



São Paulo, 11 de Abril de 2025.

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA Nº 14345.0425AS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como contratante, doravante assim designado, ao **Condomínio Edifício Maison Verte**, localizado na Rua Alagoas nº 676, neste ato representado pelo **Sr. (a) Síndico (a)** e de outro lado, como contratada a empresa **Antenas Paraíso Ltda.**, inscrita no CNPJ. nº 58.732.801/0001-21 com sede na Rua Sud Menucci, nº 215 – Vila Mariana – São Paulo – SP – CEP: 04017.080, representada neste ato pelos **Srs. Marcos Jorge da Silva e Geraldo Bueno**, tem entre si, justo e acertado celebrar o presente **Contrato de Manutenção Preventiva**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições

1 - OBJETO DO CONTRATO

1.1 - O objeto do contrato: manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de **interfones, portões de pedestres, porteiro eletrônico, cftv** do Condomínio Edifício **Maison Verte**. Este contrato tem os seguintes direitos:

Este contrato contempla:

- **Atendimento ágil em caso de defeitos inesperados.**
- **Equipamento Backup em caso de necessidade de retirada.**
- **Mão de obra técnica e especializada.**

1.2 - **01 (Uma) VISITA MENSAL**: Cada mês passará um técnico para verificação dos equipamentos abaixo discriminados no horário comercial, não tendo um dia específico, como segue:

- **Interfones**: Vistoria na Central com testes nos sistemas de conversação, sigilo (enlace), toque, teste no porteiro eletrônico, fechaduras, revisão na cabiação, programação da Central Digital ou Analógica e reparo nos apartamentos e áreas comuns.
- **Portão automático**: Lubrificação dos portões, vistoria de cabo de aço, roldanas, gonzos, fim de curso, embreagem, regulagem na placa de comando, Foto Célula e testes nas aberturas e fechamentos dos portões.
- **Porteiro eletrônico**: Serão vistoriados o sistema de toque e conversação, fechaduras, lubrificação, bobinas, botoeiras e interfones dos apartamentos e áreas comuns.
- **CFTV**: Regulagem no Monitor, teste CPU (Computador) e DVR, teste no Sequencial ou Multiplex, regulagem nas lentes das Câmeras e conexões dos cabos.

OBS.: A Empresa Antenas Paraíso, trabalha dentro das normas regulamentadoras, previstas por lei:

- EPI – Equipamento de Proteção Individual – NR-6;
- PCMSO – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – NR-7;
- PPRA – Programa de Prevenção de Riscos Ambientais – NR-9;
- TREINAMENTO PELA CIPA.
- TRABALHO EM ALTURA - NR-35;

2 – VISITA EXTRA:

2.1. - Caso haja necessidade de uma ou mais chamadas, sem taxa extra para o atendimento nos equipamentos e apartamentos, basta ligar à nossa Assistência Técnica pelos fones: **5572-0623/5575-2349** e será atendido em 24 horas de Segunda a Sexta-Feira no horário Comercial, sendo que só serão aceitas as chamadas do Sr. Síndico, Zelador ou Responsável pelo Condomínio, não aceitaremos reclamações direto de Condôminos, estas visitas extras fazem parte da Manutenção, seja quantas forem necessárias.

3 - ATENDIMENTO DE EMERGENCIA:

3.1. - Havendo pane geral nos sistemas de portões automáticos da garagem e portões de pedestres de segunda a sexta-feira das 07:30 até 17:30 deverá ser solicitado atendimento através do fone (11) 5572-0623, das 17:30 até 00:00 horas e aos finais de semana e feriados das 07:00 as 00:00 horas deverá ser solicitado atendimento através dos fones **(11) 9-4313-2635 ou (11) 9-4370-3721.**

3.2. - Havendo pane geral nos sistemas de interfones, cerca elétrica, alarme e circuito fechado de TV de segunda a sexta-feira das 07:30 até 17:30 deverá ser solicitado atendimento através do fone (11) 5572-0623 aos sábado das 08:00 as 17:30 deverá ser solicitado atendimento através dos fones **(11) 9-4313-2635 ou (11) 9-4370-3721.**

4 - TROCA DE PEÇAS

4.1 - Na necessidade de reparo ou troca de peças será feita uma ficha técnica com valor para aprovação prévia e expressa do Síndico do Condomínio. Caso o atendimento ocorra nos apartamentos, será encaminhado orçamento para aprovação do serviço ao Condômino.

5 - EXTENSÃO:

5.1 - Serviço relacionado à instalação ou mudança de pontos será cobrado à parte do Sr. Condômino, sempre mediante orçamento prévia e expressamente aprovado pelo Condômino.

