

Sobe e desce

Elevador pode ser um cartão de visitas bom e econômico

Equipamento é o mais usado nas áreas comuns e, se bem cuidado, pode contribuir para reduzir as contas de energia elétrica

Gustavo Coltri

Os elevadores podem ser meros equipamentos de passagem para algumas pessoas, mas têm grande importância para os proprietários de imóveis que fazem parte de condomínios. Eles podem influenciar consideravelmente nos gastos mensais dos empreendimentos e até elevar o potencial de atração para as unidades que serve. Isso se apresentarem adequados estados de conservação e eficiência.

Há no País cerca de 400 mil elevadores, com diferentes modelos, idades e condições de uso. A maior parte deles, com engrenagens e sistemas defasados, contribui para o aumento das despesas com energia elétrica nos edifícios. E, muitas vezes, também tornam as viagens entre os andares uma experiência barulhenta e sacolejante – o que pode prejudicar a imagem do prédio e dos apartamentos, ainda que a aparência não represente riscos reais de acidentes.

“Se a manutenção periódica for feita de forma adequada, os equipamentos mais antigos também são confiáveis”, diz o diretor de condomínios do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Sérgio Meira de Castro.

A assistência técnica deve ser realizada, segundo ele, apenas por empresas cadastradas na Coordenadoria de Atividade Especial e Segurança de Uso (Segur) da Secretaria Municipal de Licenciamento (veja no link <http://migre.me/guClly>). As prestadoras de serviço são os fabricantes de máquinas ou companhias técnicas e, como regra, fazem avaliações mensais.

Os contratos de manutenção podem ou não incluir a reposi-



Eletrônica. Renovação de painel pode incluir biometria

ção de peças em casos de danos. Os pacotes mais completos podem custar por elevador até o dobro dos simples, de acordo com Castro. “Alguns síndicos fazem besteira quando veem que o gasto do condomínio está alto: cortam despesas com elevador, trocando os contratos com peça pelos sem peça.”

O representante do Secovi-SP afirma que os custos de reposição podem ser elevados e imprevistos nos condomínios sem cobertura total. Além disso, a economia pode trazer gastos para os empreendimentos se eles quiserem migrar para contratos amplos, já que as empresas só aceitam clientes após se certificarem de que as condições dos equipamentos seguem seus padrões.

O presidente da administradora Habitacional, Fernando Fornicola, recomenda que seus clientes evitem autorizadas muito pequenas, sem estrutura comprovada, ainda que elas ofereçam preços muito baixos.

“Há autorizadas boas, mas algumas trocam peças empoeiradas por recondiçoadas”, diz. Segundo ele, contratos com peças custam entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000 mensais por máquina.

Atualização. Em empreendimentos mais antigos, os elevadores geram, em média, um quinto do consumo de energia mensal, e as despesas de eletricidade representam por volta de 8% do orçamento mensal dos conjuntos, de acordo com o diretor executivo da administradora Manager, Marcelo Mahtuk. Esse peso no orçamento pode ser menor, no entanto.

As modernizações do equipamento podem torná-lo mais bonito por fora e bem mais eficiente por dentro. Para o especialista, os primeiros estudos para intervenção devem ser feitos após dez anos de uso dos equipamentos. Outros, depois de duas décadas de funcionamento.

As atualizações mais comuns nos residenciais atualmente incluem a renovação da cabine e do painel – tornado-os eletrônicos, muitas vezes integrados à automação predial – e a colocação de sistemas de variação de frequência nas máquinas, que tornam os arranques e paradas mais suaves e economizam cerca de 30% em relação a equipamentos convencionais, de acordo com o presidente do Sindicato das Empresas de São Paulo (Seciesp), Jomar Cardoso.

Por serem intervenções caras – cada elevador novo custa, pelo menos, em torno de R\$ 100 mil – os edifícios podem criar fundos de reserva específicos para essas reformas. Para isso, devem aprovar a arrecadação de recursos em assembleia.



Aspecto. Para síndica, embelezar cabine ajuda a mostrar que intervenções foram efetivas

Por custo, prédio investe em renovação

Muito onerado pelas altas despesas de manutenção de quatro elevadores cinquentões, o condomínio onde Luiza Helena Anzalone Pedrosa, de 54 anos, é síndica resolveu investir na modernização das máquinas há três meses. “O que estávamos gastando para comprar peças vamos colocar em elevadores praticamente novos e sem esses mesmos custos”, conta.

