



REVITALIZAÇÃO DE ELEVADORES: ECONOMIA E CONFORTO PARA SEU CONDOMÍNIO

Índice

01. POR QUE MODERNIZAR SEU ELEVADOR?	03
Não fique para trás	03
Chegou a hora de mudar	04
Mais segurança: nova norma ABNT, vistorias e modernização	05
Benefícios para condomínios	06
02. O QUE MODERNIZAR?	07
Tecnologias que garantem máxima eficiência	08
03. CHEGOU A HORA DE UMA MUDANÇA GERACIONAL	09
Recursos que fazem a diferença	11
04. BIRMANN 21: UM CASE DE SUCESSO	13
LEITURA COMPLEMENTAR	15
QUEM SOMOS	16



01.

POR QUE MODERNIZAR SEU ELEVADOR?

Não fique para trás



O mundo está mudando em um ritmo cada vez mais rápido. Os padrões de segurança estão evoluindo, ao mesmo tempo que os padrões ambientais se tornam cada vez mais rígidos e as expectativas dos condôminos se elevam quanto ao conforto que encontram nos empreendimentos. **Isso também se aplica a um equipamento essencial do condomínio: o elevador.**

Atualmente, 7 milhões de unidades – de um total de 20 milhões a nível mundial – possuem 20 anos ou mais de instalação. Dessa forma, o **síndico deve atuar preventivamente** para evitar que as despesas com manutenção, reparo e compra de peças para o equipamento antigo aumentem, impactando na rotina e no bem-estar da coletividade.

Neste e-book, produzido em parceria entre **SíndicoNet** e **Otis**, você entenderá quais são as inovações mais recentes que garantem **segurança, sustentabilidade e comodidade** no elevador do condomínio.

Chegou a hora de mudar



É comum que a parte visual do condomínio chame mais atenção e acabe ganhando prioridade, por isso, **convocar uma assembleia assim que os indícios de envelhecimento começam a aparecer** é o melhor caminho para conscientizar os moradores sobre os prejuízos que acompanham a postergação de melhorias.

O elevador é como um carro, que precisa de manutenção frequente, mas em dado momento exige reparos minuciosos para continuar funcionando bem. Em geral, o indicado é que a modernização seja feita por volta de 15 a 20 anos, devido aos desgastes que começam a deixar sinais como solavancos e desnivelamento em relação aos andares”, explica Claudia Duran, Gerente Sr. de Marketing e Vendas de Serviços e Modernização da Otis para América Latina.



Mais segurança: nova norma ABNT, vistorias e modernização



Em vigor desde abril de 2024, a norma ABNT NBR 16858-1-2-3-7 garante uma melhora na segurança dos elevadores a partir da aplicação de **requisitos técnicos novos ou aprimorados** ao longo do processo de fabricação, que devem ser atendidos pelas empresas, como a Otis, que já está em conformidade com os novos padrões.

Dentre as mudanças estão:

- introdução de dispositivo by-pass para manutenção com aviso sonoro de funcionamento;
- controle UCM (Movimento Involuntário do Carro) para evitar deslocamentos com a porta aberta;
- sistemas que impedem a subida descontrolada da cabina;
- pesador de carga para impedir a partida quando houver sobrepeso.

Para uma intervenção assertiva e menos onerosa, **vistorias devem ser realizadas** tanto pela empresa que já realiza a manutenção do equipamento quanto por suas concorrentes ou um consultor isento, com o intuito de identificar as melhorias necessárias.



Vale ressaltar que empresas como a Otis costumam possuir um histórico com todas as paradas e chamados para os elevadores de condomínios sob os seus cuidados, facilitando um diagnóstico completo.

Com esse parecer técnico em mãos, **a modernização pode ser feita em etapas, conforme a realidade de cada empreendimento,** dentro de um planejamento financeiro, sem gerar grandes impactos na taxa condominial ou provocar um rombo no fundo de reserva com manutenções corretivas não programadas.

