

Reportagem de capa

Estrutura para 'ar' deve ser avaliada na compra

Mesmo prédios novos podem não ter condição para a instalação de aparelhos

Gustavo Coltri

Quando recebeu as chaves de seu apartamento, há um ano, Adiel Henrique Xavier, que se tornaria síndico daquele condomínio, e outros moradores do residencial não tinham ideia de que faltava ao empreendimento infraestrutura para a instalação de aparelhos de ar-condicionado em todas as 199 unidades do complexo, nas redondezas do shopping Jardim Sul.

"Alguns condôminos pretendiam instalar o aparelho, mas fomos informados pela construtora de que não era possível." Havia nos documentos das unidades, segundo ele, o aviso de que o condomínio não suportaria o consumo adicional de energia dos equipamentos, segundo ele. "E eu não percebi."

Por enquanto, Xavier se vira como pode para driblar o intenso calor do verão na capital – na tarde última sexta-feira, os termômetros marcavam 32°C. "Usamos o ventilador mesmo. E, como pega muito sol no apartamento, ele parece uma estufa." Para piorar, o síndico precisa manter as janelas do imóvel, de 49m², fechadas para que o pó de uma grande obra do entorno não invada a sala e os quartos.

Os moradores do residencial não estão sozinhos. "É um dos detalhes que quase ninguém repara nos estandes de vendas", diz a diretora de marketing da imobiliária Abyara Brokers, Paola Alambert. Ela diz que, especialmente nas linhas mais econômicas de produto, não é raro os prédios novos não terem preparação para a passagem de tubulações de ar-condicionado ou previsão na carga elétrica para consumo dos aparelhos. "Para chegar a um preço final 'adequado', o incorporador tira alguns itens."

Descontados os custos de instalação, os equipamentos de ar-condicionado do tipo split podem chegar a ser adquiridos no mercado por menos de R\$ 800. O preço acessível não dispensa o planejamento por parte dos consumidores antes da compra dos imóveis na planta. "Sei que é difícil, mas o ideal é a pessoa já saber que tipo de equipamentos ela quer ter em casa: TV, má-

CONSUMIDOR

Como evitar surpresas?

1. Na compra, tenha em mente os eletroeletrônicos que pretender ter quando for ocupar a unidade. Verifique também o memorial descritivo, peça para ver os pontos de energia do empreendimento e questione os vendedores de plantão a respeito das características do projeto.

2. Se houver, nos materiais de divulgação, alguma menção à estrutura para colocação de ar-condicionado ou itens que sugiram a possibilidade de instalação dos aparelhos, guarde a informação. Ela pode servir como prova em uma possível disputa judicial.

3. Depois da implantação do condomínio, nunca instale os aparelhos sem, antes, consultar a convenção do condomínio, o regimento interno e o corpo diretivo porque pode haver impedimentos. A seguir, avalie a adaptação. Um engenheiro especialista deve ser contratado para fazer um laudo e/ou um projeto elétrico – primeiro nas unidades; após, se necessário, na área comum.

quinas de lavar, geladeira, ar-condicionado. Depois, indagar o vendedor a respeito", diz a supervisora de assuntos financeiros e habitação da Fundação Procon-SP, Renata Reis.

Outro ponto para se atentar, segundo ela, diz respeito ao memorial descritivo do empreendimento. O documento reúne as especificações técnicas previstas pelo incorporador para o projeto, ou seja, se não houver nenhuma menção a aparelhos de ar-condicionado, provavelmente esse item não foi previsto. "É interessante verificar com um especialista a capacidade da carga informada."

Além disso, Renata pede atenção redobrada aos materiais de divulgação dos lançamentos,



Calor. Xavier e moradores de residencial no Jardim Sul se contentam com ventiladores; empresa informou incapacidade



Acessível. Atualmente, equipamentos do tipo split chegam a custar menos de R\$ 800

bem como aos apartamentos decorados, onde pode haver alguns equipamentos expostos. "Veja se não há uma etiqueta explicando que aquele item não faz parte do imóvel", diz.

De acordo com o engenheiro eletricista Sandro Martins de Alencar, da consultoria Contrato Engenharia, os compradores também podem pedir para conhecer quais equipamentos foram previstos na planta dos imóveis, onde são distribuídos os pontos de energia – projetos que preveem ar-condicionado normalmente têm tomadas especificamente para eles.

Pós-implantação. A falta de infraestrutura elétrica para a colocação dos equipamentos nos

apartamentos pode ser resolvida depois da entrega dos prédios por parte das construtoras. Muitas vezes, no entanto, exige alterações nas regras internas do condomínio e até investimentos vultuosos.

