

MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ELEVADORES

“nem tudo que reluz é ouro”

por Dr. Cristiano De Souza Oliveira
advogado e consultor jurídico condominial
cdesouza@adv.oabsp.org.br

Como todos sabem, qualquer edifício que possui elevador necessita de uma empresa especializada para cuidar de sua manutenção e conservação.

Se não bastasse a preocupação normal que o condomínio necessita ter ao contratar estas empresas, tais como confiabilidade nos serviços prestados, agilidade do atendimento, existência de responsabilidade técnica por engenheiros devidamente registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, outras também são as preocupações que o administrador de condomínios, diga-se síndico, tem que observar, senão vejamos:

Mesmo necessitando o condomínio de uma assessoria jurídica para analisar tais contratos, é sempre bom que o condomínio, já nas negociações, estabeleça padrões para abrir um tipo de concorrência no mercado, sempre por escrito, com a finalidade de saber, por exemplo:

- Qual o valor cobrado por cabine ?
- O que está incluso no contrato, qual sua cobertura ?
- Se houver exceções, quais são ?
- Qual o prazo para chamada ?
- Qual o prazo para reposição de peças ?
- Se as peças serão novas e com garantia ?
- Como fica no caso de rescisão ?

Muitas outras são as questões a serem analisadas ao contratar uma empresa de manutenção e conservação, pois o elevador é um veículo de transporte, e como tal merece atenção, sob pena de responsabilidade tanto para o condomínio como para o próprio síndico que o administra.

No município de São Paulo, por exemplo, o Departamento de Controle do Uso de Imóveis (Contru), órgão da Prefeitura Municipal, por meio da Divisão Técnica de Elevadores - CONTRU-5 - Seção Técnica de Aparelhos de Transporte Vertical e Horizontal, controla e fiscaliza tanto o uso dos elevadores, como as empresas de manutenção e conservação de elevadores.

Assim, no caso dos condomínios situados no município de São Paulo, outra preocupação que se deve ter é a de contratar uma empresa regularizada perante o Contru, com o devido registro válido, o que pode ser acompanhado pelo site da Prefeitura Municipal de São Paulo, pelo link: http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao/seguranca_edificacoes/0006

Mas não é só, a inobservância em contratar uma empresa irregular, gera responsabilidade para o condomínio e em particular para o síndico (que é a pessoa que administra diretamente o condomínio), tanto em caso de danos por má manutenção, como em acidentes ocasionados por e no elevador.

Se pensarmos ainda no município de São Paulo, verificaremos que a penalidade para as empresas de conservação e manutenção, sem o devido registro no Contru, é de uma multa de 10 (dez) UFM (aproximadamente R\$ 711,70) e para os Condomínios, que permitirem a conservação de aparelhos de transporte por empresas não registradas, é de uma multa de 3 (três) UFM (aproximadamente R\$ 213,51), todas por equipamento, conforme o disposto nos artigos 13 e 14 da Lei municipal de São Paulo nº 10.348 de 4 de setembro de 1987.

Neste sentido, alertamos que nem toda empresa que possui bons preços pode ser a melhor empresa para o seu condomínio, e que, por se tratar o elevador de um equipamento considerado um veículo de transporte, o condomínio deve se precaver ao contratar empresas de conservação e manutenção, evitando além do sucateamento do equipamento, um mau funcionamento do mesmo, elaborando um bom contrato de prestação de serviços e exigindo todos os documentos necessários.

Procure em seu município se existe alguma regulamentação local sobre o assunto e previna-se de problemas futuros.

Consultoria e Treinamento