

imóveis classificados

veículos empregos negócios regionais

faça conosco anúncio

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

29/08/2014 - 09h30 | DANIEL VASSIÉS DE SÃO PAULO

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

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

“É comum ver o pessoal querendo uma modernização, mas só embelazar. Colocam aço escovado, mármore, sem mexer no cabo, na tração”, diz Sérgio Meira de Castro Neto, 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 encarecendo 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.

CONTRATO
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 o fabricante, que se torna o 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.



O síndico profissional Nelson Soares revisou o contrato de manutenção de elevador.

Em um condomínio administrado pelo síndico Nelson 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 impresos, 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 o fabricante do equipamento, cobrava R\$ 13 mil mensais.

Ela foi trocada por outra, com custo de menos de R\$ 4.000 por mês, mas que fazia muitas “gambarras”.

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

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

Por isso, segundo Flávio Braga, engenheiro da construtora Marques, é recomendável os moradores protegerem 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 só pode 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.

ESCOLHA
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 avaliam bem.

Na cidade de São Paulo, segundo o decreto 33 048/94, é obrigatório o serviço de conservação mensal. Já a lei 10.348/89 obriga a vistoria anual. 10.348/89 obriga a vistoria anual.

DE PRONTÃO
Confira as obrigações da empresa conservadora

- Realizar vistorias periódicas no caso de peças críticas nos elevadores em boletins enviados aos moradores.
- Manter em perfeito estado a base de trabalho dos elevadores, incluindo a lubrificação e a troca de óleo.
- Manter atualizado o número de telefone para contato em situações de emergência.

CONTRATOS
Documentos podem estar falsificados

- Condições podem não cobrir as reais necessidades.
- Serviço com cobertura total inclui, além da manutenção e da troca de peças, a troca de cabos e a troca de peças.
- Não contratar com mão de obra não qualificada em uma empresa que não tenha registro em cartório.
- Na capital paulista, a contratação de fabricantes não obrigados a serem locais não é válida.

CUIDADOS
Não comover e reagir em caso de acidente

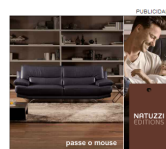
- Evitar movimentos bruscos de descer ou subir, pois isso pode causar acidentes.
- Evitar se aproximar do elevador quando ele estiver em movimento.
- Não se deve fazer movimentos bruscos com o corpo dentro de um elevador.
- Chamar com as mãos e o pé, para não deixar água ou sujeira nas instalações.
- Em caso de acidente, chamar o Corpo de Bombeiros ou a polícia de emergência para socorro.
- O acesso a locais de risco, de propriedade privada, deve ser feito com cuidado, em qualquer hipótese.

MANUTENÇÃO
Veja o que é preciso fazer para manter o elevador em dia

- Proteção anual contra incêndios e roubo.
- Manutenção dos trilhos, incluindo a troca de peças e a lubrificação.
- Até mesmo um pequeno defeito pode causar problemas.
- Manutenção dos trilhos, incluindo a troca de peças e a lubrificação.
- Até mesmo um pequeno defeito pode causar problemas.

ESCOLHA DA EMPRESA
Verifique se a empresa tem registro em cartório, possui equipamentos adequados e oferece serviços de emergência 24 horas.

- O índice deve estar atualizado e refletir a realidade do mercado.
- Verifique se a empresa tem registro em cartório, possui equipamentos adequados e oferece serviços de emergência 24 horas.
- O índice deve estar atualizado e refletir a realidade do mercado.
- Verifique se a empresa tem registro em cartório, possui equipamentos adequados e oferece serviços de emergência 24 horas.



Encontre um imóvel

Comprar Alugar

Tipo Apartamento

Estado São Paulo

Região Seleção

Preço de 0 até 20.000.000

Dorm. MF

busca avançada veja todas as ofertas itens salvos

Buscar anúncio pelo código do jornal

Código buscar

Classificados Folha

120.864 pessoas curtiram Classificados Folha

Plaque suas fotos

São Paulo SP

2 dorms (1 suite)

Área de 57 a 63 m²

PARQUE JARDIM DAS FERDIZES