

**CONTRATO DE CONSERVAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA DE ELEVADOR Nº 2109**

**CONTRATADA**

**Nome:** UNIÃO ELEVADORES LTDA.  
**Endereço:** Rua Mal. Souza Menezes, 125 - Ramos, Rio de Janeiro - RJ  
**CEP:** 21031-080  
**CNPJ:** 24.662.875/0001-17

**CONTRATANTE**

**Nome:** CD. ED. MUIRAPIRANGA  
**Endereço:** Rua Paissandu, 156 - Flamengo, Rio de Janeiro - RJ  
**CEP:** 22210-080  
**CNPJ:** 39.935.580/0001-44

**OBJETO DO CONTRATO**

O presente contrato tem por objeto a manutenção e assistência técnica dos elevadores instalados no **CD. ED. MUIRAPIRANGA**, sito a Rua Paissandu, 156 - Flamengo - Rio de Janeiro - RJ, fazendo parte deste contrato **06** (seis) elevadores: Elevador Social 01 (4195), Elevador Social 02, Elevador Social 03, Elevador de Carga, Elevador de Serviço 01 e Elevador de Serviço 02(63.211);

**PREÇO**

O preço do serviço, objeto deste contrato, é de **R\$ 1.000,00 (Um mil reais)**, pagáveis mensalmente. Todos os impostos, taxas e cobranças bancárias já estão inclusos no valor citado.

O vencimento da primeira parcela referente à mensalidade deste contrato será no dia \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_;

**CLÁUSULA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- I.** Substituição ou conserto de todos os pontos especificados no subtópico VII da CLÁUSULA PRIMEIRA, quando necessário, providenciar a substituição de eventuais elementos mecânicos, componentes elétricos, conjuntos e sistemas;
- II.** A Substituição e ou conserto será realizada mediante aprovação prévia da CONTRATANTE, correndo as despesas, a cargo do CONTRATANTE, enfatizando, mediante aprovação prévia do orçamento;
- III.** A CONTRATADA deverá emitir, sem custo adicional, pareceres ou laudos técnicos em caso de não conformidade com NBR NM 15597 de 2010 da ABNT, formalizando eventuais responsabilidades do condomínio ou necessidades de melhorias para segurança dos usuários;
- IV.** A CONTRATADA deverá emitir, sem custo adicional, pareceres ou laudos técnicos, quando requisitado pela CONTRATANTE, devidamente assinados pelo(s) Engenheiro(s) e responsável(is) Técnico(s), após verificação in loco pelo(s)

CONDOMÍNIO  
MUIRAPIRANGA



mesmo(s), a fim de esclarecer dúvidas no que tange aos serviços de conservação contratados;

**V.** Quando ocorrer alterações de normas ou legislação vigente que digam respeito à segurança e/ou ao desempenho dos equipamentos, a CONTRATADA informará à CONTRATANTE propondo as respectivas atualizações, somente mediante aprovação prévia do orçamento;

**VI.** A contratada emitirá relatórios nas seguintes variáveis quando requisitado pela CONTRATANTE:

- a) Número de chamada por período e por elevador;
- b) Tempo de elevador parado por período;
- c) Peças substituídas por período;
- d) Tempo de serviço decorrido por técnico;
- e) E etc;

**VII.** Manutenção preventiva mensal do(s) elevador(es) compreendendo a limpeza, regulagem, ajuste, lubrificação, teste instrumental elétrico e eletrônico, para segurança do uso normal dos equipamentos. O custo com os materiais de consumo: querosene, óleo, estopa e graxa, necessários a execução da manutenção preventiva são de responsabilidade da ASSISTÊNCIA TÉCNICA;

**VIII.** Manutenção preventiva seguirá o cronograma de manutenção preventiva;

**IX.** Proceder a exame de revisão em todos os equipamentos, executando os reparos necessários à manutenção preventiva, com periodicidade mensal;

**X.** Na manutenção preventiva dos elevadores serão feitos ajustes e lubrificações, consertando ou substituindo o que for necessário, obedecendo ao sub tópico II da CLÁUSULA PRIMEIRA, ocasião em que serão avaliados os pontos especificados abaixo:

Inspecção Visual e Sonora - lubrificação e ajustes

- a) Máquina: coroa e sem fim, rolamentos de escora e dos mancais de eixo da coroa e da polia de tração, gaxetas, juntas de vedação, aro ou polia de tração, calços de isolamento e lubrificante;
- b) Motor: estator, bobinas de campo e de interpolo, rotores, armadura, coletor, rolamentos, buchas, retentores, acoplamento, escova, conectores, calços de isolamento e lubrificação;

Inspecção Visual e Sonora - Ajustes

- c) Quadro de força/alimentação: Fusíveis e chaves;

Inspecção Visual e Sonora - Ajustes

- d) Freio: lonas, sapatas, pinos, articulações, buchas, núcleo, bobina, molas, polia, anéis de regulagem;

Inspecção Visual e Sonora - Ajustes e simulação de falhas

- e) No poço e passadiço: examinar todos os dispositivos de segurança e quando necessário, providenciar a substituição dos cabos de tração, do regulador, de compensação e de manobra, corredeiras das guias ou roldanas dos cursores, sensores óticos e, alertas, sensores magnéticos, limites finais, rampas, tensores



do regulador, aparelho de segurança, para-choques, operador de portas, suspensão da porta sinalização, botões de cabine e tensor de emergência;

Inspeção Visual e Sonora – Ajustes e simulação de falhas

f) Nos pavimentos: examinar todos os dispositivos de segurança e quando necessário, providenciar a substituição de contatos; suspensão de portas, sistemas de proteção de porta, botões e indicadores;

Inspeção Visual e Sonora – Ajustes e simulação de falhas

g) Nas cabines: observar quanto à iluminação, subteto, botoeiras, função dos botões, funcionamento da porta da cabina, ventilador, caixa de inspeção, placa de controle de operador da porta e demais componentes (se houver).

**XI.** A manutenção corretiva dos equipamentos será realizada sempre que houver chamado aberto pelo fiscal do contrato, ou quando se fizer necessário.

**XII.** A manutenção corretiva compreenderá todos os serviços descritos na manutenção preventiva, além dos serviços eventualmente necessários, em decorrência de quaisquer defeitos ou desgastes, ou quebra dos equipamentos, incluindo o fornecimento e substituição, de qualquer peça que se faça necessária, visando o perfeito funcionamento dos equipamentos, quando previamente informado e aprovado pela contratante, conforme sub tópico I da CLÁUSULA PRIMEIRA.

**XIII.** Pronto atendimento aos chamados da CONTRATANTE, conforme horários de atendimento. Nos casos de atendimento no horário estipulado como plantão, na hipótese de que a normalização do funcionamento venha a requerer dispêndio de mão-de-obra em maior quantidade que a razoável para um SERVIÇO DE EMERGÊNCIA, ou que venha a ser necessária a utilização de materiais não existentes normalmente no ESTOQUE DE EMERGÊNCIA, tal normalização só ocorrerá no dia imediato, durante o horário normal de CONTRATADA;

**XIV.** Capacidade de Resposta: Em caso de passageiro preso no elevador, a CONTRATADA dará prioridade ao resgate dos mesmos, onde o profissional mais próximo irá realizar o resgate utilizando a estrutura conforme CLÁUSULA TERCEIRA, sendo que no período das 22h00Min às 07h30Min o atendimento ficará restrito a estes casos. Para segurança dos usuários, a liberação de passageiros presos na cabine deverá ser feita exclusivamente pelos técnicos da CONTRATADA, ou em caráter de emergência, pelo Corpo de Bombeiros ou órgão da Defesa Civil que os substitui. Nestes casos o uso do elevador deverá ser suspenso até a vistoria e liberação do equipamento pelos técnicos da CONTRATADA.

