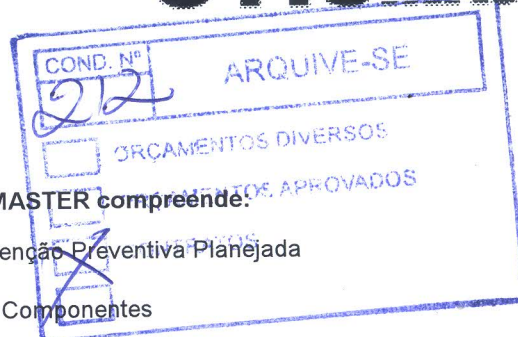


# Contrato de Serviços

CSO - Central de Serviços Otis: SAO PAULO SUL  
 End.: RUA CARAMURU, 646 - SAÚDE  
 Atendimento Comercial: (011) 5594-6550  
 Atendimento Técnico (OTISLINE): 0800-7048783  
 Data da Proposta - Contrato: 24/05/2002  
 Contrato nº: **MJ5821 M** (RN)

## OTIS



**PROPOSTA VÁLIDA**

### O Contrato de Serviços OTISMASTER compreende:

- Atendimento a Chamados e Manutenção Preventiva Planejada
- Cobertura de Peças e Componentes
- Garantia de Tempo de Resposta para Atendimento a Chamados
- Garantia de Parada Máxima do Equipamento por 72 horas
- TELEOTIS - Serviço de Venda de Reparos por Telefone (até R\$ 2.000,00)
- Relatórios de Auditoria de Qualidade/Segurança
- Seguro de Responsabilidade Civil
- Bônus Fidelidade

Cliente: COND EDIFÍCIO MAXI MOEMA

Cliente Intermed.:

C.G.C.: 02.720.493/0001-29

Inscr. Estadual:

Endereço: AL DOS ANAPURUS - 854 - MOEMA - CEP: 04087-002 - SÃO PAULO - SP

Endereço de Cobrança: AL DOS ANAPURUS - 854 - MOEMA - CEP: 04087-002 - SÃO PAULO - SP

### Características e Dados Técnicos do Equipamento

| Nº da Máquina | Instalação | Controle | Paradas | Apto. p/ Elevador | Utilização  | Dist. da Base (km) | Altura-ER (mm) |
|---------------|------------|----------|---------|-------------------|-------------|--------------------|----------------|
| J5821         | 22/05/1997 | LVF      | 22      | 19                | Apartamento | 10                 | -              |
| J5822         | 22/05/1997 | LVF      | 22      | 19                | Apartamento | 10                 | -              |

### Condições Contratuais

Valor Mensal:

R\$ 1.320,00 (UM MIL, TREZENTOS E VINTE REAIS)

Vigência:

24 meses de 01/06/2002 a 31/05/2004

Dia de Pagto. (ver cláusula 2.4.1)

[ ] 5 [ ] 10 [ ] 15 [ ] 20 [X] penúltimo dia útil do mês

Opção de Pagamento:

[X] Fatura [ ] Débito em Conta Corrente

Banco:

Agência

Nº da Conta

Horário de Atendimento:

• Manutenção Preventiva e Corretiva:

Das 07:30 às 17:18 Dias (2ª a 6ª, exceto feriados)

• Chamados:

Das 07:30 às 22:00 Dias (todos os dias da semana)

• Emergências:

24 horas (todos os dias da semana)

Tempo Máximo de Resposta a Chamados:

240 minutos das 7:30 às 17:18 hs, 2ª a 6ª, exceto feriados

Observações:

0800 704 8783  
 Centro de Atendimento ao Cliente

ELEVADORES OTIS LTDA  
 David Ferreira Cunha  
 Chapa 18872  
 Filial RPT



Otis

A United Technologies Company

Acesse o site [www.otis.com](http://www.otis.com) e conheça em detalhes tudo que a Otis oferece a seus clientes.