6 - VIOLAÇÃO DO SISTEMA:

6.1 - Se algum Condômino ou terceiros violar o sistema, será cobrada uma taxa de visita de R\$ 80,00 (Oitenta Reais), que será reajustada anualmente pelo mesmo índice do item nº 10 e se for constatada necessidade de substituição de peças, será feito um orçamento.

7 - GARANTIA

7.1 - Não estão incluídos neste contrato de Manutenção danos originados por terceiros, incêndio, água nos equipamentos do painel central, vendavais e raios.

8 - VALOR

8.1 - O valor a ser pago pelo CONTRATANTE à CONTRATADA pelos serviços ora contratados será de **R\$ 490,00 (Quatrocentos e Noventa Reais)** mensais.

8.2 – No valor ora pactuado estão inclusos todos os encargos de ordem fiscal, tributária, social, previdenciária e trabalhista incidentes sobre o objeto contratual e mão de obra empregada, de responsabilidade da CONTRATADA.

8.3 – Os serviços não previstos no presente contrato e/ou que representem ônus adicional ao CONTRATANTE deverão ser objeto de proposta a ser elaborada pela contratada e levada à análise e aprovação prévia e expressa do CONTRATANTE.

9 - VENCIMENTO DA MENSALIDADE E FORMA DE PAGAMENTO:

9.1 – O CONTRATANTE deverá efetuar o pagamento do valor descrito no item 8.1 todo dia 10 do mês subsequente ao do serviços prestado

9.2 – O pagamento do valor avençado ficará condicionado à apresentação pela CONTRATADA da respectiva Nota Fiscal de Serviços e da Ordem de Serviço do mês em referência, podendo ser suspenso pelo CONTRATANTE até que a CONTRATADA apresente os respectivos documentos, não incidindo neste caso nenhum dos encargos previstos para pagamentos em atraso.

9.3. - O inadimplemento contratual por parte da CONTRATADA também permitirá ao CONTRATANTE suspender o pagamento das mensalidades vincendas até sua regularização, que deverá ocorrer em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da notificação enviada pelo CONTRATANTE, sob pena de operar-se a rescisão contratual a exclusivo critério do CONTRATANTE, independentemente de aviso prévio.

9.4. - Havendo atraso nos pagamentos, por culpa do CONTRATANTE, incidirá sobre o valor do débito multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

10 - REAJUSTE DA MENSALIDADE

10.1 - Conforme data da assinatura do contrato, a mensalidade será anualmente reajusta pelo índice I-GPM ou, caso este venha a ser extinto, o índice que vier a substituí-lo.

11 - VALIDADE DO CONTRATO

11.1 - Este contrato terá duração por **tempo indeterminado** podendo ser rescindido a qualquer momento, por qualquer das partes, mediante aviso prévio e escrito com antecedência mínima de 30 (Trinta) dias.

12 - VÍNCULO EMPREGATÍCIO

12.1 - A CONTRATADA é a única responsável, civil e criminalmente, pelos atos ou omissões de seus funcionários perante ao condomínio ou terceiros de qualquer espécie, desde que pertinente a prestação de serviços que se destina o presente contrato;

12.2 - As partes contratantes são consideradas contratadas independentes e nada do presente Contrato criará qualquer outro vínculo entre ambas, seja pelo aspecto empregatício ou previdenciário, seja por quaisquer outros aspectos.

12.3. Caso seja invocada a responsabilidade subsidiária/solidária do CONTRATANTE numa eventual reclamação trabalhista ou quaisquer outros processos judiciais e/ou extrajudiciais, deverá ser solicitada de imediato a exclusão do CONTRATANTE do pólo passivo da ação, bem como deverá a CONTRATADA arcar com todos os custos do processo em caso de condenação, inclusive a contratação de advogados para elaboração de defesa pelo CONTRATANTE.

13 - RESCISÃO

13.1 - No caso de rescisão deste contrato, em qualquer momento de sua vigência, não será cobrado multa, sendo necessário uma notificação de rescisão até o último dia útil do mês e com 30 dias de antecedência.

13.2. - O presente instrumento poderá ser rescindido pelas partes, com justa causa, de imediato, independentemente de aviso prévio, nas seguintes hipóteses:

- a) Descumprimento de quaisquer das cláusulas contratuais se não regularizado no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de notificação enviada pela parte prejudicada;
- b) Decretação de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de uma das partes.

14 – DAS DEMAIS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

14.1. Das demais responsabilidades do CONTRATANTE:

14.1.1. Pagar o valor avençado no presente instrumento para a realização dos serviços contratados, no prazo e forma pactuados.

14.1.2. Garantir ao pessoal da CONTRATADA o acesso aos locais de execução dos serviços, desde que devidamente uniformizados e identificados com crachá, obrigando-se a não permitir que terceiros interfiram no serviço.