**XV.** Será realizada inspeção anual, no qual será emitido o Relatório de Inspeção Anual (RIA), registro de responsabilidade técnica no CREA-RJ e na Gerência de Engenharia Mecânica-RJ para atender a lei de n.º 2743/99;

**XVI.** A CONTRATADA não será responsável por eventuais danos, diretos ou indiretos, caso o mesmo seja ocorrido por negligência da CONTRATANTE conforme CLÁUSULA PRIMEIRA ou na eventual força maior ou vandalismo causados por terceiros. Serão considerados atos de vandalismo, caso fortuito ou força maior:

- a) Infiltração de água no passadiço, casa de máquinas ou poço;
- b) Utilização do equipamento com carga acima da permitida;
- c) Utilização do equipamento para fins diferentes do previsto;



- d) Quedas ou sobrecarga de tensão elétrica e/ou frequência ou falta de energia elétrica;
- e) Deficiências da construção civil ou alterações posteriores da estrutura do edifício;
- f) Deflagração de incêndio, ainda que parcial, no passadiço, no poço, casa de máquinas ou em qualquer zona do edifício, que não seja pela CONTRATADA.
- g) Corrosão excessiva proveniente das condições climáticas locais

**XV.** Normas técnicas a serem observadas pela CONTRATADA na execução dos serviços: Normas ABNT aplicáveis, Legislação Municipal, Normas do Ministério do Trabalho, e quaisquer outras pertinentes ao objeto contratual;

**XVI.** Apresentar pessoal uniformizado e devidamente identificado para realizar serviços dentro das dependências da CONTRATADA;

**XVII.** Fornecer todas as ferramentas necessárias à execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, que serão mantidos sob a responsabilidade dos funcionários da CONTRATADA. É de responsabilidade da CONTRATADA manter as ferramentas em perfeito estado de conservação e utilização, obrigando-se a substituí-las sempre que necessário;

**XVIII.** Obrigação e fornecimento de EPI é de responsabilidade da CONTRATADA.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- I.** Permitir acesso dos técnicos da CONTRATADA ao(s) elevador(es), colaborando para a tomada de medidas necessárias a prestação de serviços, exigindo sempre a carteira de identificação funcional;
- II.** Não permitir que terceiros tenham acesso a(s) casa de máquina(s) e demais instalações do(s) elevador(es);
- III.** Não permitir depósitos de materiais alheios ao(s) elevador(es) na(s) casa de máquina(s) e poço(s), conservando a escada ou vias de acesso livres;
- IV.** Não trocar ou alterar peças do(s) elevador(es), sem autorização expressa da CONTRATADA. Visar a ficha de serviços, por ocasião das visitas dos técnicos da CONTRATADA, para a prestação de serviços neste instrumento;
- V.** Autorizar a colocação de peças ou acessórios exigidos por lei ou determinações de autoridades competentes em acordo com o sub tópico II da CLÁUSULA PRIMEIRA;
- VI.** Em conformidade com o sub tópico II da CLÁUSULA PRIMEIRA, quando informado e explicado pela CONTRATADA, autorizar a execução dos serviços ou substituição de peças extras que a CONTRATADA entender necessária ao eficiente funcionamento do(s) elevador(es) com segurança, não o fazendo, caberá a CONTRATADA desligar o elevador em questão, notificando a CONTRATANTE;
- VII.** Pagar pontualmente a mensalidade e demais valores decorrentes de material aplicado, em conformidade com o sub tópico II da CLÁUSULA PRIMEIRA, obedecendo aos prazos constantes nas respectivas faturas ou duplicatas, nos locais indicados

DOMÍNIO  
MURILLO ANGARA



pela CONTRATADA. Executar os serviços necessários para a segurança e eficiente funcionamento dos equipamentos alheios à especialidade da CONTRATADA;