## 1 – COMPROMISSO OTIS

A OTIS, através do seu Corpo Técnico, assegura ao CLIENTE :

- o funcionamento seguro e confiável dos equipamentos;
- a manutenção das características técnicas dos equipamentos;
- que o tempo de resposta nos casos de chamados não excederá o definido nas Condições Contratuais (pag. 01) deste Contrato;
- o fornecimento de informações sobre a utilização dos equipamentos, bem como de todos os serviços de manutenção, reparos e testes de segurança realizados no mesmo.

### 1.1 Corpo Técnico da OTIS

Todos os trabalhos de manutenção será 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 Manutenção Preventiva e Corretiva

Nos dias e horários constantes nas Condições Contratuais (pag. 01) deste Contrato, serão executados :

- 1.2.1 As rotinas de manutenção preventiva, inspeções, limpezas, ajustes e lubrificação, **mensalmente**, conforme o Plano de Manutenção Flexível – PMF, com base nas características técnicas e uso dos equipamentos.
- 1.2.2 Os serviços de manutenção corretiva, incluindo atendimento de chamados decorrentes de eventuais falhas dos equipamentos.

### 1.3 OTISLINE

A OTIS possui uma Central de Atendimentos Local – OTISLINE informatizada, para registro de chamados pelo CLIENTE. O OTISLINE é responsável pela monitoração dos chamados e despacho dos técnicos, utilizando para isso equipamentos de comunicação modernos. Através do OTISLINE, o CLIENTE pode ter acesso a dados referentes aos equipamentos, sem custo adicional.

### 1.4 AUDITORIAS DE QUALIDADE / SEGURANÇA

Anualmente, um representante técnico da OTIS procederá a um exame periódico e completo dos equipamentos, com especial atenção aos aspectos de segurança, executando testes conforme legislação vigente e normas internas da OTIS.

Os resultados dessa inspeção serão informados ao CLIENTE através de relatório especial, com sugestões para a melhoria do desempenho, conforto, economia de energia e “design” do equipamento e/ou alterações impostas por normas, regulamentos e/ou legislação vigente.

## 1.5 Consertos e Substituições de Peças

A OTIS procederá a consertos ou substituições originadas pelo uso normal do equipamento, sem qualquer ônus para o CLIENTE, sempre com peças genuínas, dos seguintes componentes :

### 1.5.1 Elevadores :

#### 1.5.1.1 Na Casa de Máquinas

- 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.
- Motor : Estator, bobinas de campo e de interpolo, rotores, armadura, coletor, rolamentos, buchas, retentores, acoplamento, escovas, conectores, calços de isolamento e lubrificantes.
- Gerador : Bobinas de campo e interpolo, conectores, armaduras, coletor, buchas, rolamentos, escovas, porta escova, calços de isolamento e lubrificantes.
- Freio : Lonas, sapatas, pinos, articulações, buchas, núcleo, bobina, molas, polia, anéis de regulagem.
- Controle / Seletor : Chaves eletromecânicas, painéis temporizados (circuito impresso), resistências, condensadores, relês de tempo e de sobrecarga, escovas, contatos, transformadores, placas e componentes microprocessadores.
- Hidráulica : Bloco de válvulas, motor elétrico, bomba e óleo da central oleodinâmica, êmbolo e vedações, tubulações e mangueiras hidráulicas.
- Plataforma : Fuso, centralizador, embreagem cônica, correia e bucha de segurança.

#### 1.5.1.2 No Poço e Passadiço (caixa)

- Cabos de tração, do regulador, de compensação e de manobra, correções 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.

#### 1.5.1.3 Nos Pavimentos

- Fechos eletromecânicos, contatos, suspensão de portas, sistemas de proteção de porta, sapatas, botões e indicadores.

### 1.5.2 Escada Rolante

1.5.2.1 Na Casa de Máquinas : Aplica-se o especificado no item 1.5.1.1., exceto no que se refere a Gerador e Hidráulica.

1.5.2.2 No Corpo da Escada : Esteirão, rolamentos, degraus, correntes, roldanas, pentes, placas piso, polias e guias do corrimão, sinalização e dispositivo de segurança.



