



8.1. Princípios Gerais de Manutenção de Telhados

Para garantir uma boa funcionalidade, qualquer cobertura carece de manutenção regular e periódica. A manutenção preventiva é a melhor garantia de durabilidade da cobertura.

Antes de abordar as acções de manutenção propriamente ditas, é importante referir dois apontamentos determinantes para que essa manutenção se realize:

- O planeamento da manutenção de uma cobertura começa logo na fase de projecto. O projectista deve prever condições de acessibilidade e circulação.
- Uma vez projectadas as condições de acessibilidade e circulação, o construtor deve executá-las em conformidade.

A ausência das condições descritas anteriormente é, muitas vezes, a razão pela qual não se realizam as actividades básicas de manutenção.

1. INSPECÇÃO DA COBERTURA NO FINAL NA OBRA

Concluídas as operações de montagem dever-se-á realizar uma inspecção detalhada e uma limpeza efectiva de toda a cobertura, removendo todos os elementos estranhos a esta.

É frequente encontrar-se restos de argamassa espalhados por todo o telhado que, mais tarde, se irão depositar na zona de escoamento das águas. É ainda necessário remover restos de papel, madeira, cabos eléctricos e outros elementos (muitas vezes utilizados por pedreiros, pintores e electricistas para se protegerem ou para realizarem outras tarefas) e que se depositam em caleiras e algerozes, afectando naturalmente o desempenho da cobertura.

As actividades de manutenção e conservação da cobertura devem ser sempre encaradas como um investimento, pois prolongam o tempo de vida útil de toda a casa.

2. QUEM DEVE REALIZAR O TRABALHO DE CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO PREVENTIVA E EM QUE CONDIÇÕES?

Os trabalhos de conservação/manutenção da cobertura devem ser feitos por pessoal especializado, pois embora a tarefa possa parecer simples, tem de ser executada em segurança.

A forma de movimentar-se sobre uma cobertura carece de especiais cuidados e deve-se ter em conta o seguinte:

- Os trabalhadores devem ter consciência dos riscos que existem na execução de trabalhos em altura;
- Antes de começar, deve fazer a avaliação dos riscos do trabalho que irá realizar. Todo o trabalho em altura necessita de planificação minuciosa, para reduzir os riscos ao mínimo;
- Devem adoptar-se medidas de prevenção contra quedas. As medidas a adoptar devem ter carácter colectivo e individual. A aplicação das medidas deve ser feita antes do início dos trabalhos;
- O acesso à cobertura só deverá ser feito para conservação/manutenção;
- Não é permitido movimentar-se sobre a cobertura quando esta esteja molhada;
- Não estão permitidas movimentações de carga sobre a cobertura superiores a 120 kg;

- Quando se planear a reparação, restauração ou o desmontar da cobertura é necessário prestar atenção ao procedimento que se irá seguir para retirar os materiais do telhado e o seu armazenamento.

A Directiva 92/57/CEE estabelece as prescrições mínimas de segurança e saúde aplicáveis aos estaleiros temporários ou móveis. Relativamente aos trabalhos em telhados, estabelece, no seu anexo I, o seguinte:

14. Trabalhos em telhados:

14.1. Sempre que necessário para evitar um perigo ou quando a altura ou a inclinação ultrapassarem os valores fixados pelos Estados-membros, devem ser adoptadas disposições colectivas preventivas contra a queda dos trabalhadores, bem como de ferramentas ou outros objectos ou materiais.

14.2. Sempre que os trabalhadores tenham de trabalhar sobre ou na proximidade de um telhado ou de qualquer outra superfície constituída por materiais frágeis através dos quais se possa cair, devem ser tomadas medidas preventivas para que esses trabalhadores não caminhem inadvertidamente sobre a referida superfície constituída por materiais frágeis nem caiam ao chão.