- VIII.** Não divulgar nem fornecer dados ou informações referentes aos serviços executados, laudos, valores de serviços e peças, sob as penas da lei, a não ser quando, expressamente, autorizado pela CONTRATADA;
- IX.** Manter a casa de máquinas sempre fechada à chave, permitindo acesso somente aos técnicos autorizados pela CONTRATADA e portando crachá de identificação;
- X.** Solicitar autorização expressa da CONTRATADA para executar quaisquer trabalhos no passadiço, poço ou casa de máquinas;
- XI.** Garantir condições de ventilação e iluminação na casa de máquinas, bem como seu acesso livre, seguro e iluminado;
- XII.** Não utilizar, em nenhuma hipótese, a "Chave de Emergência" para abertura das portas de pavimentos dos equipamentos por pessoas que não sejam os técnicos habilitados da CONTRATADA;
- XIII.** Na rescisão do Contrato, permitir a retirada de quaisquer utensílios, ferramentas, peças e lubrificantes de propriedade da CONTRATADA;
- XIV.** A CONTRATANTE se responsabiliza em informar todos os acontecimentos que são pertinentes ao(s) elevadores(s) tais como: elevador índice de chamados em um determinado elevador ou ruídos ou vibrações ou defeitos intermitentes que ocorriam antes do presente contrato;
- XV.** Interromper, imediatamente, o funcionamento e utilização de qualquer equipamento que apresente irregularidade, comunicando em seguida o fato à CONTRATADA.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS PROFISSIONAIS/ESTRUTURA**

- I.** Equipe MÓVEL de manutenção preventiva será formada por:
  - a)** Técnicos de manutenção em elevadores, que executarão os serviços;
  - b)** Supervisor Técnico, que deverá supervisionar e orientar os Técnicos nos serviços quanto à sua perfeita execução;
  - c)** Engenheiro Mecânico responsável, que deverá prestar assistência e consultoria em nível de engenharia ao Supervisor e ao fiscal do contrato quando solicitado, para assuntos correlacionados com o sistema e equipamentos mantidos.
- II.** Os profissionais da equipe móvel estarão equipados com Sistema de Telefonia Celular Integrado, garantindo assim maior rapidez e eficiência na comunicação e atendimentos de emergência;
- III.** Os profissionais da equipe móvel estarão equipados com Sistema de Telefonia Celular para acesso a aplicativos de transportes privado, garantindo assim maior rapidez e eficiência na comunicação e atendimentos de emergência;

CONDOMÍNIO  
MANGA



**IV.** Sistema integrado via GPS e mapeamento de técnicos via aplicativo pela administração, garantindo assim maior rapidez e eficiência na comunicação e atendimentos de emergência;

**V.** Este Contrato está coberto por Apólice de Seguro no valor de R\$1.000.000,00 (hum milhão de reais), de responsabilidade civil, para eventuais indenizações por danos pessoais e/ou materiais decorrentes dos serviços prestados pela CONTRATADA.

#### CLÁUSULA QUARTA - HORÁRIOS DE ATENDIMENTO E VIGÊNCIA

O contrato terá início em 1/II/2020 e seu término será 31/I/2021;

**Manutenção preventiva mensal:** 2ª a 6ª feira das 07h00min às 18h00min;

**Atendimento Técnico:** 2ª feira a domingo das 07h00min às 00h00min;

**Plantão 24 horas:** 2ª feira a domingo das 00h00min às 07h00min, destinado única e exclusivamente ao atendimento de eventuais chamados para soltar pessoas retidas em cabinas, ou para caso de acidentes;

A CONTRATADA não garantirá o funcionamento dos equipamentos, em situações fora de seu controle, tais como:

- a) Greves, alterações de ordem pública, falta de meio de transporte ou mobilizações;
- b) Alagamento de vias principais;
- c) Conflitos que comprometam ou fechem vias principais.

#### CLÁUSULA QUINTA - RESPONSABILIDADES

**I.** O prazo contratual constante na CLÁUSULA QUARTA será prorrogado automaticamente, caso uma das partes não manifestar sua intenção em contrário, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias;

**II.** O presente contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, por escrito, durante a primeira vigência contratual constante na CLÁUSULA QUARTA, antes de seu termo final. Uma vez renovado automaticamente, o contrato passará a ter vigência indeterminada, podendo ser rescindido, a qualquer momento, mediante tão só de aviso prévio de 30 (trinta) dias. Os débitos por ventura existentes por ocasião da rescisão serão cobrados à vista, cessando assim qualquer responsabilidade futura das partes;

