

# Tudo funcionando, mesmo sem eletricidade

Novos edifícios de médio e alto padrão já vêm equipados com geradores; nos antigos falta de espaço para instalação pode ser entrave

Leandro Costa

Para não correr o risco de ficar sem acesso a itens básicos para o prédio em caso de queda de energia, como ao elevador, por exemplo, condomínios precisam recorrer ao uso de grupos geradores (nome técnico dos geradores de energia).

De acordo com técnicos, a adoção desses equipamentos para garantir a segurança e o conforto dos moradores é comum, sobretudo nos condomínios mais novos, de padrão médio e alto, onde a construtora já entrega o empreendimento equipado com esses geradores.

Nos demais casos, é comum que o projeto pelo menos preveja um local para a instalação do equipamento, afirma o diretor de locação da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (Aabic), Eduardo Zangari.

Porém, mesmo que haja espaço para abrigar o gerador, Zangari alerta que a escolha do equipamento deve ser tomada com cuidado, de preferência com o auxílio da administradora.

O motivo é que existe no mercado uma grande variedade de equipamentos, com potências variando entre 50 e 800 Kva, segundo explica o gerente comercial da fabricante de geradores Leon Heimer, Luzinilson Ferreira Lima. “São grupos geradores com potência para atender desde somente o básico, que são o elevador de serviço, bombas de água, luzes de emergência, portões elétricos e sistema de segurança, ou até manter ligado tudo o que for elétrico no condomínio inteiro, inclusive dentro das unidades.”

De acordo com Zangari, é preciso avaliar o que vai ser ligado ao gerador para dimensionar que tipo de equipamento é mais



**Instalação.** Por conta da emissão de ruídos, gerador deve ficar em local isolado. Na falta do espaço, existe a opção silenciada

adequado. “Principalmente nos imóveis com mais de 15 anos”.

**Prédios antigos.** O cuidado extra nos condomínios antigos deve-se ao fato de que na maioria dos casos a estrutura elétrica não é preparada para receber o equipamento. E tampouco existe um local adequado para acomodá-lo.

“Geralmente, nos condomínios antigos, a instalação do gerador é assunto polêmico, porque as pessoas que moram em andares baixos não querem ficar

olhando para o equipamento. Além disso, há a questão do ruído e da fumaça emitida pelo gerador”, observa Zangari.

## ● Necessidade

### LUIZ ROBERTO GIRÃO SÍNDICO

“Há moradores no condomínio com dificuldades de locomoção, que não podem ficar usando a escada toda vez que acaba a energia”

No condomínio onde o engenheiro aposentado Luiz Roberto Girão é síndico, localizado na Vila Olímpia, um edifício de 13 andares construído há 30 anos, será necessário sacrificar uma parte do playground para instalar o gerador. “Quase não há crianças no condomínio”, justifica. Ele conta que a decisão pela compra da máquina ganhou força nos últimos anos quando em mais de uma ocasião houve quedas de energia por períodos de até oito horas. “Não sabemos se podemos confiar na nossa infraestrutur

elétrica no futuro. Tenho 71 anos e moro no nono andar. Há outros moradores no condomínio com dificuldades de locomoção, que não podem ficar usando a escada toda vez que acaba a energia.”

Para contornar o problema do barulho o condomínio optou pela compra de um grupo gerador silenciado, que é instalado dentro de uma cabine metálica revestida com fibra de vidro. Segundo Lima, da Leon Heimer, as cabines auxiliam a reduzir de 110 para até 65 decibéis o nível de ruído

## É preciso prever a arrecadação com antecedência

A compra de gerador deve ser planejada não somente do ponto de vista da escolha do equipamento. É preciso também pensar na engenharia financeira para a aquisição, já que os bancos não cedem financiamentos para a compra dessas máquinas que custam a partir de R\$ 30 mil, observa o diretor de locação da Aabic, Eduardo Zangari. “O que o condomínio pode conseguir é um parcelamento com a empresa vendadora, que costuma ser de no máximo 12 pagamentos. É interessante, então, após aprovada a arrecadação extra para a compra, aguardar alguns meses para formar um caixa suficiente para pelo menos duas ou três prestações, já que cotas extras são algo fora do planejamento e podem ter um índice maior de inadimplência em relação à cota condominial. Se o condomínio tiver poucas unidades, a cota pode pesar ainda mais nas contas dos condôminos”/LC

emitido pelo motor.

