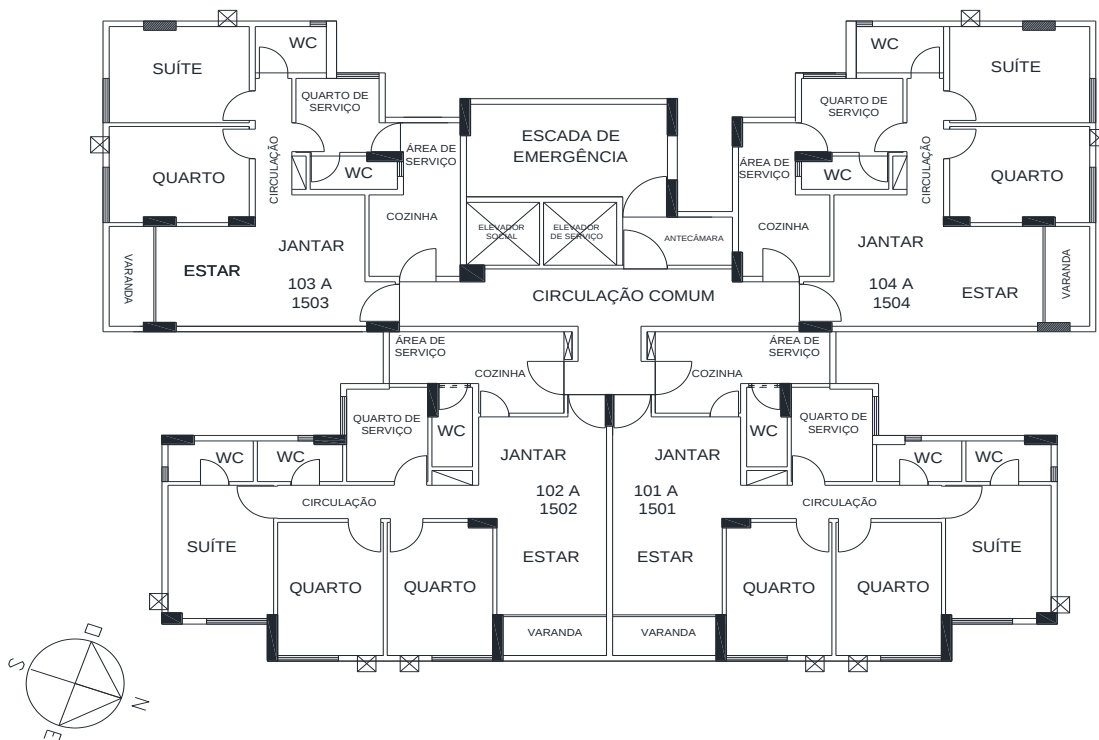
As análises foram divididas em duas etapas, inicialmente realizou-se o registro fotográfico completo de todas as fachadas do edifício, conforme configuração das fachadas ilustrada na Figura 3, e através das imagens registradas com auxílio de um veículo aéreo não tripulado (drone), modelo: Mavic Pro 4K.

Posteriormente houve a catalogação de todas as manifestações patológica presentes nos apartamentos prejudicados e acometidos por manifestações patológicas diversas, o que possibilitou correlacionar os defeitos apresentados nas diversas fachadas com o aparecimento das manifestações patológicas dentro das subunidades.

Figura 2 – Manchas ocasionadas por infiltração no apto. 1402 e destacamento de pintura em parede do apto. 1501



Figura 3 – Geometria da edificação representada em planta baixa referente aos pavimentos tipo do Ed. Lady Sandra



Manut. corretiva de fachada de ed. residencial utilizando técnica de revitalização não destrutiva

2.2 Metodologia de revitalização de fachada

Em virtude das diversas ações promovidas anteriormente sem obtenção de sucesso efetivo, foram sugeridas algumas ações para revitalização da fachada do Edifício Lady Sandra, levando em consideração a escolha correta dos materiais para o substrato existente e criando um projeto de fachada adequado, mitigando os possíveis problemas de execução, conforme recomenda Gripp (2008).

