

“PERITAGENS NÃO DESTRUTIVAS” as expectativas

Graham Roy Coleman.
B.Sc(Hons),M.I.Biol.,C.Biol.,A.I.W.Sc.,F.Inst.R.T.S..

<http://www.mill-rise.freeserve.co.uk/Non-destructive%20survey.htm>

Quase todas as peritagens / inspecções conduzidas por empresas especialistas em humidade e madeiras envolvem avaliações “*não destrutivas*”; é, actualmente, uma prática industrial corrente.

Mas o que significa “*não destrutivas*” ?

Basicamente, não se podem provocar danos na decoração, no mobiliário fixo, nos acabamentos e na casa em geral. Assim, por exemplo, enquanto que podemos facilmente enrolar carpetes e levantar tábuas de pavimento, e voltar a colocá-las na sua posição, fazer-se o mesmo relativamente a alcatifas coladas (talvez), tábuas emalhetadas, removerem-se têxteis, papéis de parede, estuques, etc., é efectivamente “*destrutivo*” e provoca certamente alguns danos. É muito improvável que tais actos sejam aprovados pelo vendedor de uma propriedade ou pela maioria dos proprietários de casas habitadas. Para além disso, uma vez que seja feita uma investigação destrutiva, isso vai envolver mais algum tempo, esforço e meios do que uma inspecção não destrutiva corrente – e um relatório consideravelmente diferente.



Expectativas :

O que pode esperar um Cliente, de uma investigação “de borla” ou a baixo custo, ou seja, como as que são tradicionalmente executadas pela indústria das reparações?

Ele pode esperar um nível de conhecimentos comparável ao de um inspector especialista. Por exemplo, um inspector pode observar tijolos bloqueados do ar, servindo de apoio a um pavimento em madeira, mas não pode levantar as tábuas desse pavimento. O que ele deve fazer é avisar o seu Cliente sobre a potencial presença de podridão na face inferior dessa madeira, por falta de ventilação. Ele até lhe pode fornecer mais dados pela adequada utilização de eléctrodos pregados às tábuas.



Da mesma maneira, se ele vir evidências de, digamos, uma infiltração antiga aparecendo no exterior desse pavimento, mesmo que ele não possa observar especificamente a humidade no seu interior, ou obter medições de humidade interiores que sugiram essa humidade, deve avisar o seu Cliente de que as madeiras nessa área a que ele não pode aceder podem estar em risco de apodrecerem, ou de estarem mesmo já apodrecidas - pode existir humidade dentro da parede. Esta é a peritagem de um inspector especialista que usa os seus conhecimentos e a sua sensatez para prever os potenciais problemas, baseado nas evidências fornecidas por uma inspeção não destrutiva.

Mas quando é necessário avaliar-se a humidade ascendente, por exemplo, usando ensaios não destrutivos, ou seja, humidímetros eléctricos, o que se há-de fazer ?

Antes de mais, deve-se considerar que um humidímetro eléctrico responde efectivamente a qualquer substrato electricamente condutor (ele é "qualitativo"). Em mais de 95 % dos casos, isto significa água e/ou sais higroscópicos. Em muitos casos, o padrão de leituras *apenas de sais*, feitas por um humidímetro eléctrico podem ser semelhantes às que resultam da humidade ascendente activa, ou seja, leituras elevadas na base de uma parede que desaparecem subitamente um pouco mais acima.

Nestas condições, é possível para o inspector usar técnicas *não destrutivas* para individualizar um problema, que é apenas de "sais", contra uma humidade ascendente activa ? Na maioria dos casos, provavelmente não !

Seria, portanto, razoável que o Cliente esperasse que esta distinção fosse feita pelo próprio inspector, usando as normais técnicas de investigação não destrutivas ? Mais uma vez, na minha opinião, provavelmente não. (Repare-se, por favor : os ensaios in situ feitos com kits para sais, humidímetros de carbonato, etc. podem ser *pouco fiáveis*, dependendo, mais uma vez, apenas da sensatez e dos conhecimentos do inspector in situ, e da sua habilidade para interpretar os geralmente muito limitados dados obtidos in situ.)

"Ponha-se a andar, já !"

Onde tais situações aparecem, relacionadas apenas com um problema de sais, e elas são geralmente raras, será que o Cliente deve razoavelmente esperar que as investigações destrutivas façam parte de uma investigação "de borla" ou de baixo custo ? Muito simplesmente, não.

Nos casos acima referidos, torna-se necessária a execução de uma *adequada* e completa investigação aos perfis de humidade e de sais. Esta envolve técnicas de análise e, geralmente, instalações laboratoriais. Assim, tais investigações irão, claramente, consumir tempo e instalações especializadas, frequentemente com despesas de centenas de libras conforme o tamanho do edifício e a extensão dessas análises. O senso comum devia mostrar a qualquer pessoa que não se recebe este tipo de investigação aprofundada no âmbito das vulgares inspeções "de borla" / baratas sobre humidades e madeiras! Além do mais, ninguém pode esperar comprar um carro de £ 10.000 por £ 1.000 !



Expectativas justas :

No entanto, o que o Cliente deve esperar, é uma interpretação razoável dos dados obtidos pelas inspeções não destrutivas. Estes podem fornecer mais do que 95 % dos diagnósticos.

Podem ocorrer alguns casos raros de cenários “humidade ascendente antiga, apenas saís”, e quando confirmados por adequados ensaios destrutivos, será que o Cliente vai encarar a investigação não destrutiva original como negligente ? Na minha opinião – e é apenas uma opinião - Não, desde que o inspector tenha feito uma razoável interpretação dos dados recolhidos pela avaliação não destrutiva, e referido claramente as limitações de tais investigações.

Assim, no relatório é essencial prevenir-se o Cliente que as constatações foram interpretadas a partir de técnicas não destrutivas e, como tal, existem necessariamente limitações. Talvez possa ajudar a inclusão nesse relatório de uma expressão baseada ao redor do seguinte :

"As constatações anteriores foram baseadas na interpretação dos resultados de uma inspeção não destrutiva vulgar; isto, forçosamente, implica limitações. Se for pretendido um diagnóstico confirmativo e definitivo sobre estas constatações, será necessário serem executadas investigações envolvendo métodos destrutivos : estes implicarão alguns danos e custos."

Isto explica ao Cliente as limitações da inspeção vulgar, mas abre-lhe a oportunidade para uma mais detalhada análise do problema – embora com um custo.

Finalmente, deve-se considerar que quando acontece o anteriormente referido problema de “apenas saís”, pelo menos, existe um bom argumento para que o reboco seja refeito, mesmo que não se perspective a execução de uma barreira contra a humidade. Apesar de tudo, o reboco é muito mais caro do que essa barreira impermeável !