

Goteiras, vazamentos e infiltrações na laje

Não há nada pior do que chegar em casa em um dia de chuva, olhar para o teto e se deparar com vazamentos e infiltrações não é mesmo? Só quem já passou por isso sabe a dor de cabeça que é.

Foto de Nothing Ahead no Pexels



E quando se fala em vazamento na laje, os motivos que originam esse problema são os mais variados, desde obsolescência do material, até manutenções mal feitas, é isso mesmo, uma manutenção negligente pode acabar ocasionando os tão famosos vazamentos.

Os sinais clássicos de infiltração em lajes são bastante conhecidos: mofo, manchas, descascamento da pintura, bolor, mau-cheiro, goteiras.

Em alguns casos é difícil identificar a origem do vazamento. Quando a água cai exatamente onde o problema se origina, esses são os casos mais simples de corrigir, porém, nem todos os vazamentos são fáceis de detectar.

Em alguns casos a água percorre longas distâncias de forma imperceptível e somente aflora como infiltração muito longe de onde está a causa raiz do vazamento.

Certa vez fui chamado para auxiliar em um caso, que aparentemente não tinha solução. No térreo do empreendimento havia um gotejamento randômico, as vezes pingava em dias de chuva, as vezes pingava em dias de sol. Na busca pelo vazamento, diversas paredes foram quebradas, forros perfurados, e nada de achar a origem.

Quando cheguei, peguei o histórico das atividades realizadas até aquele momento. Com todas as informações em mãos, a primeira ação foi inspecionar as unidades privativas. Quando chegamos no 14º pavimento, havia uma parede – com um split instalado – que estava com várias manchas, abrimos o forro e então vimos o dreno do ar condicionado desconectado. A água escorria pela parede, encontrava uma tubulação, percorria em volta da tubulação até chegar na recepção e gotejar.

Nesse caso, o vazamento não tinha nenhuma relação com impermeabilização, mas ilustra muito bem uma frase conhecida na área técnica:

“A água sempre vai procurar o caminho mais fácil, e muitas vezes o vazamento não é exatamente onde está gotejando”

Então, se você está sofrendo com esse problema, o primeiro passo é identificar a causa raiz.

Vazamento entre as unidades

Sabe aquele vazamento que vem do vizinho de cima? Você solicita para ele consertar, e ele insiste em dizer que no apartamento dele está tudo certo, que não há nenhum vazamento. E quando você visita o apartamento, de fato não há nenhuma mancha d'água.

Pois bem, uma das causas mais comuns para esse tipo de vazamento, são reparos mal feitos em ralos e descargas. A água percola pela estrutura até encontrar um ponto “mais fraco”, e adivinha só. Esse ponto pode ser a sua luminária.

Já nas coberturas, normalmente, o problema está atrelado com alguma falha na impermeabilização do andar superior, o qual por sua vez, normalmente fica em área aberta e recebe toda a chuva que cai.

Um dos motivos pelo qual a impermeabilização da cobertura começa a apresentar pontos de vazamento é pelo término da vida útil.

O que poucos gestores sabem, é que a impermeabilização é um sistema que precisa de manutenção e que possui um prazo de vida útil, mais cedo ou mais tarde, ela vai precisar ser reparada.

Outro ponto, que pode estar ocasionando os vazamentos e/ou infiltrações nos tetos das coberturas são instalações de antenas sem o devido preparo do local.



Como assim?

Na cobertura o piso não pode ser perfurado, por que abaixo da proteção mecânica está a manta de impermeabilização.

O que muitos instaladores de antenas fazem, quando instalam esses equipamentos, é perfurar o piso para aparafusar as antenas, e furam a manta de impermeabilização. Resultado? Vazamento no teto da cobertura.

Para instalação de antenas, o correto é construir uma base, e instalar a antena nessa base, assim a manta não será comprometida. Contudo, são raros os casos em que os prestadores constroem essa infraestrutura para instalar as antenas.

E aqui já fica um alerta para você gestor predial, sempre que for instalar alguma antena na cobertura, não permita que o furo seja feito diretamente no piso, porque vai danificar a manta de impermeabilização, e o vazamento é certo.

E quem já está sofrendo com as infiltrações? Por onde começar?



FELIPE LIMA

Mestre Engenheiro especialista em Manutenção Predial, apaixonado pelo tema. Atua a área há mais de 10 anos. Fundador da Primeira e Mais Completa Revista de Manutenção Predial.



Clique Aqui para Acessar o LinkedIn do Autor

É importante lembrar que cada caso é um caso. É necessário que um profissional especialista, analise a situação, e com embasamento técnico, recomende o procedimento para correção.

Os motivos de surgimento de infiltração, são os mais diversos:

- **Falta de impermeabilização da laje;**
- **Deterioração da impermeabilização devido à ação do tempo;**
- **Pontos baixos que criam poças d'água;**
- **Vazamento em torno das tubulações;**
- **Telhas quebradas;**
- **Rachaduras na parte externa do edifício, que favorecem a infiltração;**
- **Furos na manta;**
- **Tubos e conexões mal instalados;**
- **E assim por diante.**

Então, procure um profissional capacitado para fazer a análise, identificar o vazamento e apontar a melhor solução. Não tente fazer isso por conta própria, porque você pode acabar tratando apenas o sintoma e não o problema de fato.

Boas manutenções prediais para ti.