

# Contrato de Manutenção Otis Master

## Condições Contratuais Gerais

Com o contrato de manutenção Otis Master, a OTIS compromete-se a fornecer o mais completo serviço de conservação, reparação e comunicação, assegurando:

- O funcionamento seguro e confiável dos equipamentos;
- A Comunicação e apoio técnico ao CLIENTE;
- A segurança e o desempenho dos equipamentos através da proposição de modernizações dos componentes sempre que haja alterações da legislação, evolução tecnológica ou obsolescência.

Os compromissos e serviços previstos neste contrato de manutenção estão em acordo com as leis vigentes sobre conservação e manutenção de elevadores elétricos e hidráulicos.

## 1. Prevenção e Segurança

### 1.1. Corpo Técnico da OTIS

Todos os trabalhos de manutenção serão efetuados por técnicos especializados, devidamente treinados, uniformizados, identificados e habilitados. Esses técnicos são qualificados por auditores nacionais e internacionais, a fim de garantir o padrão mundial de qualidade OTIS.

### 1.2. Programa de Manutenção Preventiva

O programa de Manutenção Preventiva OTIS prevê a programação de inspeções de todos os trabalhos de conservação, ajustes e substituição de cada componente com base nas suas características técnicas e no seu uso. As visitas serão realizadas durante o horário de trabalho definido nas Condições Contratuais Específicas. O programa de Manutenção Preventiva OTIS é concebido para minimizar o risco de falhas do equipamento, bem como o desgaste prematuro da instalação.

### 1.3. Consertos e Substituição de Peças

A OTIS efetuará os consertos ou substituições originadas pelo uso normal dos equipamentos, sem ônus para o CLIENTE, dos componentes listados abaixo:

- a. Máquina: Coroa e sem fim, rolamentos de escora e dos mancais do eixo da coroa e da polia de tração, gaxetas, juntas de vedação, aro ou polia de tração, calços de isolamento e lubrificantes.

- b. Motor: Estator, bobinas de campo e de interpolo, rotores, armadura, coletor, rolamentos, buchas, retentores, acoplamento, escovas, conectores, calços de isolamento e lubrificantes.
- c. Gerador: Bobinas de campo e interpolo, conectores, armaduras, coletor, buchas, rolamentos, escovas, porta escova, calços de isolamento e lubrificantes.
- d. Freio: lonas, sapatas, pinos, articulações, buchas, núcleo, bobina, molas, polia, anéis de regulagem.
- e. Controle/Seletor: Chaves eletromecânicas, painéis temporizados (circuito impresso), resistências, condensadores, relés de tempo e de sobrecarga, escovas, contatos, transformadores, placas e componentes microprocessadores.
- f. Hidráulica: Bloco de válvulas, motor elétrico, bomba e óleo da central óleo dinâmica, êmbolo e vedações, tubulações e mangueiras hidráulicas.
- g. Plataforma: Fuso, centralizador, embreagem cônica, correia e bucha de segurança.
- h. Cabos de tração, do regulador, de compensação e de manobra, corredeiras das guias ou roldanas dos cursores, fita do seletor ou sensora, chaves de parada e de fim de curso, rampas, sensores eletrônicos, tensor do regulador, aparelho de segurança, pára-choques, operador de portas, suspensão da porta, sinalização e botões da cabine.
- i. Fechos eletromecânicos, contatos, suspensão de portas, sistemas de proteção de porta, sapatas, botões e indicadores.
- j. Para escadas rolantes, na casa de máquinas, aplica-se o especificado no item a., exceto no que se refere a Gerador e Hidráulica.
- k. No corpo da Escada: Esteirão, rolamentos, degraus, correntes, roldanas, pentes, placas piso, polias e guias do corrimão, sinalização e dispositivo de segurança.

A OTIS garante a utilização de componentes genuínos e de qualidade, de forma a permitir reparos confiáveis e seguros. As intervenções planejadas serão executadas em datas acordadas com o CLIENTE e durante o horário definido nas Condições Contratuais Específicas.