Os procedimentos deste projeto de revitalização seguiram um ordenamento padrão, conforme segue discriminado, eventualmente alternados dependendo da fachada trabalhada, sempre utilizando o auxílio de balancis mecânicos e/ou elétricos:

1º - Lavagem completa dos painéis de fachada, utilizando aparelho de pressurização (lava à jato) para retirada de todas as impurezas, fuligens e gorduras;

2º - Substituição de placas cerâmicas quebradas, soltas ou ausentes por intermédio de argamassa AC-III super flexível – fabricante: Polimassa;

3º - Aplicação de rejunte flexível siliconado (branco ou vermelho - em detalhes) com aditivo Polilátex rejunte como água de amassamento, ambos do fabricante: Polimassa;

4º - Substituição das juntas de dilatação horizontal e também das vedações em silicone acético das esquadrias, utilizando sempre o corpo de apoio feito com tarugo de polietileno (tarucel) - Ø10mm ou superior, quando possível, e selante poliuretano para vedação;

5º - Recomposição das juntas nas interfaces entre as caixas de ar condicionado do tipo janela e alvenarias, utilizando corpo de apoio feito com tarugo de polietileno (tarucel) – Ø10mm ou superior, e aplicação de selante poliuretano para vedação;

6º - Limpeza geral da fachada com lavagem da mesma para retirada de excesso do rejuntamento.

O procedimento referente a aplicação de rejunte flexível siliconado, utilizando o aditivo para rejunte Polilátex, ambos da fabricante Polimassa, foi criado a fim de criar uma maior ponte de aderência e resistência mecânica (com flexibilidade), além de impermeabilização ao rejunte antigo da fachada já desgastada pelo tempo e às intempéries, aumentando assim a vida útil da fachada e protegendo as áreas internas de umidades externas.

Todo o procedimento de revitalização de fachada durou 17 meses para execução, entre março/2019 e agosto/2020, num total de 6.140,78m² de área revestida em cerâmica 10cm x 10cm.

2.3 Procedimentos extras sugeridos

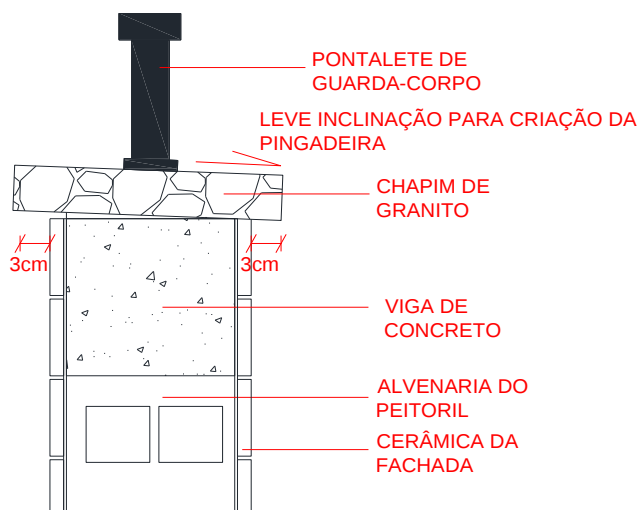
A fim de complementar as ações de revitalização, foram sugeridas ainda algumas ações conjugadas para arrematar e melhorar ainda mais a vida útil do subsistema fachada, o que foi prontamente seguido e executado como verificado a seguir:

1 – Aplicação de rejunte flexível siliconado (Polimassa) sobre rejunte existente em revestimento cerâmico do piso da cobertura, utilizando aditivo Polilátex rejunte (Polimassa) como água de amassamento;

2 – Aplicação de rejunte flexível siliconado (Polimassa) após a retirada de rejunte existente em revestimento cerâmico do piso e paredes da piscina localizada na cobertura, utilizando aditivo Polilátex rejunte (Polimassa) como água de amassamento;

3 - Retirada de cerâmica acima de guarda-corpo da varanda da cobertura para assentamento de chapim em granito, conforme Figura 4.

Figura 4 – Corte transversal de esquema de assentamento de chapim em granito acima de platibanda na varanda da cobertura



3. Conclusões

Foi possível identificar que após a realização dos serviços prementes de correção e revitalização da fachada, evitando a evolução e depreciação maior da estrutura da edificação, sempre considerando que as causas das manifestações patológicas em fachadas são difíceis de diagnosticar e por isso tratou-se cada caso de forma isolada, mas com uma solução geral que englobou todas as possíveis ações deletérias.

O resultado foi extremamente satisfatório, avaliando a situação atual, dentro das possibilidades econômico-financeiras que o Condomínio apresentava à época e no âmbito da funcionalidade a vida útil da fachada e do próprio edifício como um todo pode ser estendida, sem falar na valorização de cada subunidade que pode ser beneficiada pelo tratamento estrutural concebido na edificação, além da satisfação de todos os condôminos.

Referências Bibliográficas

- Gripp, A. R. (2008) A importância do projeto de revestimento de fachada para a redução de patologias. Monografia Especialização. Faculdade de Engenharia Civil, Universidade Federal de Minas Gerais, Brasil.
- Rocha, T. V. (2017) Análise de manifestações patológicas em revestimento de fachada: estudo de caso em Edificação da UFERSA/RN. Monografia para graduação no curso de Engenharia Civil. Universidade Federal Rural do Semi-Árido. Brasil.