

SOBE desce

Vital em edifícios, o **elevador** é um problema para muito deles; veja por quê

DANIEL VASQUES
DE SÃO PAULO

Quem é morador de prédio sabe bem que, se o elevador quebra muito, a vida em condomínio vira uma tormenta.

E não é à toa que a renovação do equipamento seja uma demanda dos moradores, que pensam em dar cabo dos problemas e valorizar a área comum do edifício.

“É comum ver o pessoal querer uma modernização, mas só embelezar. Colocam aço escovado, mármore, sem mexer no cabo, na tração”, diz Sérgio Meira de Castro Ne-

to, diretor de condomínios do Secovi-SP (sindicato do mercado imobiliário).

Quando se trata apenas de preservar o elevador, uma boa manutenção é essencial. Ela deve ser realizada por firma especializada, pelo menos uma vez por mês.

E, muitas vezes, o que era para ser mais uma rotina acaba encrascando a gestão do edifício. O serviço pode prever contratos de fidelidade aos condomínios e restrições de cobertura de peças, cujo custo recai sobre o morador.

» LEIA MAIS na pág. 4

Manutenção dita rotina e orçamento do prédio

Elevadores precisam ser vistoriados todo mês por empresa especializada

Companhia que fará a manutenção precisa ter condições de atender aos chamados do edifício sem restrições

DE SÃO PAULO

Para entrar em operação, todo elevador precisa ter um alvará de funcionamento e um contrato de conservação em vigor.

Por isso, quando um imóvel novo é entregue, o contrato, em geral de até um ano, já está fechado entre a incorporadora e a fabricante, que se torna a responsável pela manutenção do equipamento por esse período.

Para o diretor da administradora de condomínios Manager, Marcelo Mahtuk, esse primeiro contrato costuma ter valores inflados, dando margem para os moradores negociarem uma redução. “Costuma dar resultado”, diz ele.

As opções de contrato são de conservação, sem cobertura de peças, e de manutenção, que envolve a cobertura

(parcial ou total). A escolha depende da realidade econômica de cada condomínio e do estado do elevador.

Em um dos condomínios administrados pelo síndico Nilson Soares, o contrato foi fechado sem cobertura de peças. Como o edifício é novo, em tese, levará mais tempo para as reposições.

Saiu por R\$ 12 mil por mês, sem cobertura, em vez de custar R\$ 30 mil. Contra imprevistos, o condomínio, arrecada outros R\$ 3.000, destinados a eventuais reposições.

Nem sempre o preço mais baixo é bom negócio, porém. Soares diz que, em outro conjunto residencial, a conservadora, que era também a fabricante do equipamento, cobrava R\$ 13 mil mensais.

Decidiram trocá-la por outra empresa, com custo inferior a R\$ 4.000 por mês, mas que fazia “gambiarras”.

Chegou um momento em que a nova contratada não conseguiu mais consertar o elevador, o contrato foi rescindido e o condomínio recorreu de novo à fabricante. O conserto de três elevadores saiu por cerca de R\$ 300 mil.

Na hora de decidir por uma empresa de conservação, é preciso ter certeza de que ela vai atender aos chamados com agilidade, se tem as peças para reposição e se presta uma boa manutenção.

Especialistas recomendam pedir uma extensa lista de condomínios à empresa e visitar alguns deles. Assim, reduzem-se as chances de ela indicar apenas prédios que a avaliem bem.

Na capital paulista, segundo o decreto 33.948/94, é obrigatório o serviço de conservação mensal. A lei 10.348/89 obriga a vistoria anual.

PROBLEMAS

Um momento em que os elevadores costumam apresentar falhas é logo depois da entrega do empreendimento, devido a acúmulo de poeira ou infiltração de água.

Por isso, segundo Flávio Braga, engenheiro da construtora Marques, é recomendável os moradores protege-

rem o equipamento nesse período e, após a fase de reformas, fazerem uma limpeza técnica das instalações.

Em caso de parada fora do local programado, as pessoas não devem tentar sair sozinhas, pois o elevador poderá prensá-las, caso se movimente de repente. O resgate deve ser feito pelos Bombeiros ou pelos profissionais da firma que faz a manutenção.

“Acidente de elevador é muito menos raro do que se imagina”, diz Sérgio Meira de Castro Neto, do Secovi-SP. (DANIEL VASQUES)

SAIBA MAIS

ELEVADOR DE SEGURANÇA SURGE EM 1853

Um momento essencial na história do elevador foi a invenção de um transportador com um dispositivo que freava para evitar a queda. Patentado em 1853 pelo americano Elisha Graves Otis (1811-1861), foi exposto em 1854, em Nova York. Com isso, as cidades poderiam ganhar, décadas após, os primeiros arranha-céus.

DE PRONTIDÃO

Confira as obrigações da empresa conservadora

- Prestar socorro imediato no caso de pessoas retidas nos elevadores em qualquer dia e horário
- Atender aos chamados durante o horário de trabalho em razão de funcionamento deficiente ou falta de segurança
- Manter atualizado o número de telefone dentro dos elevadores para chamadas de emergência

CONTRATOS

Documentos podem exigir fidelidade do condomínio

- Contratos podem não cobrir ou ter cobertura total e parcial das peças
- Serviço com cobertura custa mais, porém traz economia e agilidade na hora de repor as peças
- Nos contratos sem essa cobertura, o condomínio pode guardar um valor para a reposição
- Na capital paulista, as instaladoras e as fabricantes são obrigadas a vender peças a outras empresas

CUIDADOS

Veja como prevenir e reagir em caso de acidente

- Crianças menores de dez anos não podem usar os elevadores sozinhas
- Deve-se sempre verificar se o elevador está no andar antes de entrar
- Não se deve fazer movimentos bruscos nem exceder o limite de peso indicado no elevador
- Cuidado com as reformas e limpezas, para não deixar água e poeira invadirem as instalações
- Em caso de acidente somente o Corpo de Bombeiros ou a empresa de manutenção pode fazer o resgate
- O acesso à casa de máquinas só é permitido a pessoas habilitadas. A chave deve ficar com o zelador ou em acesso fácil a pessoas autorizadas

MANUTENÇÃO

Veja o que é preciso fazer para deixar o elevador em dia

- Inspeção anual rigorosa feita por empresa e com relatório assinado por um engenheiro
- Manutenção de rotina, também realizada por firma especializada, pelo menos uma vez por mês
- As peças têm de ser vistoriadas, limpas e, quando for o caso, lubrificadas durante a manutenção

ESCOLHA DA EMPRESA

- Verifique se ela tem registro na prefeitura, possui veículo, telefone, peças de reposição e oferece postos de atendimento 24 horas, de preferência perto do edifício
- O síndico deve visitar condomínios para os quais a empresa trabalha e verificar a qualidade dos serviços
- Pedir orçamento a várias companhias ajuda a negociar os preços