## 2. Capacidade de Resposta

2.1. Em caso de passageiro preso no elevador, a OTIS dará prioridade ao resgate dos mesmos, sendo que no período das 22H00Min às 7H30Min, o atendimento ficará restrito a estes casos. Para segurança dos usuários, a liberação de passageiros presos na cabine deverá ser feita exclusivamente pelos técnicos OTIS, 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 OTIS.

### 2.2. CAC – Centro de Atendimento ao Cliente

A OTIS possui uma Central de Atendimento informatizada, para registro dos chamados do CLIENTE. O CAC é responsável pela monitoração dos chamados e despacho dos técnicos, utilizando para isso moderno equipamento de comunicação. Através da Internet o CLIENTE pode ter acesso aos chamados registrados no CAC bem como estatísticas de performance de seu equipamento sem custo adicional.

### 2.3. Disponibilidade de Peças e Componentes Genuínos

A OTIS mantém um estoque de peças e componentes genuínos nas suas Centrais de Serviços, apoiado pelo estoque Master do “Service Center”, localizado em seu Centro Industrial em São Bernardo do Campo - SP.

## 3. Comunicação e Apoio Técnico

### 3.1. Alteração de Normas e Regulamentos Vigentes

Quando ocorrerem alterações de normas ou legislação vigente que digam respeito à segurança e/ou ao desempenho dos equipamentos, a OTIS informará ao CLIENTE, propondo as respectivas atualizações.

### 3.2. Serviço de Atendimento ao Cliente

A OTIS, como garantia de um atendimento de qualidade, colocará à disposição o SAC - Serviço de Atendimento ao Cliente, que lhe atenderá no telefone gratuito 0800 707 4525.

### 3.3. TeleOtis

O CLIENTE tem a facilidade de adquirir peças para seus equipamentos, por telefone, através do serviço de Telemarketing do CAC – Centro de Atendimento ao Cliente.

### 3.4. Atualização Tecnológica

Ao completar 20 anos contados da instalação, tratando-se de equipamentos eletromecânicos ou 10 anos, se equipamento microprocessado, o CLIENTE compromete-se a ajustar com a OTIS a modernização e/ou atualização tecnológica do equipamento, a fim de garantir o seu funcionamento adequado, uma vez que nesse lapso de tempo ocorrem desgastes naturais nos elevadores e/ou nas escadas rolantes, além de se disponibilizarem avanços tecnológicos capazes de aumentar tanto a segurança quanto a qualidade do produto, e oferecer economias ao CLIENTE.

## 4. Apólice de Seguros

- 4.1. Este Contrato está coberto por Apólice de Seguro de responsabilidade civil, para eventuais indenizações por danos pessoais e/ou materiais decorrentes dos serviços prestados pela OTIS.

## 5. Condições Gerais

### 5.1. Serviços / Itens Não Cobertos

- 5.1.1. Elevadores: O conjunto ou acessórios da cabine e dos elementos decorativos nela existentes, lâmpadas, reatores, luzes de emergência e respectivas baterias, amortecedores de portas, portões e soleiras, portas de pavimento incluindo telas e/ou vidros, marcos de portas, compensadores de voltagem, alto-falantes, ventiladores ou exaustores, canalizações chumbadas, instalação elétrica fixa, bem como limpeza ou conservação interna da cabine, dos marcos de porta, e das portas, portões e soleiras.
- 5.1.2. Escadas Rolantes: Balaustradas, painéis fixos e removíveis, lâmpadas de iluminação e corrimãos.
- 5.1.3. A manutenção das instalações da casa de máquinas, passadiço e poço, mesmo que elas tenham sido executadas especialmente para a instalação do equipamento, como circuitos para alimentação do quadro de força da casa de máquinas e respectivos fusíveis de proteção desse quadro, dispositivos de pára-raios, janelas, iluminação, sistema de ventilação ou exaustão forçada, extintor de incêndio, alvenaria e pinturas.
- 5.1.4. Alterações das características originais, substituição de componentes obsoletos por outros de tecnologia mais recente, assim como eventuais alterações impostas por novas disposições legais ou empresas seguradoras.
- 5.1.5. A OTIS não se responsabiliza pelo funcionamento dos equipamentos, segurança dos usuários e quaisquer danos, quando constatar que pessoa estranha à OTIS interviu nos mesmos. Sempre que haja tal constatação a OTIS poderá cancelar de imediato o Contrato sem aviso prévio, ficando o CLIENTE obrigado a pagar a multa contratual.
- 5.1.6. A OTIS não garantirá o funcionamento dos equipamentos, em situações fora de seu controle, como por exemplo, mas não limitado a:
- Atos de vandalismo;
  - Infiltração de água no passadiço, casa de máquinas ou poço;
  - Utilização do equipamento com carga acima da permitida;
  - Utilização do equipamento para fins diferentes do previsto;
  - Quedas ou sobrecarga de tensão elétrica e/ou frequência (5% da nominal), ou falta de energia elétrica;
  - Greves, alterações de ordem pública, falta de meio de transporte ou mobilizações;