Antes de qualquer intervenção, os moradores dos empreendimentos devem verificar se a convenção coletiva e o regimento interno não proíbem ou restringem a instalação de equipamentos. Se houver a necessidade de mudanças nas normas condominiais, uma assembleia deverá ser convocada e, dependendo do caso, um quórum específico será necessário.

Resolvida essa questão, as possibilidades de adaptações devem ser avaliadas. Alencar,

da Contrato Engenharia, diz que, primeiramente, os moradores interessados em instalar aparelhos de ar-condicionado devem contratar um especialista para realizar um estudo de consumo dos seus respectivos imóveis – ele realizará um laudo técnico e, se for o caso, elaborar o projeto de adaptação do sistema interno. "Só redistribuindo as cargas no imóvel, às vezes há capacidade para o ar-condicionado sem mexer no prédio."

As tomadas são distribuídas pelas unidades de acordo com uma previsão de uso. Alencar explica que os pontos sem uso ou com a capacidade parcialmente atingidas podem ter sobras de carga que, redistribuídas no circuito interno, podem alimentar

os equipamentos, dispensando reformas nas áreas comuns do empreendimento. "Se a carga for maior do que a estrutura comporta, só o excedente teria de ser adaptado no condomínio." Qualquer que seja a hipótese, diz, o síndico deve ser consultado antes das intervenções.

Quando há necessidade de investimentos na estrutura do condomínio, as adaptações podem chegar a centenas de milhares de reais, segundo ele – um condomínio de um ano na Barra Funda, por exemplo, desistiu das mudanças por não ter recursos suficientes em caixa.

Agente de produtos e parcerias da Lello Condomínios, Raquel Tomasinini, recomenda aos residenciais dispostos a gastar a convocação de uma assembleia para discutir a realização de projeto de mudança no sistema elétrico. "Um especialista pode avaliar quais são todas as possibilidades de custo-benefício para o condomínio."

Segundo diretor executivo da administradora Manager, Marcelo Mahtuk, é comum o interesse inicial dos residenciais nas obras, mas poucos são os empreendimentos dispostos a efetivamente gastar. "Entre os novos, não tivemos nenhuma adesão". Ele normalmente indica aos condomínios a realização de um estudo prévio de valores do novo projeto elétrico, seguido de uma pesquisa entre os proprietários. "Só, então, convocamos a assembleia."



SERGIO CASTRO/ESTADÃO

"Entre os novos, não tivemos nenhuma adesão para adaptar os prédios"

Marcelo Mahtuk, diretor executivo da Manager Administração de Condomínios

Ações simples podem garantir economia de energia

Adoção de lâmpadas eficientes e de sensores, além do uso racional dos elevadores são opções para os condomínios

Com ou sem infraestrutura elétrica para a instalação de aparelhos de ar-condicionado nas unidades, o momento é de economia de energia. E os condomínios podem colaborar.

Na tarde de 19 de janeiro, o Operador Nacional do Sistema (ONS) determinou a redução da oferta de energia no País, deixando sem luz dez Estados e o Distrito Federal. Na época, o or-

gão alegou que o problema foi provocado por restrições na transferência de energia das Regiões Norte e Nordeste para o Sudeste, aliadas à elevação da demanda no horário de pico.

A utilização de lâmpadas mais econômicas pode ser uma alternativa para os empreendimentos, segundo especialistas. O diretor de sustentabilidade condominial do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Geraldo Bernardes, lembra que as lâmpadas de LED ainda são caras (existem produtos no mercado variando de R\$ 35 a mais de R\$ 100), embora durem até 30 mil horas. "E as fluorescentes T5 têm um bom custo-benefício."

Os sensores de presença nas áreas comuns são outra medida à disposição dos condomínios. "Sua adoção somada a de outros sistemas como a fotocélula (que aciona as luzes das áreas externas, como jardim, automaticamente e tem um timer integrado que pode ser programado para desligá-las em determinado horário) permite economia de até 20%", diz o diretor executivo Técnico e de Sustentabilidade da Even, Silvío Gava.

Ações. O consultor de sustentabilidade Luiz Henrique Ferreira, da Inovatech, ressalta a importância das ações. Segundo ele, parte das luzes do esta-

cionamento muitas vezes podem ser retiradas, sem prejuízos para a segurança dos moradores. O especialista recomenda ainda que um dos elevadores do condomínio seja desligado à noite. Chamar apenas um dos aparelhos também ajudaria.

Marcelo Mahtuk, da administradora Manager, pede especial atenção à revisão dos aparelhos. "Orientamos nossos clientes com mais de 20 anos a fazer um estudo dos equipamentos e maquinários dos elevadores. Hoje o mercado apresenta uma tecnologia mais avançada, possibilitando equipamentos mais econômicos e de manutenções mais baratas." /g.c.



Sem luz. País sofreu corte de fornecimento em janeiro

JF DIORIO / ESTADÃO