A reforma foi orçada em R\$ 294 mil, pagos de forma parcelada: o conjunto desembolsou R\$ 87 mil como entrada e financiou com a companhia outras 24 parcelas de R\$ 8,3 mil. O primeiro elevador será entregue até o fim do ano enquanto as outras três máquinas seguem em funcionamento.

Os equipamentos serão inteligentes, oferecerão viagens mais suaves e terão um aspecto mais moderno. “Pagamos um valor um pouco a mais para embelezar a cabine, e as pessoas enxergaram a melhoria. Se fizéssemos só por dentro, poderia dar a impressão de que gastamos dinheiro por nada.”

● Avaliação
“O que estávamos gastando para comprar peças vamos colocar em elevadores praticamente novos e sem esses mesmos custos”
Luiza Helena Anzalone Pedrosa,
SÍNDICA

CUIDADOS

Empresas

Só empresas credenciadas no Segur podem realizar a manutenção dos elevadores. Além de conferir se as companhias estão aptas, busque referências e desconfeite de ofertas muito baratas

● Serviços

Os contratos de manutenção podem incluir ou não peças de reposição. Se sua intenção é economizar, avalie os riscos de não estar totalmente coberto, porque os custos das peças são altos

● Atualização

A cada dez anos, se nenhuma intervenção for necessária antes, considere realizar uma modernização dos equipamentos e lembre-se que a reforma não se restringe ao embelezamento

● Recursos

Aprove em assembleia a arrecadação de um fundo antes de promover mudanças, que são caras



DIVULGAÇÃO ATLAS SCHINDLER

Escritórios. Produtos corporativos têm sistema de chamada antecipada

Produtos sem casa de máquinas pode ter economia de até 70%

Há, no mercado, elevadores residenciais capazes de economizar mais de 70% em relação a equipamentos convencionais, de acordo com fabricantes. Trata-se dos novos produtos sem casa de máquinas.

A Trisul investiu em elevadores desse tipo no empreendimento Max Clube, em São José dos Campos. “Se o equipamento se mostrar viável com seis meses, um ano, vamos adotar como um diferencial de sustentabilidade”, diz o diretor técnico da empresa, Roberto Pastor.

Elevadores sem casa de máquina possuem como elementos de sustentação cintas em vez dos cabos de aço. Mais flexíveis, permitem que o sistema de tração e o painel de controle do equipamento fiquem junto a ele, dispensando um ambiente

separado para acomodá-los. “O elevador é mais leve, exige menos energia e não necessita de lubrificação”, diz o diretor de produtos e marketing da Atlas Schindler, Fabio Mezzarano.

A companhia lançou o Schindler 5500, que pesa 50% a menos do que as versões com lubrificantes, tem iluminação de LED e permite acoplamento de sistemas de regeneração de energia – neste caso, o elevador geraria eletricidade durante as frenagens.

● Total
400 mil

É o número estimado de elevadores em funcionamento no País, de acordo com o Seciesp

Outro exemplo é o lançamento da Otis Elevator Company, o Gen2 Switch. Além de não ter casa de máquinas, funciona em rede de energia monofásica e pode ser ligado a uma tomada comum. “Gasta menos do que um ferro de passar roupa”, diz o diretor de operações da companhia, Julio Bellinassi. O produto tem uma bateria que garante 100 viagens em casos de queda de eletricidade.

Top. Os elevadores mais modernos estão nos prédios corporativos e têm sistemas de chamada antecipada. Os equipamentos são acionados por painéis eletrônicos no hall, e o programagerencia e otimiza a posição dos elevadores do prédio.

Mesmo com tanta modernidade, as tecnologias de ponta podem não ser as mais sustentáveis, de acordo com o assistente técnico do Processo Aqua, Felipe Queiroz. “A frenagem regenerativa não é tão eficiente num condomínio baixo porque precisa de altura”, diz. O Aqua utiliza como parâmetro o Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE) Edifica.



Gen2 Switch. Produto gasta menos do que ferro de passar roupas, segundo fabricante