

Para Síndicos e Gerentes de Facilities

GUIA SIMPLES

em Telhados e Coberturas



Golan
Reforma & Construção

Caros Síndicos, Gerentes de Facilities e Engenheiros,

Mais cedo ou mais tarde, todo síndico enfrenta o desafio de determinar a melhor maneira de abordar um telhado envelhecido ou com vazamentos.

Dada a importância do telhado, o custo de projetos, e a gama de recursos e materiais envolvidos, os projetos de telhados podem ser alguma das questões mais complexas que um síndico deve lidar.

Este livreto fornece resumo sobre os três pontos do processo de tomada de decisão:

- **Prevenção**



- **Identificação do Problema**



- **Avaliação de Solução**



PREVENÇÃO

Antes de mais nada, é importante entender como se pode prevenir de problemas na laje ou telhado.

Os maiores vilões são: os **reparos não autorizados** de vazamento; **trabalhos não relacionados** como fixação de antenas, por exemplo; e o **desgaste natural**.

TAREFAS NÃO RELACIONADAS:

- **Fixação de antenas:** podem furar a manta, possibilitando infiltrações.
- **Reparos e Manutenção:** criando um sobrepeso que pode trincar telhas e ferir a impermeabilização.



Para se prevenir, oriente qualquer trabalhador que suba ao telhado para **não fixar antenas diretamente no piso** e só **andar pelas partes de apoio do telhado**, evitando danos às telhas.

DESGASTE NATURAL:

Os sistemas de cobertura passam todo dia por um desgaste intenso do sol ou da chuva. O calor faz as telhas dilatarem, enquanto a chuva pode causar um peso maior sobre o telhado caso o sistema de escoamento não esteja funcionando corretamente.



Para se prevenir, é preciso utilizar material de qualidade, pois no longo prazo, 'o barato pode sair caro'. Empresas como a GOLAN entendem isso e trabalham com material de qualidade especificado em seus orçamentos.

TRABALHO NÃO AUTORIZADO:

Certas metodologias de reparo podem produzir emendas ou reparos de má qualidade em vez de um reparo adequado. Tal trabalho não só pode ter duração mínima, como também piorar a situação mais pra frente e violar as regras da garantia



Para se prevenir, observe sempre a garantia e use o material e método adequado à instalação já feita. Entrando em contato com o último fornecedor, você poderá ter todas as informações necessárias.

INSPEÇÃO

Mesmo com uma prevenção correta, eventualmente podem ocorrer problemas que precisem de um novo projeto.

É desafio constante de gerentes de *facilities* e síndicos, saber quando buscar reparo para suas coberturas. Reunimos uma **checklist** para ajudá-lo a realizar uma auto-inspeção, e assim você entenderá melhor quando é hora de obter assistência profissional ou não.

Pontos de Inspeção Interiores:



Em alguns prédios, a inspeção pode começar por dentro. Aqui estão pontos de atenção dentro de seu prédio comercial:

- **Fugas de Luz:** desligue as luzes interiores durante o dia e procure. Você pode ver qualquer luz solar pegando no teto? Sim? Em dias de chuva, poderemos ter infiltrações.
- **Manchas Escuras e Danos de Água:** seu trabalho de pintura parece ser antigo ou sujo muito rápido? Estes são sinais iniciais de danos causados pela água, muitas vezes causados por um telhado com vazamento.

Pontos de Inspeção Exteriores:



Inspeccionar o exterior do seu telhado comercial pode ser mais um desafio. Antes de subir, você pode querer chamar uma empresa de manutenção e agendar uma inspeção. Se você o inspeciona sozinho, aqui estão algumas pistas que significam danos no telhado:

- **Calhas:** estas devem estar claras e livres de bloqueio. Calhas entupidas fazem seu telhado ganhar mais peso e assim aumentam-se os riscos.
- **Telhas danificadas ou em falta:** as telhas que faltam não podem ser ignoradas. Estas são a primeira linha de defesa de seu prédio. Uma telha trincada pode significar um problema de impermeabilização e piorar com o tempo.
- **Resíduo de telha:** o resíduo de telha na calha ou no chão é um sinal de desgaste excessivo do telhado. Se já fizer muito tempo da última troca, pode ser sinal de que o telhado está antigo.
- **Mofo:** O mofo no telhado mostra que o telhado está absorvendo umidade. Nesse caso, uma boa limpeza já pode ser a solução, sem necessidade de um profissional especializado.

