

INSPEÇÃO TÉCNICA DE AUDITORIA INDEPENDENTE

Parecer Técnico

OBJETO	Condomínio Residencial
SISTEMA	Transporte vertical, três elevadores
NORMA	ABNT NBR 16858, ABNT NBR 16083, NM207
LEGISLAÇÃO	Lei Municipal 12.002, Porto Alegre

Este documento é um modelo. Reproduz a estrutura e o nível de detalhe de um parecer real. Os dados que identificam o condomínio, a empresa mantenedora e as pessoas envolvidas foram removidos, e as marcas escuras sobre as fotos ocultam números de obra, placas de fabricante e anotações assinadas.

Qual é o valor da segurança para o seu condomínio?

Os elevadores são equipamentos essenciais para a mobilidade, acessibilidade e segurança dos usuários. Garantir seu desempenho vai muito além da manutenção periódica: exige avaliações técnicas independentes, inspeções criteriosas e decisões baseadas em normas e evidências.

A Consuleve é especializada em consultoria técnica para elevadores, escadas rolantes e esteiras rolantes, atuando de forma imparcial na análise das condições dos equipamentos, na verificação da conformidade com as normas técnicas e na identificação de riscos, oportunidades de melhoria e necessidades de modernização.

Nosso compromisso é fornecer informações técnicas confiáveis para que síndicos, administradoras e gestores possam tomar decisões com segurança, reduzir riscos operacionais, otimizar investimentos e assegurar que os equipamentos ofereçam desempenho, confiabilidade e proteção aos usuários.

ESCOPO E METODOLOGIA

O presente Parecer Técnico tem por finalidade apresentar os resultados da Inspeção Técnica de Auditoria Independente realizada pela Consuleve Consultoria Técnica Especializada, na data da inspeção, nas instalações do sistema de transporte vertical do condomínio, mediante autorização da síndica.

A inspeção foi conduzida de forma independente, imparcial e fundamentada em critérios técnicos, contando com o acompanhamento do representante da empresa mantenedora, possibilitando o acesso aos equipamentos e às informações necessárias para a adequada avaliação das condições operacionais e de segurança dos elevadores.

Os procedimentos de inspeção foram desenvolvidos com base nas diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 16858, Elevadores, Requisitos para segurança na construção, instalação, operação, inspeção e manutenção, especialmente no que se refere às inspeções técnicas, avaliação das condições dos componentes de segurança e verificação da conformidade dos equipamentos, bem como na ABNT NBR 16083, Manutenção de elevadores, escadas rolantes e esteiras rolantes, Requisitos para elaboração e implementação do programa de manutenção, que estabelece os requisitos mínimos para a execução, controle e rastreabilidade das atividades de manutenção.

A auditoria teve como objetivo verificar, por meio de inspeção visual, funcional e documental, as condições gerais dos equipamentos, identificando eventuais não conformidades, situações de risco, oportunidades de melhoria e aspectos relacionados ao atendimento das normas técnicas aplicáveis, contribuindo para a segurança dos usuários, a confiabilidade operacional e a adequada gestão dos ativos de transporte vertical.

RESSALVA

Ressalta-se que este parecer possui caráter técnico-consultivo, sendo elaborado a partir das evidências observadas na data da inspeção, das informações disponibilizadas durante a auditoria e da experiência técnica da equipe da Consuleve. As conclusões e recomendações aqui apresentadas destinam-se a subsidiar o condomínio na tomada de decisões relativas à segurança, manutenção, modernização e conservação dos equipamentos, não substituindo as responsabilidades legais da empresa mantenedora quanto à execução das manutenções preventivas, corretivas e dos atendimentos emergenciais previstos em contrato.

Elevador 1

CLASSIFICAÇÃO DO EQUIPAMENTO ART. 9

Normal

Precário

Inseguro

Inapropriado

Dispositivo de segurança da porta anulado por jumper elétrico, lonas de freio contaminadas por óleo e base do limitador de velocidade quebrada.