Benefícios para condomínios



Conclui-se, então, que todo elevador precisa de intervenções em dado momento e, quanto mais preparado o síndico estiver para lidar com essa questão, o processo correrá de forma mais fluida.

Logo, **o serviço de modernização deve ser incluído no Plano Diretor do condomínio a longo prazo, com a previsão do investimento necessário e um calendário de comunicação bem planejado,** afinal a máquina vai ficar parada durante certo período.

Confira abaixo algumas vantagens a serem destacadas quando você for apresentar o projeto aos moradores:

- **mais segurança contra acidentes;**
- **menos avarias não contempladas na previsão orçamentária;**
- **cumprimento das normativas técnicas vigentes;**
- **melhor experiência para o passageiro;**
- **menor consumo e redução de custos operacionais;**
- **mais espaço na casa de máquinas.**



02. O QUE MODERNIZAR?



A modernização do elevador pode ser tanto tecnológica - com a troca de **sensores** e do **painel de controle** - quanto estética - com a substituição de **revestimentos** e da **iluminação**, sendo a primeira mais usual por trazer não só conforto, mas, também, redução no consumo de energia.

Segundo informações da Otis, num prédio de 15 andares, esse serviço pode levar até um mês para ser concluído e exige, em média, um investimento de R\$ 150 mil.

O condomínio pode criar um fundo específico para realizar essa benfeitoria e arrecadar antecipadamente o valor para o pagamento. Porém, o valor também pode ser financiado pela própria prestadora, por um banco ou por empresas de crédito específicas do ramo condominial.

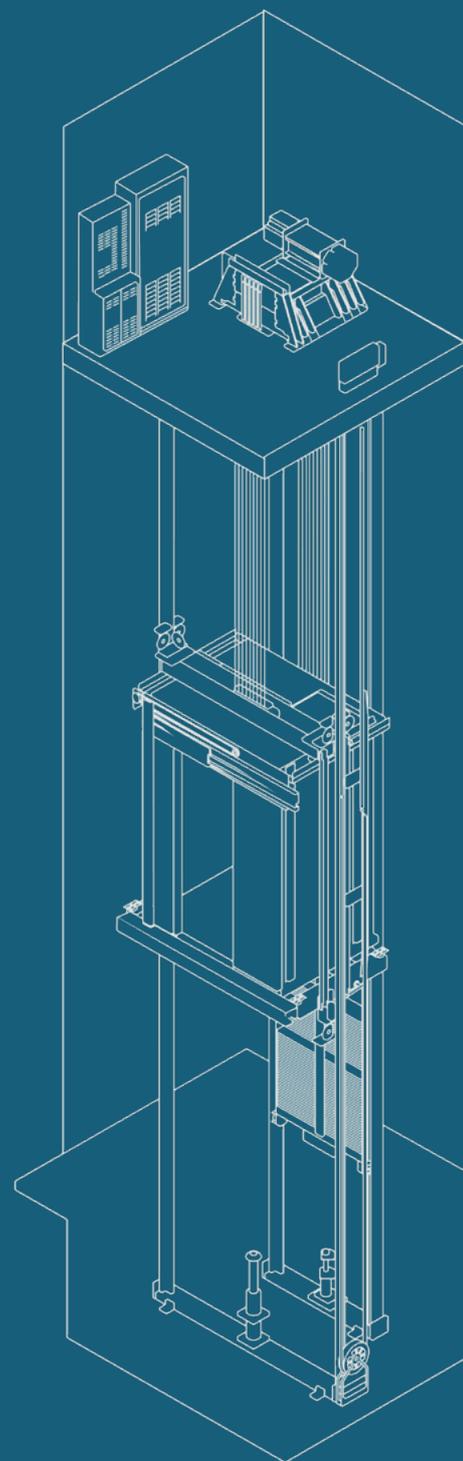
Tecnologias que garantem máxima eficiência