## 1.6 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 – São Bernardo do Campo / SP.

## 1.7 Disponibilidade dos Equipamentos

A OTIS garante ao CLIENTE a disponibilidade dos equipamentos de acordo com os parâmetros definidos nas Condições Contratuais descritas na pág. 1 deste Contrato. O não cumprimento dessas condições dará ao CLIENTE o direito a um desconto, a título de compensação, conforme abaixo :

- 1.7.1. 1% (um por cento) do valor mensal do Contrato para cada 30 (trinta) minutos e frações, calculado "pro rata" minutos que excedam o tempo máximo de "resposta a chamados".

**Nota:** Define-se "Tempo de Resposta a Chamados", como sendo o período entre o registro do chamado pelo CLIENTE, no OTISLINE, até a chegada do técnico ao prédio/equipamentos.

- 1.7.2. 1% (um por cento) do valor mensal do Contrato por dia de paralisação do equipamento, sempre que houver paralisação do mesmo por período igual ou superior a 72 (setenta e duas) horas. Excetuam-se desta cláusula as paralisações decorrentes de reparos programados, comunicados ao CLIENTE com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, ou situações fora de seu controle, como por exemplo, mas não limitado a: atos de vandalismo, infiltração de água no equipamento, quedas ou sobrecargas de tensão elétrica, incêndio e força maior (ver cláusula 2.1.3)

- 1.7.3. Os descontos acima, que serão concedidos ao CLIENTE automaticamente na fatura do mês subsequente à sua ocorrência, não poderão ultrapassar, individualmente ou combinados, a 10% (dez por cento) ao mês, do valor mensal do Contrato. *eventual*

**Nota:** O CLIENTE somente terá direito ao desconto se os pagamentos de quaisquer valores devidos à OTIS estiverem rigorosamente em dia.

## 1.8 Procedimentos de Visitas

Durante cada visita os técnicos da OTIS informarão por escrito ao CLIENTE ou seu representante, sobre os serviços realizados. Caso algum equipamento não possa ser colocado em funcionamento, o CLIENTE será informado sobre as providências a serem tomadas e o tempo estimado para recolocá-lo em funcionamento.

## 1.9 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.

## 1.10. Passageiro Preso na Cabine/Emergências

- 1.10.1. A OTIS atenderá, prioritariamente, os chamados de emergência, sendo que, no período de 22:00 às 7:30 horas, o atendimento ficará restrito aos casos em que houver passageiros presos na cabine ou acidente.
- 1.10.2. Para segurança dos usuários, a liberação, de passageiros presos na cabine, deverá ser feita exclusivamente pelos técnicos da OTIS, ou em caráter de emergência, pelo Corpo de Bombeiros (ou Órgão da Defesa Civil que o substitui).
- 1.10.3. Na hipótese da liberação de passageiros pelo Corpo de Bombeiros, o uso do Elevador deve ser imediatamente suspenso até a vistoria e liberação do equipamento pelos técnicos da OTIS.

## 1.11. Apólice de Seguros

Este Contrato está coberto por Apólice de Seguros de responsabilidade civil, para eventuais indenizações por danos a pessoas e/ou materiais decorrentes dos serviços prestados pela OTIS.

## 2 – CONDIÇÕES GERAIS

### 2.1. Serviços/Itens Não Cobertos

2.1.1. O Presente Contrato não inclui :

- 2.1.1.1. **Elevadores:** O conjunto ou acessórios da cabine e dos elementos decorativos nela existentes, lâmpadas, reatores, luzes de emergência e respectivas baterias, portas de pavimento incluindo telas e/ou vidros, amortecedores de portas, marcos de portas, soleiras compensadores de voltagem, alto-falantes, ventiladores ou exaustores, canalizações chumbadas, instalação elétrica fixa, bem como limpeza ou conservação interna da cabine, marco de porta, portas, portões e soleiras.
- 2.1.1.2. **Escadas Rolantes:** Balaustradas, painéis fixos e removíveis, lâmpadas de iluminação e corrimãos.
- 2.1.1.3. 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.
- 2.1.1.4. Alterações de características originais ou a substituição de acessórios por outros de tecnologia mais recente, assim como eventuais alterações impostas por novas disposições legais ou empresas seguradoras.
- 2.1.2. A OTIS não se responsabiliza pelo funcionamento dos equipamentos, segurança dos usuários e quaisquer danos, quando constatar que pessoa estranha à OTIS

entreviu 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.