- g. Deficiências da construção civil ou alterações posteriores da estrutura do edifício;
  - h. Deflagração de incêndio, ainda que parcial, no passadiço, no poço, casa de máquinas ou em qualquer zona do edifício.
  - i. Corrosão excessiva proveniente das condições climáticas locais
- 5.1.7. A substituição de peças e atendimento a chamados originados por falha em componentes que não tenham sido fornecidos e instalados pela OTIS
- 5.1.8. A substituição de peças defeituosas existentes antes da data de início deste contrato.
- 5.1.9. A OTIS não será responsável por eventuais danos, diretos ou indiretos, sejam eles de que natureza forem, resultantes da sua atuação ou omissão, quando originado pelo não cumprimento do Contrato por parte do CLIENTE em qualquer uma de suas obrigações.
- 5.1.10. Resgate de quaisquer objetos que tenham caído no poço do elevador, exceto aqueles efetuados durante a Manutenção Preventiva.
- 5.1.11. O atendimento de chamados motivados por falta de energia, excesso de peso na cabine, Infiltração de água no passadiço, casa de máquinas ou poço ou que não sejam motivados por falha técnica do equipamento.
- 5.1.12. O CLIENTE será responsável por eventuais danos, diretos ou indiretos, no caso de não autorizar a substituição de peças defeituosas.

## 5.2. Obrigações do CLIENTE

- 5.2.1. O CLIENTE assume o compromisso de:
- a. Manter a casa de máquinas sempre fechada à chave, permitindo acesso somente aos técnicos autorizados pela OTIS e portando crachá de identificação.
  - b. Solicitar autorização expressa da OTIS para executar quaisquer trabalhos no passadiço, poço ou casa de máquinas.
  - c. Garantir condições de ventilação e iluminação (mínima 200 lux ao nível do piso) na casa de máquinas, bem como seu acesso livre, seguro e iluminado.
  - d. Pagar o valor mensal, na data do seu respectivo vencimento, independente do recebimento de aviso ou fatura.
  - e. 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 OTIS.
  - f. Na rescisão do Contrato, permitir a retirada de quaisquer utensílios, ferramentas, peças e lubrificantes de propriedade da OTIS.
  - g. Interromper, imediatamente, o funcionamento e utilização de qualquer equipamento que apresente irregularidade, comunicando em seguida o fato à OTIS.