3. INSPECÇÃO DA COBERTURA PELO PROPRIETÁRIO

Embora a manutenção de uma cobertura deva ser realizada por pessoal especializado, o proprietário poderá realizar as verificações preliminares. Contudo, deverá sempre atender aos princípios básicos de segurança enunciados no ponto anterior.

Se o proprietário não possui os equipamentos de segurança deverá sempre requisitar os serviços de pessoal habilitado.

Uma vez por ano (preferencialmente antes das primeiras chuvas), dever-se-ão efectuar algumas tarefas simples de inspecção do estado da cobertura:

- Desobstruir os pontos de ventilação
- Inspeccionar todos os sistemas de evacuação de águas, eliminando os sedimentos que possam comprometer o seu escoamento adequado.
- Limpar os algerozes e caleiras
- Verificar o estado dos elementos de isolamento, situados sobretudo em volta de chaminés, caleiras e larós.

De três em três anos, deve também proceder-se à limpeza e lavagem completa dos telhados eliminando detritos, vegetação e musgos susceptíveis de provocar degradação das peças cerâmicas e verificar se existem peças partidas ou danificadas, substituindo-as, se necessário.

Verificada a conformidade das condições da cobertura, o trabalho está terminado. Caso contrário, deve passar-se à fase seguinte.



4. MANUTENÇÃO/CONSERVAÇÃO DA COBERTURA POR ESPECIALISTA

Após a inspecção da cobertura aconselhamos que os eventuais trabalhos de manutenção/ conservação sejam realizados por um especialista.

Quando eleger o especialista que irá realizar o trabalho, não deixe de solicitar um orçamento com a descrição objectiva do que irá executar, onde irá intervir e uma garantia do trabalho.

O especialista deverá descrever com rigor os trabalhos a realizar e onde prevê intervir, deixando sempre a salvaguarda, de que, no decurso dos trabalhos, podem surgir situações não previstas (por exemplo, estruturas danificadas ou outras patologias associadas a uma cobertura). É natural que o especialista, antes de propor um orçamento e um plano de trabalhos, realize também uma inspecção à cobertura, sendo recomendado o registo fotográfico das anomalias detectadas.

As operações a efectuar poderão compreender as seguintes fases:

- Remover todo e qualquer tipo de vegetação e sedimentos acumulados por acção do vento ou outros agentes atmosféricos, através de lavagem por pressão;
- Eliminação de eventuais depósitos de resíduos de neve, que possam obstruir as entradas de ventilação da cobertura;
- Reparação dos elementos isolantes, nomeadamente em torno de chaminés, caleiras, larós, etc.
- Em caso de verificar-se alguma cedência ou deformação de alguma das águas, deve-se levantar a zona afectada e analisar a causa do problema. Esta análise, deve ser feita por um técnico especializado, que dirá da gravidade da situação e enunciará a intervenção a realizar;
- Substituir todos os elementos (telhas, acessórios ou outros) danificados, por elementos iguais. Assim, é sempre aconselhável estar na posse de algumas peças iguais às originais.
- Não se podem fazer aplicações na cobertura que a perfurem ou dificultem o escoamento das águas, como sejam aplicação de antenas, painéis solares, que devem ser aplicados em estruturas próprias, sem sobre carregar a cobertura ou a estrutura desta;
- Não se podem mudar as características funcionais, estruturais ou a forma das vertentes da cobertura, como sejam caleiras, linhas de cumeeira. Salvo se, um técnico especializado assim o definir, por qualquer deficiência funcional ou estrutural da cobertura;
- Não se devem aplicar produtos químicos na cobertura, salvo se o produtor assim o aconselhar.

Se as telhas que compõem a cobertura da casa têm a adição de algum produto impermeabilizante/hidrofugante, será necessário efectuar periodicamente a reposição do produto, pois a vida útil das telhas é muito superior à vida útil dos impermeabilizantes. No entanto, a Torreense recomenda a aplicação de telhas naturais, que garantem perfeitamente a funcionalidade do seu telhado.