14.1.3. Definir, em conjunto com a CONTRATADA, os dias e horários em que as manutenções deverão ser realizadas.

14.2. Das demais responsabilidades do CONTRATADA:

14.2.1. Realizar os serviços com pessoal próprio, através de técnicos contratados, devidamente habilitados para a execução dos serviços, sendo vedado à CONTRATADA delegar ou transferir a terceiros, no todo ou em partes, os serviços objetos deste contrato.

14.2.2. A CONTRATADA deverá informar ao CONTRATANTE, antecipadamente, a necessidade de substituição de peças e/ou partes necessárias para o restabelecimento das condições normais de uso.

14.2.3. A CONTRATADA é responsável pela execução do objeto deste contrato em plena conformidade com a legislação, as especificações e normas técnicas pertinentes, obrigando-se a reparar, refazer ou repor o serviço que apresentar defeitos ou incorreções resultantes de vícios na sua execução ou nos materiais empregados.

14.2.4. A CONTRATADA se responsabiliza pela conduta que seus prepostos, empregados ou mandatários deverão ter durante a execução dos serviços objeto do presente instrumento, assegurando, outrossim, que os mesmos manterão o devido respeito e cortesia no relacionamento com os moradores e empregados do CONTRATANTE.

14.2.5. A CONTRATADA deverá providenciar a preservação dos locais e/ou objetos onde serão executados os serviços.

14.2.6. A CONTRATADA não poderá suspender ou interromper os serviços, a não ser por ordem do CONTRATANTE ou havendo manifesta impossibilidade de execução devido à ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

14.2.7. A CONTRATADA deverá orientar seus funcionários e/ou prepostos a não circularem pelas dependências do CONTRATANTE fora do horário de trabalho e a não utilizarem áreas comuns do edifício, salvo aquelas cujo uso seja necessário à boa execução dos serviços, devendo respeitar as normas previstas na Convenção e Regulamento Interno do CONTRATANTE.

14.2.8. A CONTRATADA deverá fornecer ao seu pessoal os uniformes e crachás de identificação, os quais deverão ser utilizados quando das visitas ao CONTRATANTE. A não utilização de uniformes e do crachá de identificação permitirá ao CONTRATANTE proibir o acesso do profissional às suas dependências.

15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Não se estabelece, por força do Contrato, vínculo empregatício na relação havida entre o Contratante e a Contratada, ou entre aquela e as pessoas físicas por essa última designada para os serviços. Compete exclusivamente à Contratada a seleção, contratação e remuneração dos profissionais técnicos e operários envolvidos na execução da Manutenção, assim como os respectivos encargos de natureza trabalhista, previdenciária, securitária e fiscal.

15.2. O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, sendo vedado a cada uma transferir direitos e obrigações impostas neste contrato, bem como negociar com terceiros, bancos ou financeiras as faturas provenientes da presente prestação de serviço, sem anuência prévia e expressa da outra parte.

15.3. Os termos ou disposições deste contrato prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as partes, expressos ou implícitos, referentes às condições deste contrato.

15.4. Toda e qualquer alteração contratual deverá ser realizada por meio de Termo Aditivo a ser assinado pelas partes contratantes, o qual integrará este contrato.

15.5. A tolerância de uma das partes para com a outra no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste contrato será mera liberalidade, não implicando novação ou renúncia a qualquer direito.

15.6. As comunicações, solicitações, avisos e outros atos previstos neste contrato serão efetuados pelas partes através de correspondências escritas, que serão encaminhadas às partes exclusivamente aos endereços indicados.

15.7. O presente contrato não confere a qualquer outra pessoa, firma, empresa ou outra pessoa jurídica, salvo as partes e seus sucessores, qualquer direito, recurso ou reivindicação quanto ao contrato e seus termos.

15.8. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo como único competente para todas as ações e efeitos judiciais decorrentes do presente contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou torne.

E por estarem de acordo, assim às partes de pleno acordo, firmam este documento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para o mesmo fim, obrigando-se por si e sucessores, pelo seu fiel e cabal cumprimento, perante as testemunhas abaixo assinadas.

Atenciosamente,

Signed by:

809628191DA2486...
ANTENAS PARAÍSO LTDA

“DE ACORDO”

DocuSigned by:

8DB391197C0546F...
São Paulo, ____/____/____

Nome do (a) Sr.(a) Síndico (a):

Fone:

CNPJ do Condomínio:

Nome da Administradora:

Endereço:

Fone:

E-mail:

Testemunhas:

1ª _____

Nome:

RG:

CPF:

2ª _____

Nome:

RG:

CPF:

Rua Sud Menucci n° 215 – Vl. Mariana – São Paulo – SP. – Cep: 04017-080

Pabx: 5572-0623 – Fax: 5575-2349 – Site: www.antenasparaíso.com.br

E-mail: antenas@antenasparaíso.com.br