AVALIAÇÃO

Uma vez encontrado um problema, é hora de avaliar as soluções possíveis. Para problemas diferentes, recomendamos soluções diferentes e cada uma tem seu ponto de atenção.

Nós da Golan oferecemos sempre a **solução mais adequada** para nossos clientes, **mesmo que ela não seja fazer um projeto conosco.**



GARANTIA

Muitos síndicos se esquecem que podem existir ainda garantias de projetos passados, talvez até da época em que eles não eram síndicos.

É importante ressaltar porém que certos casos invalidam a garantia, como citamos na parte de prevenção. Antes de contratar alguém, observe se ainda há uma cobertura da garantia .

REPAROS POR AUTÔNOMOS

Em casos de pequenos vazamentos já não cobertos pela garantia, a melhor opção talvez seja um autônomo. Eles tem o benefício de serem mais baratos, por não cobrarem taxas que empresas cobram. Porém não oferecem uma garantia sólida, podendo não honrar com o compromisso.

São mais recomendados para serviços que não passam de alguns milhares de reais, onde não se tem tanto a perder, mas fique atento aos riscos.

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA

Muitas das vezes, porém, é necessário contratar uma empresa especializada. Os preços são mais salgados e podem até requerer cotas extras, mas para projetos maiores são a melhor opção.

O desafio agora é escolher qual dentre algumas empresas é a mais adequada. Além do preço, existem outros fatores importantes que devem ser levados em conta, para garantir um projeto de excelência sem imprevistos. Fizemos uma checklist para te ajudar a avaliar diferentes empresas:



A empresa possui seguro?

Toda obra precisa estar segurada para garantir que, independente do que aconteça, a empresa estará segurada para conseguir tocar a obra até o final. O seguro deve cobrir Responsabilidade Civil; Danos Materiais; e Danos Físicos.



Encargos Trabalhistas e Fiscais?

A contratada está de acordo com encargos como INSS e COFINS? O condomínio pode ser corresponsável (solidário) e responder em casos judiciais. Peça as certidões atualizadas, caso a empresa já não anexe-as no orçamento.



Descrição de Material?

Material de segunda pode deixar esses custos da empresa até 40% menores e causam desgaste acelerado. Exija a especificação das marcas.



Relação de Clientes?

Você pode e deve pedir uma relação de clientes, preferencialmente extensa para conseguir amostragem.

E aí, gostou?

Esperamos que esse livreto tenha sido útil para seu trabalho como síndico ou coordenador de facilities.

Passamos pelas principais áreas de prevenção, inspeção e avaliação de soluções para te dar a base que precisa para tomar as principais decisões relacionadas ao sistema de cobertura do seu edifício.

Para saber mais, visite nosso site golanreforma.com e fique atento às nossas dicas.

Golan Reforma & Construção

Com administradores com mais de 30 anos de experiência e engenheiros altamente qualificados, a GOLAN é especializada na execução de serviços de médio e grande porte, desde seu planejamento minucioso até a realização.

✓ QUALIDADE

Com a presença constante dos supervisores e visitas periódicas de técnicos, conseguimos atingir todas as metas, em todas as etapas da obra, proporcionando ao cliente plena satisfação com os serviços e com o tempo de entrega da obra.

✓ CONFIANÇA

Nossos orçamentos contam com minucioso detalhamento, contato de clientes anteriores de obras semelhantes e nosso impecável histórico, dando segurança e confiança para quem nos contrata. Peça já seu orçamento grátis.

(21) 3369-1779
cergolan@gmail.com
www.golanreforma.com

Golan
Reforma & Construção