2.1.3. A OTIS não garantirá o funcionamento dos equipamentos, em situações fora de seu controle, como, por exemplo, mas não limitado a:

- a) Atos de vandalismo;
- b) Infiltração de água no passadiço, casa de máquinas ou poço;
- c) Utilização do equipamento com carga acima da permitida;
- d) Utilização do equipamento para fins diferentes do previsto;
- e) Greves, alterações de ordem pública, falta de meio de transporte ou mobilizações;
- f) Deficiências da construção civil ou alterações posteriores da estrutura do edifício;
- g) Deflagração de incêndio, ainda que parcial, no passadiço, no poço, casa de máquinas ou em qualquer zona do edifício.
- h) Danos decorrentes por casos fortuitos e força maior (raios, cargas eletrostáticas, terremotos, inundações, etc.)

**Obs.: Fica assente entre as Partes que o cliente nesta data está contratando junto à Otis o aparelho Otis Kit (proteção anti raio), com intuito de minimizar os efeitos de raios e cargas eletrostáticas, consoante item h desta cláusula.**

2.1.4. A substituição de peças defeituosas existentes antes da data de início deste Contrato serão cobrados separadamente pela OTIS, mediante acordo entre as partes.

2.1.5. A OTIS não será responsável por eventuais danos, diretos ou indiretos, sejam eles de que natureza forem, resultantes da sua atuação ou omissão, quando originados pelo não cumprimento do Contrato por parte do CLIENTE em qualquer uma de suas obrigações.

2.1.6. A OTIS se reserva o direito de no caso de peças descontinuadas, fabricações suspensas ou impossibilidade de importação, de fazer simples adaptações que permitam o correto funcionamento do equipamento. Quando isto não for possível a OTIS apresentará proposta para modificação ou modernização, às custas do CLIENTE, mediante acordo entre as partes.

## 2.2. Obrigações do CLIENTE

O CLIENTE assume o compromisso de:

- 2.2.1. Manter a casa de máquinas sempre fechada à chave, permitindo acesso somente aos técnicos autorizados pela OTIS e portando crachá de identificação.
- 2.2.2. Solicitar autorização expressa da OTIS para executar quaisquer trabalhos no passadiço, poço ou casa de máquinas.
- 2.2.3. 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.

2.2.4. Pagar o valor mensal, na data do seu respectivo vencimento, independente do recebimento de aviso ou fatura. Se a fatura não for recebida até 48 (quarenta e oito) horas antes do vencimento, o Cliente deverá entrar em contato imediato com a Central de Serviços OTIS local.

2.2.5. 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.

2.2.6. Na rescisão do Contrato, permitir a retirada de quaisquer utensílios, ferramentas, peças e lubrificantes de propriedade da OTIS.

## 2.3. Vigência

2.3.1. 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 iniciará-se no primeiro dia do mês do início da vigência.

2.3.2. O presente Contrato será automaticamente prorrogado por períodos iguais, como definido nas Condições Contratuais, sempre que não for denunciado por qualquer das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu término deste Contrato.

## 2.4. Preço e Reajustamento

2.4.1. 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, na expressão da moeda corrente no país.

2.4.2. 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, 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 do vencimento. No caso de indisponibilidade do índice final supramencionado, este será estimado com base na última variação mensal disponível, procedendo-se ao ajuste do faturamento no mês subsequente.

2.4.3. No caso de modificações nas características técnicas do equipamento, o preço em vigor poderá ser alterado, mediante acordo entre as partes.

## 2.5. Pagamento

2.5.1. Os pagamentos serão efetuados pelo CLIENTE nos estabelecimentos bancários autorizados, através de faturas, ou débito em conta corrente nos bancos conveniados, conforme opção descrita nas Condições Contratuais.

2.5.2. O não pagamento de duas prestações, simultâneas ou não, concederá à OTIS o direito de suspender os serviços de atendimento de chamados ou o cancelamento 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.