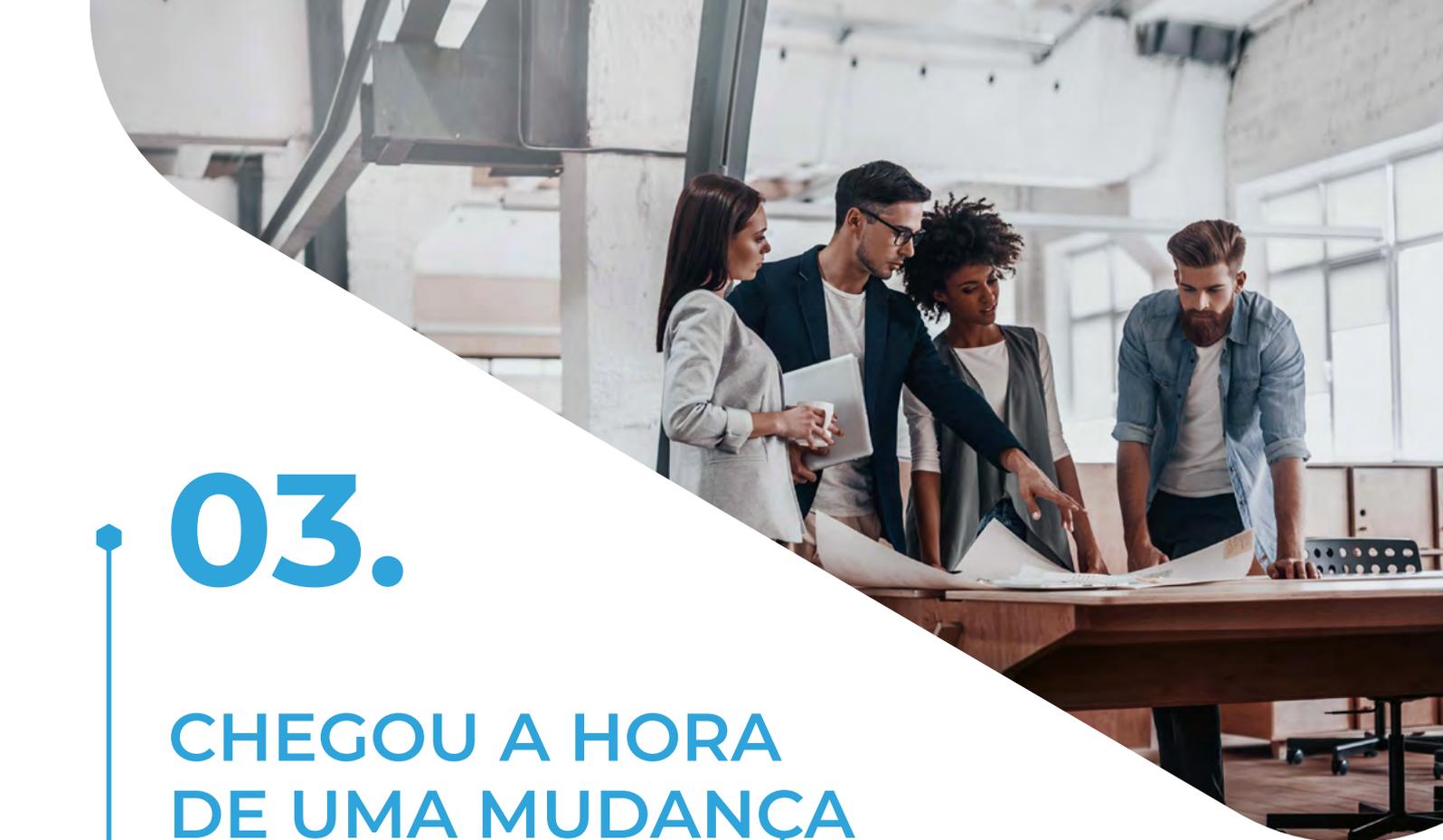
Há mais de 20 anos, o elevador Gen2 conquistou o segmento da construção. Agora, a Otis oferece os benefícios desta tecnologia para projetos de modernização oferecidos no Brasil, complementando e elevando o nível deste tipo de serviço.

