# Guia do Síndico

A parte elétrica do condomínio em dia: o que a lei e as normas pedem, o que vence e quando, explicado de um jeito simples.

1. Para-raios (SPDA)
2. Quadros e NR-10
3. Subestação e demanda
4. Carro elétrico na garagem
5. Conta das áreas comuns
6. Calendário do síndico

ANTES DE COMEÇAR

# Por que a parte elétrica é assunto do síndico

O Código Civil (art. 1.348) diz que cabe ao síndico cuidar da conservação e da guarda das partes comuns do condomínio. A instalação elétrica das áreas comuns, o para-raios e a subestação fazem parte disso.

**EXPLICANDO PARA UMA CRIANÇA**

O prédio é como um carro da família. O síndico é quem leva o carro para a revisão. Se a revisão está atrasada e acontece um problema, a pergunta é: "quem devia ter levado?".

## Quem pede os documentos em dia

🚒

### Corpo de Bombeiros

No licenciamento do prédio, com o laudo do para-raios entre os documentos.

🛡️

### Seguradora

Em caso de dano por raio ou incêndio, pode pedir o laudo e os registros de manutenção.

👷

### Fiscalização do trabalho

O condomínio com funcionários também segue a NR-10 nas instalações elétricas.

🗳️

### Assembleia

Os condôminos podem cobrar a prestação de contas da manutenção.

**Dica:** guarde todos os laudos, relatórios e ARTs numa pasta só (física ou digital). Na troca de síndico, ela passa para o próximo.

1. PARA-RAIOS (SPDA)

# O laudo do para-raios tem prazo de validade

O SPDA leva o raio com segurança até o chão. Como fica exposto a sol, chuva e maresia, ele enferruja e se solta com o tempo. Por isso a norma ABNT NBR 5419 manda inspecionar e registrar tudo em um laudo com ART.

### Todo ano

Prédios em locais com corrosão severa, como o **litoral**, com inflamáveis ou explosivos e de serviços essenciais.

### A cada 3 anos

Os demais prédios residenciais e comerciais.

**EXPLICANDO PARA UMA CRIANÇA**

Em Natal, o vento do mar traz sal, e o sal "come" o metal. Por isso, na maioria dos prédios daqui, o para-raios precisa de revisão todo ano.

## Sinais de que precisa de inspeção já

- Cabos ou hastes soltos, tortos ou enferrujados na cobertura;
- Reforma no telhado, antena nova ou placas solares instaladas;
- O prédio foi atingido por um raio;
- Ninguém sabe onde está o último laudo.

### O laudo do seu prédio venceu?

Aponte a câmera e descubra em 1 minuto, na calculadora grátis do site.

2. QUADROS E NR-10

# Quadros elétricos: o problema começa escondido

A maioria dos incêndios de origem elétrica começa em uma conexão frouxa, que esquenta aos poucos dentro do quadro, longe dos olhos de todo mundo.

### O que uma boa manutenção verifica

- **Termografia:** uma câmera térmica mostra o que está esquentando antes de queimar;
- **Reaperto** de conexões e limpeza dos quadros;
- **DPS** (protetor contra surtos) e **DR** (protetor contra choque) funcionando;
- **Aterramento** ligado e em bom estado;
- Identificação dos circuitos e quadros fechados, sem fios expostos.

> **EXPLICANDO PARA UMA CRIANÇA**
> A termografia é como medir a febre do prédio. Se um fio está "com febre", a gente trata antes que ele fique doente de verdade.

### E a NR-10?

A NR-10 é a norma de segurança para quem trabalha com eletricidade. O condomínio que tem funcionários deve seguir as regras dela. Quando a carga instalada passa de **75 kW** (comum em prédios grandes, com elevadores e bombas), é obrigatório ter o **Prontuário das Instalações Elétricas**, com diagramas, procedimentos e os laudos de aterramento e SPDA.

**Atenção:** funcionário do condomínio só deve mexer em quadro elétrico se tiver treinamento de NR-10. Troca de disjuntor "no improviso" é causa comum de acidente.

3. SUBESTAÇÃO E DEMANDA

# Prédio com subestação: dois cuidados que valem dinheiro

Condomínios grandes costumam receber energia em média tensão (13,8 kV) e ter subestação própria. Isso traz duas responsabilidades a mais.

### 1. Manutenção preventiva da subestação

Em geral, recomenda-se uma manutenção completa por ano, com termografia, ensaios no transformador, testes de disjuntores e relés e relatório com ART. No litoral, a maresia pede atenção extra com corrosão e limpeza de isoladores. A manutenção é programada com o condomínio, normalmente em horário de menor uso.

### 2. A demanda contratada na conta da Cosern

Quem tem subestação contrata com a Cosern uma potência máxima (a "demanda contratada"). Se o prédio passar desse valor além da tolerância de 5%, a parte que passou é cobrada em **dobro**. E se o contrato for maior do que o uso, o condomínio paga todo mês por uma potência que não usa.

