

PORQUE É QUE A HUMIDADE É HÚMIDA ?

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/How%20damp.htm»](http://www.mill-rise.freeserve.co.uk/How%20damp.htm)

Recebemos frequentemente pedidos para efectuarmos um investigação sobre humidades, na sequência de relatórios sobre construções, habitualmente anteriores à venda de uma casa. Inevitavelmente, foi encontrada alguma humidade pelo emprego de um humidímetro eléctrico, e, portanto, solicitada uma consequente investigação às suas causas.

Quando se questiona o Cliente sobre esse relatório, torna-se frequentemente evidente que nunca existiu nenhum problema visível ou físico – as pinturas estão em ordem, não há descolamentos nem destacamentos do papel de parede, não há manchas, não há erupções no acabamento estucado ou na película de tinta. Claramente, não há nenhum problema óbvio. No entanto, existe uma humidade registada.

Então como é que podemos definir sensatamente a humidade no interior de um edifício ?

Uma definição de humidade ?

Um velho amigo meu e colega muito experiente, John Bricknell, define humidade como sendo “a água onde esta for indesejável e em quantidades tais que possam provocar um problema”. No cenário anterior, a água pode estar presente e, no entanto, não o estar a um nível tal que provoque estragos ou danos.

Então, o que será um problema ? Vejamos o caso da humidade ascendente (sim, ela existe mesmo !) e assumamos que não existe a influência de nenhum outro factor, tal como a condensação ou a penetração de humidade.

Em muitos casos, a dificuldade reside na muito elevada sensibilidade dos humidímetros eléctricos aos níveis muito baixos de humidade livre e/ou de sais contaminantes. Por exemplo, os níveis de água livre inferiores a 0,1 % podem resultar na obtenção de significativas leituras de humidade; no entanto, é muito improvável que tais níveis, na maioria das alvenarias, rebocos ou estuques, sejam um problema significativo.

Tratar ou não ?

A questão que se põe logo, “Está bem, mas estes casos devem ser tratados ?” A parede deve ser, por exemplo, hidrofugada ou estucada de novo ?

A resposta possível é que se deixe estar como está; não existe, claramente, a humidade suficiente para provocar danos na decoração.

No entanto, existem duas precauções :

- 1) Manter o caso sob vigilância.
- 2) Garantir-se que a madeira (por exemplo, rodapés, topos de barrotes, etc.) não ficam em contacto directo com nenhuma humidade, mesmo com uma humidade residual de baixo nível (a madeira húmida corre sempre o risco de apodrecer !). Nestes casos será muito mais prudente investigar-se e avaliarem-se essas madeiras.

O único problema com esta abordagem põe-se quando um proprietário com “uma humidade constante de um relatório”, que só se consegue detectar com instrumentos muito sensíveis, abandona e, eventualmente, tenta vender a sua propriedade; o próximo Perito sobre construções pode dizer provavelmente “Alguma humidade nas paredes – procure os serviços de uma empresa especialista e mande fazer uma investigação mais aprofundada”.

Infelizmente, uma daquelas situações que não se conseguem ultrapassar é que o comprador não está disposto a esperar que a “humidade” se mantenha a um nível tal que não venha a constituir um problema.

Aviso !

Mas há um aviso que não pode ser ignorado.

Conforme acima descrito, a humidade pode não provocar nenhum problema, ou seja, sinais visíveis, manchas, etc. No entanto, a alteração de um acabamento decorativo existente pode levar ao aparecimento de algumas manifestações de problemas nessa nova decoração. Por exemplo, a utilização de uma tinta de emulsão pode resultar bem – não há problemas visíveis. Mas substituí-la, digamos, por um papel de parede pode provocar um problema. No caso do papel de parede é vulgar a perda de adesão porque passa humidade suficiente através do acabamento subjacente para provocar o amolecimento da cola e a perda de adesão; a papel descola-se e forma bolhas; e isto passa-se especialmente com o caso de papéis à base de vinílico. Claro que o contrário também pode acontecer – remover-se um papel e usar-se uma tinta de emulsão e esta pintura *pode* permanecer perfeita.

Riscos e realidade :

Se olharmos objectivamente para o acima exposto, torna-se claro que ninguém se pode queixar de um Perito ou, na realidade, de qualquer empresa especialista em humidades, porque eles nunca podem ter a certeza, já que estão a utilizar in situ os instrumento que possuem e estes reflectem os baixos níveis de humidade residual existentes. É, certamente, difícil fazer-se uma avaliação, por exemplo, dos topos dos barrotes embebidos na parede sem se abrir um buraco nesta. E, claro, esse Perito nunca iria gostar de cometer um erro que fosse prejudicial para o potencial comprador.

Há pessoas que parecem culpar os Peritos por serem tão cuidadosos, porque consideram que esses Peritos estão demasiadamente preocupados com a sua integridade profissional. Mas, então, quem é que quer ser processado em tribunal ? É evidente que é preferível estar-se salvaguardado do que arrependido, e exercer-se correctamente uma obrigação de precaução para com o Cliente. E claro que também existe um potencial para que a decoração se estrague numa data futura, tendo que ser substituída.

Quando as leituras sugerem inicialmente níveis muito baixos de humidade, então o *risco* de a deixar estar assim, contra a execução de um tratamento, deve ser identificado e *cuidadosamente* considerado; isto é particularmente importante no caso da madeira. Na realidade, o que acontece, é que

podemos andar às voltas e voltas sem uma resposta definitiva. Se a propriedade for nossa, então é perfeitamente possível seguir-se a abordagem do “deixar estar” e ficar-se consciente dos riscos. Mas a perspectiva do comprador é provavelmente a de querer uma casa “seca”, especialmente se o seu Perito ou Perita tiver identificado humidades.

Tradução por
António de Borja Araújo, eng.º civil I.S.T.
4 de Maio de 2003