## 2.6. Penalidades

2.6.1 Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer quantias, devidas à OTIS nos termos do presente Contrato o valor ficará sujeito aos seguintes acréscimos :

- a) Atualização monetária, calculada "pró-rata" dia, com base na variação do IGP-DI-FVG, da época do atraso;
- b) Juros de 12% a.a. sobre o valor atualizado monetariamente;
- c) Multa moratória de 0,33 % (trinta e três centésimos por cento) limitada a 10% (dez por cento) calculada sobre o valor principal corrigido e acrescido dos juros.

2.6.2. A rescisão deste Contrato por quaisquer das partes, sem causa justificada, dará direito a outra parte a uma multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) das prestações vincendas, limitado a 6 (seis) prestações, sem prejuízos das demais obrigações já assumidas.

## 3 – DIREITOS ADICIONAIS DO CLIENTE

### 3.1. Palestras Educativas

O CLIENTE terá direito, mediante solicitação, a palestras educativas, ministradas por engenheiros e técnicos da OTIS, para zeladores, porteiros e usuários dos equipamentos. A OTIS indicará os locais e datas onde se realizarão os eventos.

### 3.2. Auditoria de Qualidade

O CLIENTE terá direito, quando as circunstâncias exigirem, a uma Auditoria de Qualidade dos seus equipamentos, independente da descrita na cláusula 1.5.

### 3.3. 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 0800-19-2100.

### 3.4. TELEOTIS

O CLIENTE tem a facilidade de adquirir peças para seus equipamentos, por telefone, no valor de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais), evitando burocracia e menor tempo de carro parado.

### 3.5. Bônus Fidelidade

Transcorridos 5 (cinco) anos de Contrato ininterrupto e encontrando-se o CLIENTE sem débito, o CLIENTE terá direito a um bônus equivalente a uma mensalidade (atualizada) do Contrato, a ser utilizado exclusivamente em desconto na compra de reparos/peças não cobertos por este Contrato, ou modernização do equipamento.

Por este instrumento particular de Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e 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, elegendo o Foro Central desta Comarca, com renúncia expressa a qualquer outro, inclusive às Varas Regionais para dirimir conflitos resultantes do presente Instrumento.

CLIENTE:

Representado por:

CPF: 819.253.288-72

RG. 5.934.449

Dr. Bruno Costa

ELEVADORES OTIS LTDA.

Representado por:

Quinto G. Tóia

Cargo:

Elevadores Otis Ltda  
Gerente - Filial

# Termo Aditivo



**Otis**

A United Technologies Company

AO

**COND. ED. MAXI MOEMA**

AL. dos Anapurus, 854 - Moema - São Paulo

O presente termo adiciona ao contrato **MJ5821** as seguintes cláusulas, que entram em vigor na data de sua assinatura:

1. O presente contrato tem sua vigência prorrogada pelo prazo de 48 (Quarenta e oito meses) a partir de 01/03/2017, com o valor mensal de R\$ 2.100,00 ( Dois Mil e Cem Reais ), sendo que somente no mês de fevereiro o valor será de R\$ 1.000,00;
2. Os valores das parcelas estão sujeitos aos reajustes permitidos por lei e definidos no contrato acima referenciado;
3. Na hipótese de haver conflito de cláusulas entre as condições previstas no contrato principal, para aplicação neste tipo de pactuação, prevalecerá o que está disposto neste aditivo;
4. As demais cláusulas do contrato acima referenciado permanecem inalteradas;
5. E, por estarem as Partes de comum acordo, assinam o presente Aditivo em 03(três) vias de igual teor, forma e efeitos, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de fevereiro de 20 17.

CLIENTE:  
COND. ED. MAXI MOEMA

Representado por:  
CPF:

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

[Assinatura]  
ELEVADORES OTIS LTDA  
CNPJ: 29.739.737/0028-22

[Assinatura]  
Representado por: Ivan Fernandes Antunes  
Cargo: Gerente Filial São Paulo Sul

2. [Assinatura]  
Wagner Silva Antunes Pereira  
Chapa 19120  
Elevadores Otis - Filial SPS