Trata-se de uma **solução personalizada** que atende até mesmo as condições mais exigentes, transformando elevadores antigos em elevadores modernos de última geração.

O sistema foi desenhado para ser **compatível com diversas máquinas** e suas respectivas configurações, independente de marca ou layout dos componentes, combinando **economia de recursos, segurança e estética moderna** para proporcionar uma **experiência única** para os condôminos, além de **recuperar espaço** nos edifícios.

Prova disso é que os elevadores fabricados já com o Gen2® MOD integrado, na planta de São Bernardo do Campo, município do ABC Paulista, foram certificados pelo órgão ÉMI-TÜV SUD Ltd. com o nível A em eficiência energética, colocando-os como uma das soluções mais eficientes do mercado.





03.

CHEGOU A HORA DE UMA MUDANÇA GERACIONAL

Os condomínios contam com uma **nova geração de elevadores, que reflete a modernidade e a preocupação com o bem-estar dos moradores,** tão caras num mercado em que as práticas ESG são cada vez mais valorizadas.

Nos elevadores Gen2® MOD, os tradicionais cabos de aço foram substituídos por cintas de aço revestidas com poliuretano **até 20% mais leves**, que permitem um transporte tranquilo e silencioso por meio de um sistema regenerativo que garante **alta eficiência energética**.

Além disso, o exclusivo sistema de controle das cintas de aço oferece **diagnósticos de status detalhados** e maior segurança.

Entenda como tudo isso é possível:



MOVIMENTAÇÃO SUAVE E SILENCIOSA

O Gen2® MOD utiliza cintas planas revestidas de poliuretano que não requerem lubrificação e duram até três vezes mais, em comparação com os cabos de aço, oferecendo um percurso suave e silencioso.



ROBUSTO E CONFIÁVEL

A máquina sem engrenagens requer menos peças móveis em um design compacto e robusto. Menor do que as máquinas convencionais, com polias de tração de até 8 cm de diâmetro, as cintas oferecem baixa inércia e menor consumo de energia, além de um melhor aproveitamento do espaço da casa de máquinas.



NÍVEL DE SEGURANÇA ÚNICO

O sistema PULSE™ monitora o estado das cintas de aço continuamente, 24 horas por dia, 7 dias por semana, sem a necessidade de parar o equipamento como ocorre com os cabos tradicionais.

“Se tiver algum cabo dentro da cinta danificado, ele acusa que é o momento de substituir, eliminando a inspeção visual para dar lugar à eletrônica. Assim, além de toda a tecnologia que o Gen2® Mod possui, a segurança do equipamento instalado no condomínio é reforçada por meio da manutenção preditiva”, detalha Claudia Duran.



ENERGIA VERDE

A tecnologia regenerativa do Drive ReGen® capta

o excesso de energia gerado com o movimento do elevador para alimentar a rede elétrica do edifício, proporcionando economia de até 60% ao mesmo tempo em que gera energia limpa. Por não desperdiçá-la em forma de calor, também é reduzida a necessidade de resfriamento.



ECONOMIA DE ENERGIA E CUSTOS

O sistema de controle “standby/modo de espera” reduz o consumo de energia ao mínimo. Basta pressionar o botão de chamada para que o elevador volte a funcionar. Já a combinação entre drive regenerativo, máquina sem engrenagem e motor síncrono de ímã permanente proporciona maior eficiência energética e redução dos custos operacionais.



PARADA COM PRECISÃO

Garantia de conforto otimizado e parada precisa do elevador, independentemente do peso na cabine.

Recursos que fazem a diferença

Mais que levar os moradores de um andar para outro, **a viagem de elevador deve ser vista pelo síndico como uma experiência que tem impacto direto sobre a gestão,** afinal, qualquer intercorrência que fuja à normalidade certamente será motivo para reclamações e críticas.