**EXPLICANDO PARA UMA CRIANÇA**

É como um plano de celular: se você usa mais do que o plano, paga caro pelo excesso. Se o plano é grande demais, paga por algo que nem usa.

**O condomínio paga multa de demanda?**

Aponte a câmera e faça a conta com os números da fatura.

4. CARRO ELÉTRICO NA GARAGEM

# Um morador pediu para instalar carregador. E agora?

Os pedidos vão aumentar a cada ano. Um carregador é uma carga alta, que fica ligada por horas. Sem estudo, pode sobrecarregar o quadro, o padrão de entrada ou o transformador do prédio.

### O caminho seguro, passo a passo

1. **Pedido com projeto:** o morador apresenta ao condomínio o projeto do carregador, com ART. Pela Lei Estadual nº 12.794/2026, a instalação e os custos são dele.
2. **Análise do condomínio:** com apoio técnico, confira se o projeto cabe na capacidade elétrica do prédio e segue as normas. Se a carga total passar de 20 kW, a Cosern exige estudo de rede (DIS-NOR-030, item 6.25). O condomínio **pode recusar** com justificativa técnica fundamentada em laudo, mas não pode proibir de forma genérica.
3. **Regimento:** forma do pedido, padrão da fiação, cobrança do consumo e quem responde por danos.
4. **Instalação conforme os Bombeiros (RT 05/2026):** carregador fixo (wallbox) em garagem coberta, circuito exclusivo com DR, desligamento geral perto da entrada e local junto a cada carregador, com placa, e 5 m da rota de fuga quando há uma saída só.
5. **Bombeiros:** as vagas entram no projeto de incêndio, com laudo de gerenciamento de risco e ART (Portaria 675/2026). Prédios com hidrantes têm até 05/02/2028 para sprinklers e detecção no pavimento.

**EXPLICANDO PARA UMA CRIANÇA**

É como uma festa no salão: antes de convidar todo mundo, você confere quantas pessoas cabem. **Dica:** um projeto geral para a garagem sai mais barato.

5. CONTA DAS ÁREAS COMUNS

# A conta de luz do condomínio pode cair

Elevadores, bombas d'água, iluminação e portões automáticos pesam na taxa de condomínio de todos os moradores.

### Energia solar

Placas na cobertura reduzem a conta das áreas comuns por décadas. Em prédio, seguem a RT 04/2025 dos Bombeiros; quem já tem placas deve se adequar até nov/2026.

### Iluminação LED

Com sensor de presença em garagens e escadas, se paga rápido.

### Medição individual

Em prédios antigos com relógio único, medidores por unidade deixam a conta justa para cada morador.

### Revisão da fatura

Multa de demanda e excedente reativo às vezes passam anos sem ninguém ver.

### E a bandeira tarifária?

A cor da bandeira muda o valor da conta todo mês. Num condomínio que consome 10.000 kWh por mês, a vermelha patamar 2 soma cerca de **R$ 788** num único mês, antes dos impostos.

### Qual é a bandeira deste mês?

Aponte a câmera e veja quanto ela pesa na conta do condomínio.

6. CALENDÁRIO DO SÍNDICO

# O que fazer e quando

Recorte esta página, cole na sala da administração e marque cada item quando for feito.

| Quando | O que verificar | ✓ |
|---|---|---|
| **Todo mês** | Conta de energia: consumo, demanda e cobranças estranhas | |
| **Todo mês** | Lâmpadas de emergência, iluminação de escadas e garagem | |
| **A cada 6 meses** | Olhar os quadros: cheiro de queimado, ruído, porta aberta, fio exposto | |
| **Todo ano** | Termografia e reaperto dos quadros elétricos | |
| **Todo ano** | Manutenção preventiva da subestação (se houver) | |
| **Todo ano** (litoral) ou **a cada 3 anos** | Inspeção e laudo do SPDA (para-raios) com ART | |
| **Sempre que mudar** | Atualizar o Prontuário NR-10 (prédios acima de 75 kW) | |
| **Pedido de carregador** | Analisar o projeto e incluir as vagas no projeto dos Bombeiros | |
| **Na troca de síndico** | Entregar a pasta com laudos, ARTs e relatórios | |

EXPLICANDO PARA UMA CRIANÇA

É como a carteira de vacinação: cada coisa tem a sua data. Com tudo anotado, ninguém esquece nenhuma.

PRÓXIMO PASSO

# Quer deixar o prédio em dia?

A 84 Energia faz laudo de SPDA, prontuário NR-10, manutenção de quadros e subestações, carregadores para carros elétricos e energia solar para condomínios, sempre com engenheiro responsável e ART.

**Aponte a câmera**

e fale com um engenheiro no WhatsApp. Ou toque no botão abaixo.

**Falar sobre o meu condomínio**

**WHATSAPP**
(84) 9 9115-5489

**ATENDIMENTO**
Seg a sex, 8h às 17h30

**SITE**
84energia.com.br

**INSTAGRAM**
@84energia

84 ENERGIA