16/07/2012 - Revisão periódica em sistema elétrico gera economia

Instalações elétricas do condomínio devem ser seguras. Ações preventivas ajudam a evitar acidentes

Os condomínios atraem muitos compradores devido à praticidade, segurança e conforto. Com infraestrutura arrojada e várias opções de lazer, este tipo de empreendimento exige manutenção frequente e ações preventivas para evitar acidentes e transtornos para os moradores. "O síndico deve ficar atento aos prazos de revisão e manutenção dos equipamentos do condomínio. Os sistemas elétricos e hidráulicos também precisam de cuidados especiais", ressalta Carlos Samuel de Oliveira Freitas, diretor de condomínios da PRIMAR Administradora de Bens.

A manutenção elétrica em um condomínio inclui diversos sistemas e equipamentos importantes para o funcionamento da estrutura condominial. As casas de força em alta tensão, os grupos-geradores, as instalações elétricas de baixa tensão, os sistemas de aterramentos e os motores elétricos são alguns elementos que fazem parte do sistema elétrico. "É fundamental que o condomínio tenha uma instalação segura, econômica e confortável. É importante que o síndico, em conjunto com uma equipe técnica preparada, busque soluções inteligentes, com uma boa solução custo-benefício", afirma.

A gestão enérgica está diretamente ligada às ações preventivas, revisões periódicas e manutenção dos equipamentos. A implantação de políticas educativas para os condôminos e os funcionários também ajuda a gastar menos, a obter mais benefícios da parte elétrica e a garantir a segurança de todos. "As normas técnicas devem ser seguidas rigorosamente para evitar prejuízos físicos e financeiros para o condomínio. A contratação de profissionais terceirizados pode ajudar na administração do sistema elétrico", destaca Freitas, que também atua como advogado imobiliário.

As revisões periódicas ajudam a evitar desperdícios no uso da eletricidade. Os quadros elétricos devem passar por uma limpeza interna, inspeção nas conexões e medições de temperatura. Outro ponto importante é a inspeção com o objetivo de identificar possíveis ligações clandestinas no condomínio. "É necessário fazer revisões no para-raios, nos pontos de força, no grupo-gerador, na casa de força e verificar a situação de todas as tomadas comuns e específicas. A emissão de um relatório técnico comprova o trabalho realizado", observa.

As ligações clandestinas são um grande problema para os condomínios. Esta prática irregular é feita por moradores, que furtam a energia do próprio empreendimento ou até mesmo de outros condôminos. Isto coloca em risco a segurança de todo o sistema elétrico da edificação. "Neste caso, a concessionária de energia dificilmente consegue identificar o problema, já que não é afetada com a ligação irregular. O síndico deve providenciar a inspeção por meio da contratação de um profissional qualificado", recomenda Freitas.

A revisão também é capaz de identificar vazamentos e sobrecargas elétricas nos andares, halls

de entrada, elevadores, escadarias, casa de máquinas, corredores, áreas de lazer e guaritas. Todos os problemas encontrados devem ser especificados no relatório técnico. "O documento também serve para apresentar resultados e formalizar a garantia técnica sobre as condições do sistema elétrico do condomínio", enfatiza Freitas, professor de pós-graduação em direito imobiliário no convênio NUFEI (Núcleo de Formação em Excelência Imobiliária).
Associada a conscientização dos moradores, a implantação de sensores de presença é outra forma de diminuir os custos com energia elétrica. Os sensores podem ser colocados em áreas de grande circulação de pessoas. "Este é um acessório muito comum e útil para os condomínios. Ele ilumina o espaço somente quando alguém está presente no ambiente, sem a necessidade de ligar ou desligar o interruptor. Assim não se corre o risco de gastar energia de maneira desnecessária", acrescenta o especialista.

Primar Administradora de Imóveis
Site: http://www.primaradministradora.com.br/
Blog: http://primaradministradora.blogspot.com/
E-mail: diretoria@primaradministradora.com.br

Toda Comunicação