Ao modernizar o elevador com tecnologias avançadas e uma estética atual, o condomínio passa a usufruir de mais **inclusão e comodidade** com os seguintes recursos:



OPERADOR DE PORTA

A troca das antigas portas manuais por novas portas automáticas proporciona a acessibilidade, o conforto e a segurança necessários para todos os passageiros. Isso torna o elevador mais confiável, eliminando a causa da maioria dos chamados técnicos para elevadores antigos.



COMPASS® 360

Otimiza a capacidade de transporte e o fluxo de passageiros do elevador com a introdução do sistema de gestão de destinos, que reduz o tempo de viagem ao agrupar os passageiros por destinos e zonas.



ECALL™

Perder tempo à espera do elevador não será mais um problema. O aplicativo permite ao passageiro chamar o elevador do seu próprio smartphone, ativando-o automaticamente via Bluetooth® ou tecnologia wireless para que ele esteja no andar assim que sair do apartamento.



SISTEMA DE RESGATE AUTOMÁTICO

Na ausência de energia elétrica, a cabina se movimenta suavemente, em velocidade reduzida, até o andar mais próximo, obedecendo todas as regras de segurança.



04.

BIRMANN 21: UM CASE DE SUCESSO

Com 27 andares, o Birmann 21 é um dos edifícios corporativos mais icônicos de São Paulo, reconhecido pela sustentabilidade de seu design e pelo uso consciente de recursos naturais.

Desde sua construção, há mais de 25 anos, a **Otis é responsável pelos 13 elevadores da linha comercial que operam no local** e, recentemente, implementou um pacote de modernização em todos eles.

Esse é um exemplo típico de consultores externos que indicam os nossos serviços, até porque o investimento é muito alto para essa quantidade de elevadores. Temos orgulho em falar que, hoje, o Birmann possui a tecnologia mais avançada e mais rápida do mercado, sendo o primeiro com elevadores que percorrem 7 metros por segundo no Brasil”, ressalta Claudia Duran. Em prédios residenciais, a velocidade padrão de um elevador varia em torno de 1 a 1,5 m/s.

Além de toda a parte de cabos, motores, sinalização e portas, os controles foram renovados com a tecnologia regenerativa de energia e o sistema Compass 360, concierge virtual que organiza o fluxo de pessoas principalmente em prédios desse porte, integrando-os ao equipamento já existente no prédio.

Dos equipamentos modernizados, 11 unidades são do modelo SkyRise, o elevador de arranha-céus mais avançado da Otis, e um deles foi completamente substituído pelo Gen2® MOD.

De acordo com Duran, um fato curioso desse case é que a medição feita pelo cliente após a entrega constatou que a **economia de energia atingida foi de 70%**, superando em 10% a média prevista pela Otis e atendendo todas as expectativas.



Leitura complementar

- [Modernização de elevadores do condomínio: investimento na valorização](#)
- [Quando e como fazer a modernização de elevadores no condomínio](#)
- [E-book | Modernização de elevadores: valorização do seu edifício](#)
- [Tudo sobre manutenção de elevadores em condomínios](#)

Quem somos



O SÍndicoNet é a principal plataforma de conteúdo, capacitação e serviços referência para síndicos, condomínios e administradoras condominiais do país. Mensalmente, a página do SÍndicoNet registra 1,2 milhão de visitas.

www.sindiconet.com.br



A Otis é a empresa líder mundial em fabricação, instalação e serviço de elevadores e escadas rolantes presente em mais de 200 países. Com um portfólio global de manutenção de mais de 2,2 milhões de elevadores e escadas rolantes, aproximadamente 2 bilhões de pessoas são transportadas por nossos produtos todos os dias.

www.otis.com

Conteúdo: Beatriz Quintas e Otis | **Design:** Carolini Alves