**III.** Em conformidade os sub tópicos III e IV CLÁUSULA PRIMEIRA, não caberá a CONTRATADA responsabilidade alguma por qualquer acidente pessoal ou patrimonial causados por terceiros, exceto os que possam ser atribuídos direta e exclusivamente a atos ou omissões de seus prepostos, não podendo, assim, o presente instrumento afetar a responsabilidade que assiste a CONTRATANTE, por acidente que possa ocorrer a terceiros quando estiverem sendo transportados ou se encontrem dentro ou próximos do(s) elevador(es);

**IV.** Os tributos, incluídos no preço, estão baseados nas alíquotas e bases de cálculos vigentes e incidentes na data da emissão desta Proposta/Contrato. Qualquer alteração, posterior a esta data, que implique em aumento de tributos ou criação de novos, ou que, simplesmente atinja, de qualquer forma, o serviço contratado, serão



estes tributos consequentemente faturados ou descontados ao contratante, ficando justo para ambas as partes.

## CLÁUSULA SEXTA - REAJUSTE, MULTA E RESCISÃO

**I.** A atualização do preço será realizada com base na variação do IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, sendo o percentual acumulado nos últimos 12 (doze) meses entre o índice vigorante 30 (trinta) dias antes da data do início deste contrato e o que vigorar 30 (trinta) dias antes da data do vencimento deste contrato;

**II.** Uma vez renovado automaticamente, o contrato passará a ter vigência indeterminada, podendo ser rescindido a qualquer momento, por qualquer das partes, mediante tão só de aviso prévio de 30 (trinta) dias, assim como o pagamento equivalente a 01 (um) mês do valor do presente contrato de caráter de aviso prévio. A indenização paga a favor da CONTRATADA reveste-se de caráter indenizatório uma vez que esta é obrigada a manter elevada quantidade de peças nos estoques bem como equipes treinadas e capacitadas a fim de garantir a disponibilidade dos equipamentos como prevê este contrato;

**III.** A Periodicidade do reajuste pelo IGP-DI será anual ou automaticamente a mínima permitida em Lei;

**IV.** Na hipótese de atraso nos pagamentos, a CONTRATANTE pagará a CONTRATADA o valor devido em relação à obrigação vencida devidamente atualizada com base na variação do IGP-DI-FGV, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento), mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

## CLÁUSULA SÉTIMA - CONDIÇÕES GERAIS

**I.** No caso de extinção, substituição ou superveniência de Medida Governamental extinguindo o índice IGP, utilizasse-a imediatamente o índice substituto para o efeito de cálculos de reajuste na cláusula do presente contrato que utiliza o referido índice;

**II.** As peças que forem substituídas serão de propriedade da CONTRATADA, devendo ser sucateadas para evitar-se que sejam indevidamente aplicadas em outros elevadores, colocando em risco a segurança de pessoas e do próprio patrimônio;

**III.** No caso da CONTRATANTE não receber o documento bancário de cobrança até 03 (três) dias antes do prazo de vencimento da prestação, obriga-se esta a informar a CONTRATADA, dentro do prazo avançado, sem o que lhe serão cobrados os encargos de mora.

## CLÁUSULA OITAVA - SEGURO

**I.** A CONTRATADA, sem ônus adicional a CONTRATANTE, inclui no presente contrato um Seguro de Responsabilidade Civil no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) contra acidentes ou danos pessoais a terceiros, desde que tais eventos possam ser atribuídos direta e exclusivamente a atos e/ou omissões de seus prepostos.



**CLÁUSULA NONA - FORO**

Fica eleito o foro do Rio de Janeiro para conhecer as ações oriundas deste contrato;

E por estarem de perfeito acordo, assinam as partes deste instrumento impresso em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 30 de Janeiro de 2020

[Assinatura]  
Contratante:  
CPF/CNPJ:

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MURAPIRANGA  
CNPJ 09.935.580/0001-44  
RUA PAISSANDU, 156 - JARDIM DE JANEIRO - RJ

[Assinatura]  
Engº Edson Parmejano  
Diretor Executivo  
União Elevadores Ltda  
CNPJ: 24.662.185/0001-17

[Assinatura]  
Testemunha 1

[Assinatura]  
Testemunha 2