## 5.3. Preço

- 5.3.1. Pelos serviços descritos neste Contrato, a OTIS cobrará a parcela mensal na data de vencimento, do mês referente ao mês da manutenção, conforme Condições Contratuais Específicas, na expressão da moeda corrente no país.
- 5.3.2. O preço e quaisquer valores destacados nas cláusulas deste Contrato serão reajustados a cada 12 (doze) meses ou na menor periodicidade que a legislação permitir, na proporção da variação do Índice Geral de Preços-Coluna 2 - Disponibilidade Interna (IGP-DI-FGV), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice inicial, o do mês correspondente à data do início da vigência do Contrato e, como índice final, o correspondente ao mês seguinte ao vencimento do Contrato. No caso de indisponibilidade do índice final supramencionado, será usada a última variação anual conhecida.
- 5.3.3. Havendo lei superveniente que altere o limite máximo permitido para a estipulação da taxa de juros moratórios, esse novo limite máximo será aplicado automaticamente ao presente contrato, independentemente de qualquer procedimento aviso ou notificação, a partir do início de vigência da nova lei.
- 5.3.4. No caso de modificações nas características técnicas do equipamento, o preço em vigor poderá ser alterado, mediante acordo entre as partes.
- 5.3.5. 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 conseqüentemente faturados ao contratante.

#### 5.4. Pagamentos

- 5.4.1. Os pagamentos serão efetuados pelo CLIENTE nos estabelecimentos bancários autorizados, através de faturas, conforme opção descrita nas Condições Contratuais Específicas. Caso a fatura não seja recebida até 2 dias úteis antes do vencimento, entrar em contato com a central de cobrança OTIS através do telefone 0800-191870 para obtenção de um novo boleto.
- 5.4.2. O não pagamento de duas prestações, simultâneas ou não, concederá à OTIS o direito de suspender os serviços de atendimento de chamados ou a rescisão deste Contrato, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extra-judicial. A mera tolerância no recebimento de qualquer importância não implicará em novação deste Contrato.

#### 5.5. Penalidades

- 5.5.1. Na hipótese de atraso nos pagamentos, o CLIENTE pagará a OTIS 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.
- 5.5.2. Independentemente do direito à indenização por mora prevista na cláusula 5.5.1, sempre que haja descumprimento do presente contrato por parte do CLIENTE que justifique o cancelamento deste por parte da OTIS, lhe dará o

direito ao recebimento de multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) das prestações vincendas, sem prejuízo do cumprimento das demais obrigações previstas neste contrato. A indenização paga a favor da OTIS 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.

## 5.6. Vigência

- 5.6.1. O presente contrato terá início, e manter-se-á válido até as datas referidas nas Condições Contratuais Específicas
- 5.6.2. O faturamento terá início na data referida nas Condições Contratuais Específicas
- 5.6.3. O contrato terá início no primeiro dia do mês de assinatura desde que haja visita de manutenção, em não havendo, e se o primeiro mês de vigência do Contrato não abranger o mês civil completo, os seus dias serão faturados "pro rata". Para efeito de renovação, o Contrato iniciar-se-á no primeiro dia do mês do início da vigência.
- 5.6.4. O presente Contrato considera-se tacitamente prorrogado por períodos iguais, aos definidos nas Condições Contratuais Específica, desde que não seja denunciado por qualquer das partes com, pelo menos, noventa dias de antecedência do termino do prazo que então estiver em curso, através de carta registrada para a Matriz da Contratada, localizada na Estrada Particular Sadae Takagi nº 1.500, Bairro Cooperativa, São Bernardo do Campo / SP, CEP: 09852-070 aos cuidados da Gerencia Comercial de Serviços.-
- 5.6.5** A rescisão deste Contrato pelo CLIENTE sem causa justificada o obrigará a pagar a OTIS uma multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) das prestações vincendas, sem prejuízo do cumprimento das demais obrigações previstas neste contrato. A indenização paga a favor da OTIS 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.
- 5.6.6. O presente Contrato será automaticamente rescindido, independentemente de qualquer notificação ou formalidade, na ocorrência dos seguintes eventos:
- Se qualquer das partes infringir qualquer das cláusulas ou condições deste contrato e não sanar tal falha dentro de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação por escrito, da outra parte, nesse sentido;
  - Se qualquer das partes ceder ou transferir este contrato a terceiros, sem autorização prévia e por escrito da outra;
  - Na hipótese de qualquer das partes vir a requerer concordata ou autofalência, tiver decretado a sua falência, entrar em regime de liquidação judicial ou extrajudicial, for objeto de intervenção ou tiver protesto de título de cujo pagamento seja responsável.

