



Instituto Brasileiro de Avaliações  
e Perícias de Engenharia  
de Minas Gerais

## *MANUTENÇÃO PREDIAL*

*Kleber José Berlando Martins*

## **MANUTENÇÃO PREDIAL**

A Manutenção predial é um segmento crescente no setor da construção civil.

Já existe a conscientização de síndicos e dos próprios condôminos da necessidade de se realizar uma vistoria regular nas edificações em que moram.

Uma manutenção deve ser periódica, planejada e programada, deixando claro também que a manutenção preventiva tem custo menor que a manutenção corretiva, quando o problema na edificação já aconteceu.

Quando não é feita uma inspeção periódica nestas edificações, começam a aparecer patologias diversas, isto é, problemas que estão acontecendo em uma certa parte da edificação e prejudicando seu desempenho.

São problemas que surgem, devido à falta de uma manutenção da edificação. Podemos elencar as infiltrações, descolamento de cerâmicas, eflorescências, entre outras, que aparecem e acabam desvalorizando o imóvel, se não forem tratadas e eliminadas em tempo hábil.

A presença de um profissional habilitado(engenheiro civil ou arquiteto), com conhecimentos técnicos específicos na área, também se faz necessário em certo momento. Por exemplo:

Quando numa edificação é constatado a presença de várias patologias, urge a necessidade da contratação deste profissional acima citado que, com sua capacidade e conhecimentos específicos na área da construção civil, terá a missão de elaborar um laudo, relatando todas as patologias encontradas e sugerir meios para eliminá-las ou minimizá-las, identificando as fontes geradoras destes problemas, que estão prejudicando o desempenho da edificação. Estes meios consistirão nas “terapias” necessárias para sanar as “patologias” existentes.

Este laudo também identificará as intervenções a serem realizadas na edificação e poderá servir de parâmetro na execução dos trabalhos de recuperação, diminuindo custos, pois a empresa ou profissional contratado para realizar os serviços já terão um caminho inicial a seguir, tendo um laudo técnico a ser consultado.

Se deduz então que uma manutenção periódica, feita regularmente nas edificações, com a criação de um Plano de Manutenção Geral do imóvel, em concordância com todos os seus moradores, serviria para mantê-lo

com um bom desempenho e funcionalidade e aumentar o seu tempo de vida útil , com menos desgaste das peças que o constitui.

**Kleber José Berlando Martins**

Perito judicial. Mestrando em Construção Civil pela **UFMG**

Especialista em avaliações e perícias, segurança do trabalho e construção civil.

**E-mail:** [kleberperito@terra.com.br](mailto:kleberperito@terra.com.br)