Ao todo, contando a obra de reforço e a aquisição do equipamento silenciado, que é mais caro que os convencionais, o síndico diz que o condomínio irá gastar R\$ 70 mil para manter o elevador de serviço, as bombas de água, as luzes de emergência, os portões e o sistema de segurança funcionando em casos de queda de energia. Ferreira destaca porém que soluções convencionais, para serem instaladas dentro de salas de alvenaria, partem de R\$ 30 mil.

## Letras miúdas

### SEGUNDO TRIMESTRE

## Absorção de corporativos de alto padrão na capital tem pior resultado desde 2009

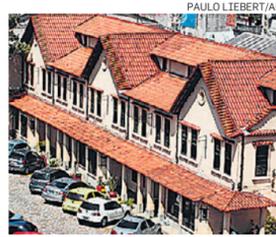
O mercado de corporativos de alto padrão da capital deixou de absorver liquidamente 9.856 m<sup>2</sup> no segundo trimestre deste ano, segundo a consultoria Col-

liers International Brasil, o pior resultado desde 2009. O aumento de 0,4% na taxa de vacância em relação ao primeiro trimestre justificaria o número.

### Condephaat preserva Vila dos ingleses

A Vila dos Ingleses, um conjunto de 28 casas localizadas no bairro da Luz, foi protegida pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat). O

colegiado abriu processo de tombamento da vila, o que significa que ela não poderá mais sofrer modificações sem a anuência do órgão. Novos estudos históricos e arquitetônicos serão feitos para que, em um futuro próximo, seja votado o tombamento definitivo das 28 casas de estilo vitoriano.



### Prefeitura licencia 27 imóveis por dia

O sistema de licenciamento eletrônico de imóveis implementado em março pela Prefeitura já beneficiou 4.862 comerciais de até 1,5 mil metros quadrados que estavam irregulares. A média é de 27 alvarás por dia.

**CRÉDITO IMOBILIÁRIO BRADESCO, PRESENÇA LADO A LADO PARA VOCÊ REALIZAR O SONHO DA CASA PRÓPRIA.**

Financiamento de até 80% do valor do imóvel, 30 anos para pagar, análise de crédito rápida e documentação simplificada. Fale com seu Gerente. Para mais informações ligue 0800 273 3486.

**Crédito Bradesco. Presença lado a lado para você realizar.**

**bradesco.com.br**  
 Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022  
 SAC Alô Bradesco: 0800 704 8383  
 SAC Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099  
 Ouvidoria: 0800 727 9933

## Vida Coletiva

### Qual é o procedimento mais adequado para a troca dos extintores de incêndio no condomínio?

O Capítulo VII, Art. 1.348, inciso V, da Lei 10.406/2002 (Código Civil) dispõe sobre as obrigações do síndico: “Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns”. Logo, ao ser identificado que os extintores estão em condições que impeçam seu uso, devendo ser substituídos ou carentes de manutenção (car-

ga vencida ou despressurizados), o condômino deve comunicar imediatamente o síndico, com cópia aos conselheiros e ao subsíndico se houver para que ele tome providências, a fim de restabelecer, com a máxima urgência, as condições de uso dos equipamentos. Uma vez que a solicitação tenha sido feita e o sín-

dico tenha se mantido inerte, o condômino, face aos riscos envolvidos, pode contratar em nome do condomínio a substituição ou a manutenção dos extintores. É recomendado apenas que busque três orçamentos antes de autorizar a contratação.

Cabe ressaltar que o Decreto Es-

tadual nº 56.819/11 dispõe quanto à obrigatoriedade de se ter equipamentos de combate a incêndio nas residências multifamiliares – ou seja, nos condomínios. Já a Instrução Técnica nº 21/2011 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo dispõe, em detalhes, os quesitos para a instalação dos extintores: os tipos de equipamentos a serem utilizados, a quantidade a ser instalada em função do número de pavimentos que possui a edificação, o local, a distância a ser observada entre os equipamentos,

### “O condômino deve comunicar de imediato o síndico, com cópia aos conselheiros e ao subsíndico, para que ele tome providências”

entre outros.

Os condôminos devem estar atentos aos indícios que podem caracterizar uma administração inconveniente, o que pode ense-

jar inclusive na destituição do síndico, nos termos do artigo 1.349 da Lei 10.406/02, a saber: “A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 20 do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio”.

\* GISELE FERNANDES, GERENTE GERAL DO GRUPO OMA PATRIMÔNIOS