## 5.7. Constituição e Manutenção do Condomínio

- 5.7.1. Quando e se, no edifício onde o(s) equipamento(s) se encontra(m) instalado(s), vier a ser constituído o Condomínio, o CLIENTE (construtor) compromete-se a informar a OTIS da data da conclusão deste processo, indicando o nome e demais elementos da nova Administração.
- 5.7.2. Sempre que se opere a mudança da Administração, a OTIS deve ser obrigatoriamente informada nos 10 dias seguintes à realização da Assembléia de Condôminos, do nome completo, endereço e demais elementos identificadores do(s) Administrador(es) que integra(m) a nova Administração
- 5.7.3. Até a alienação da ultima fração, em primeira venda, pelo Construtor, este será solidariamente responsável de parceria com a Administração em exercício, por todas as obrigações contratuais, incluindo os débitos

**5.8. Débito Automático**

- 5.8.1. O Valor referente ao pagamento deste contrato de manutenção será debitado automaticamente da conta corrente referenciada abaixo:

Banco: \_\_\_\_\_

Agencia Nr: \_\_\_\_\_ Conta Nr: \_\_\_\_\_ -

- 5.8.2. Na impossibilidade de cobrança via débito automático, o pagamento deverá ser efetuado via boleto bancário.

**5.9. Foro**

- 5.9.1. Para todas as questões eventualmente emergentes da aplicação e/ou interpretação do presente contrato, elege-se o Foro Central desta Comarca, com renúncia expressa a qualquer outro, inclusive às Varas Regionais

Por este instrumento particular de Contrato, em 3 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito e, por estarem de acordo com todas as suas cláusulas e condições, Elevadores OTIS e o CLIENTE, abaixo assinados, ajustam entre si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, o presente Contrato, na presença de 2 ( duas ) testemunhas

*Angela Sampaio Cavalcante*  
 Presidente da CAB/GO  
 CLIENTE

*Giálmia*  
*João Bezerra Cavalcante*  
 Tesoureiro da CAB/GO

Representado por

CPF/CNPJ

1.

*Tracy*

Otis Master

01 de novembro de 09

ELEVADORES OTIS LTDA

Representado por

Cargo

2.

*Tatyane A. de Oliveira*

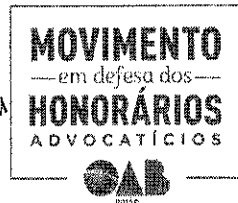
Tatyane A. de Oliveira  
 Consultora de Serviços  
 Elevadores Otis





Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de Goiás  
"Casa do Advogado Jorge Jungmann"

2003  
2011



Goiânia, 27 de fevereiro de 2014.

À

**ELEVADORES OTIS LTDA.**

Avenida T-08, nº 1343, Qd. 64, Lt. 3 – St. Bueno,  
Goiânia/GO

RECEBEMOS  
EM: 27.02.2014  
Dwayne Rodrigues

**Ref.: Notificação de Rescisão Contratual.**

Prezado(a) Senhor(a),

A Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Goiás, vem informar Vossa Senhoria que pretende rescindir o **CONTRATO DE MANUTENÇÃO**, a qual foi celebrado em 01 de novembro de 2009, com a empresa **ELEVADORES OTIS LTDA.**

Assim, notifico-o acerca da referida rescisão e oportunamente, agradecemos pelo compromisso e a responsabilidade sempre dispensada a esta Seccional.

Atenciosamente,

Henrique Tibúrcio  
Presidente

Enil Henrique de Souza Filho  
Diretor Tesoureiro

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - SEÇÃO DE GOIÁS**  
**NOTIFICANTE**

Ciente e de acordo: \_\_\_\_\_

**ELEVADORES OTIS LTDA**  
**NOTIFICADA**

Testemunhas:

Nome:  
CPF:

Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_

**RECEBEMOS**  
EM: 27.02.2014  
Dwayne Rodrigues