



Adventist Risk
Management® Inc.

PREVENÇÃO

DE PERDAS E DANOS CAUSADOS POR ÁGUA

Há duas causas principais de indenizações de danos por água. Uma são situações relacionadas à natureza ou ao clima, como chuvas fortes, inundações ou temperaturas excessivamente baixas. Outras perdas por água podem ser resultado de práticas de manutenção ruins. Embora não possamos evitar a ocorrência de tempestades, é possível se preparar antes que elas aconteçam e reduzir as perdas potenciais por meio de uma série de métodos de prevenção de perdas.

Perdas causadas por água podem ser reduzidas pelo estabelecimento de bons programas de manutenção preventiva que incluam o cuidado com prédios e equipamentos, inspeções para detectar problemas potenciais e consertos de vazamentos, deterioração ou áreas danificadas antes que estes se tornem problemas sérios. Estas são algumas dicas de como evitar danos por água derivados dessas causas.

Dicas de Prevenção

ANTES DO INVERNO

PREPARE SEU PRÉDIO

- Examine todas as calhas e canos condutores verticais. Verifique se estão limpos e adequadamente projetados para
- Examine e limpe drenos em telhados planos, que podem ficar entupidos com folhas caídas no outono.
- Examine as condições dos telhados para verificar se há alguma deterioração de materiais.
- Se você mora em uma área sujeita a ventos fortes, há vários produtos disponíveis para proteger beirais, claraboias, ventilações, chaminés e águas-furtadas de chuva empurrada pelo vento.
- Uma grande porcentagem de danos causados pela água decorre de canos rompidos devido a temperaturas de congelamento. Os prédios precisam ficar aquecidos e há



maneiras de ajudar a manter uma zona de temperatura segura, reduzindo, ao mesmo tempo, alguns custos de serviços públicos.

- Janelas e portas com frestas e rachaduras em áreas de junção do prédio podem tirar calor rapidamente de uma construção. Vários produtos, de massas de calafetagem a vedações de borracha, estão disponíveis para manter o frio fora e o calor dentro.
- Use massa de calafetagem para vedar sob parapeitos de janelas e outras junções, como as encontradas em volta de lareiras e nos pontos onde canos entram em construções.
- Examine janelas em portas para verificar se há entrada de correntes de ar, vedações partidas e compostos de fixação dos vidros rachados ou ressecados e substitua-os conforme necessário.
- Substitua janelas quebradas.
- Pulverize ou aplique isolamento adicional em sótãos, mas não cubra caixas de passagem elétricas salientes. Além disso, mantenha o isolamento a 7 cm ou mais de afastamento de luminárias embutidas ou outras fontes de calor. Uma caixa rígida de metal de quatro lados de 10 cm pode ajudar a manter essa distância e pode dar suporte ao isolamento. ayudarle a mantener esta distancia y puede sostener el aislamiento.
- Se canos de água ou de drenagem tiverem de passar por espaços mal aquecidos, como armários, despensas, cantos e áreas encostadas em paredes externas, proteja-os com fita térmica ou isole-os com invólucro isolante feito especialmente para isso. Não comprima o isolante sobre canos ou ele perderá boa parte de sua qualidade de isolamento. Prenda-o com fita isolante.
- Assegure-se de que canos em sótãos, áreas externas e outras áreas não aquecidas também estejam protegidos. Um encanador local pode ajudar a determinar as ações necessárias para proporcionar isolamento adequado para esses canos.
- Se houver registros para torneiras externas, feche-os.
- Mantenha os aposentos suficientemente quentes para evitar que canos internos congelem. A maioria das fontes indica que o calor deve ser mantido e regulado em não menos que 55°F (12,78° C). Se você souber que seu prédio tem um isolamento térmico ruim, apresenta entrada de ar frio por janelas e tem áreas que não ficam tão quentes quanto outras, mantenha uma temperatura mais alta.
- Deixe portas de armários e aposentos abertas, se necessário, para igualar o aquecimento de todo o ambiente.
- Em alguns casos, como último recurso, pode ser necessário deixar a água fria correr continuamente. Um fluxo de água ligeiramente menor que o diâmetro de um lápis é recomendado.

PREPARE ÁREAS EXTERNAS

- Remova mangueiras de jardim de torneiras externas. A água na mangueira pode congelar e se expandir e fazer torneiras e encanamentos dentro da casa congelarem e quebrarem.

PRÉDIOS VAZIOS

- Danos significativos podem ocorrer se um prédio desocupado tiver um cano quebrado e este não for percebido. Mesmo com o aquecimento ligado em baixa intensidade, habitue-se, durante períodos de frio, a verificar os prédios diariamente, e com mais frequência quando possível.
- Se um prédio for ser deixado vazio por um longo período de tempo, pense em desligar a água e esvaziar os encanamentos abrindo as válvulas nos pontos mais altos e mais baixos. Esse processo também pode requerer soprar ar dentro dos canos para remover a água de pontos mais baixos.

EQUIPAMENTO

- A conservação do calor em prédios requer boa manutenção do equipamento de aquecimento. Peça que um técnico autorizado e qualificado examine e faça a manutenção do sistema de aquecimento muito antes do primeiro período de frio intenso. Especialistas em aquecimento sabem o que procurar e o que pode vir a ser um problema se não for consertado.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ORGANIZE CALENDÁRIOS E PROGRAMAS DE MANUTENÇÃO

- Produza calendários de inspeção e manutenção para prédios e equipamentos.
- Exame a condição de telhados, calhas e outros elementos estruturais externos periodicamente ao longo do ano e conserte-os antes que ocorram danos significativos.
- Procure por sinais internos de danos causados por água, como manchas no teto, manchas em paredes, infiltração em volta de janelas e outros indicadores visuais.
- Examine cozinhas para detectar sinais de vazamentos em canos de abastecimento ou de drenagem sob pias.
- Examine banheiros para detectar vazamentos em pias e vasos sanitários.
- Se seu prédio tiver um sistema de sprinklers, verifique se não há vazamento nos canos e faça a manutenção conforme os padrões recomendados pela National Fire Protection Association e outros.
- Assegure-se de que o sistema de sprinklers de seu prédio tenha um alarme de fluxo que envie um alerta a uma empresa central se um sprinkler for ativado.
- Verifique se paredes de porões estão adequadamente vedadas.
- Examine se as bombas de depósito de água estão funcionando corretamente.

TUDO ISSO FAZ DIFERENÇA

Cada passo citado aqui faz diferença nos esforços para reduzir perdas causadas por água. Examine atentamente o programa de manutenção preventiva de sua instituição e implemente os elementos que estiverem faltando.

Confira atentamente todas as condições do prédio antes da ocorrência de eventos climáticos sérios e prepare-se para tomar as medidas necessárias para evitar danos por água em seu prédio e o efeito devastador que isso pode ter para suas operações e sua missão. ■