Poço da caixa de corrida

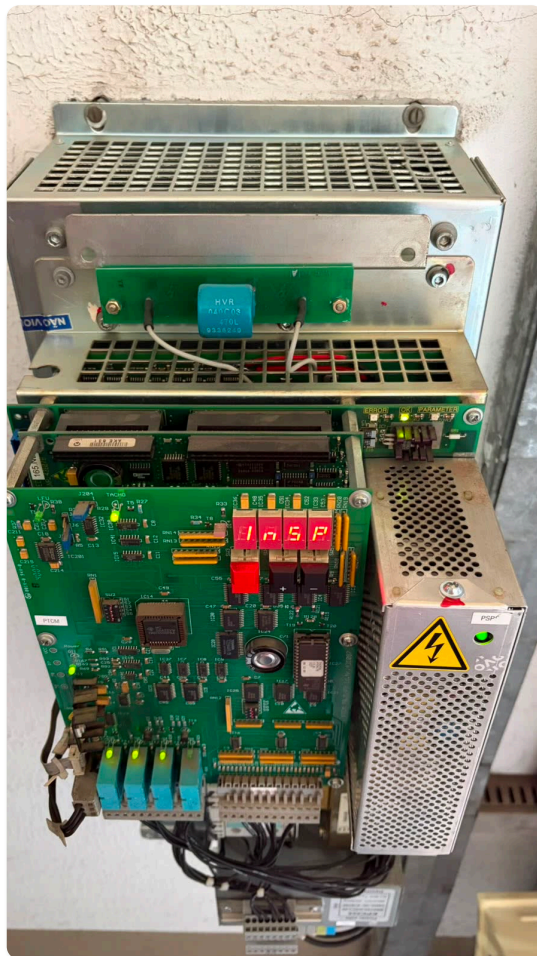
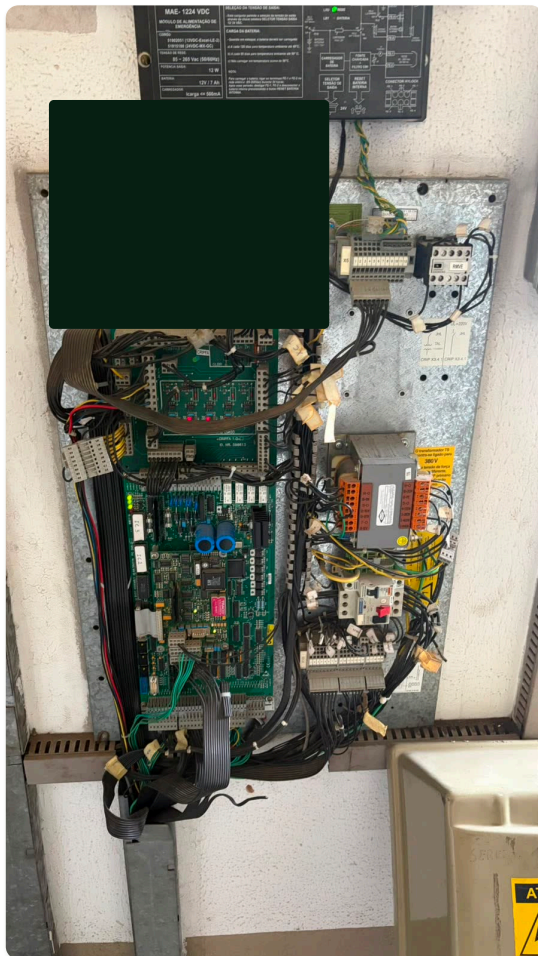


CONSTATAÇÃO

O poço do elevador comporta limites de parada de segurança bem como as molas amortecedoras de impacto e a polia tensora do cabo de segurança. Observamos que os ambientes possuem grande oportunidade de limpeza e manutenção preventiva. De acordo com a Resolução CONAMA nº 420 de 28/12/2009 e ABNT NBR 16858-1-2-3-7 a empresa deveria instalar e manter os recipientes para a coleta do óleo residual das guias ao invés de estar em contato com o solo. Observamos também acúmulo de sujeira no piso. Bem como os dispositivos para-choque (item 5.8 da norma ABNT NBR16858-1) que estão danificados e inoperantes.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a limpeza e organização do local, bem como correção dos dispositivos aparadores de óleo, sinalização da área segura e dispositivos moveis, troca das lâmpadas queimadas e fixação da fiação elétrica.

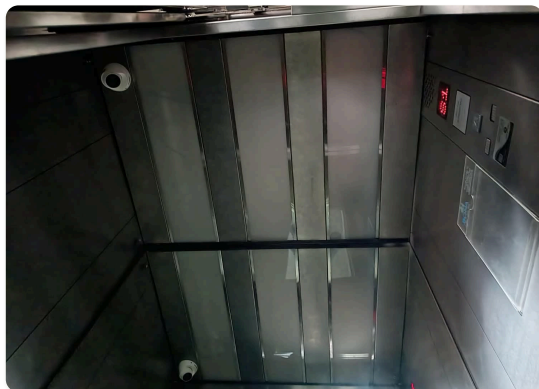


CONSTATAÇÃO

O Comando eletrônico dos elevadores é composto por placas, contactores e o inversor de potência. Sendo este o conjunto responsável por automatizar e controlar a operação de todos os dispositivos do elevador. Observamos a necessidade de limpeza do local a fim de conservar e garantir seu pleno funcionamento e longevidade dos componentes. Pois as placas e contadoras estão repletas de poeira sobre os contatos e circuitos. Bem como baterias de resgate inoperantes, já informadas pelo próprio sistema, as quais são responsáveis em caso de falta de energia elétrica permitir a comunicação e resgate seguro dos passageiros do interior da cabina mantendo as luzes acessas, alarme e interfone operante.

RECOMENDAÇÃO

Limpeza do quadro de comando e componentes. Bem como a regularização de todos os itens apontados. Conforme norma NM207 e ABNT NBR 16858-1-6:2024 todos os elevadores devem possuir sistema de alimentação por baterias a fim de garantir o funcionamento independente dos sistemas de comunicação e iluminação de emergência da cabina. Também recomendamos a limpeza dos contatos e reaperto das contadoras, a fim de evitar mau contato e falhas. Destacamos que o inversor Variodyn está repleto de sujeira, potencializando o risco de queima do dispositivo.



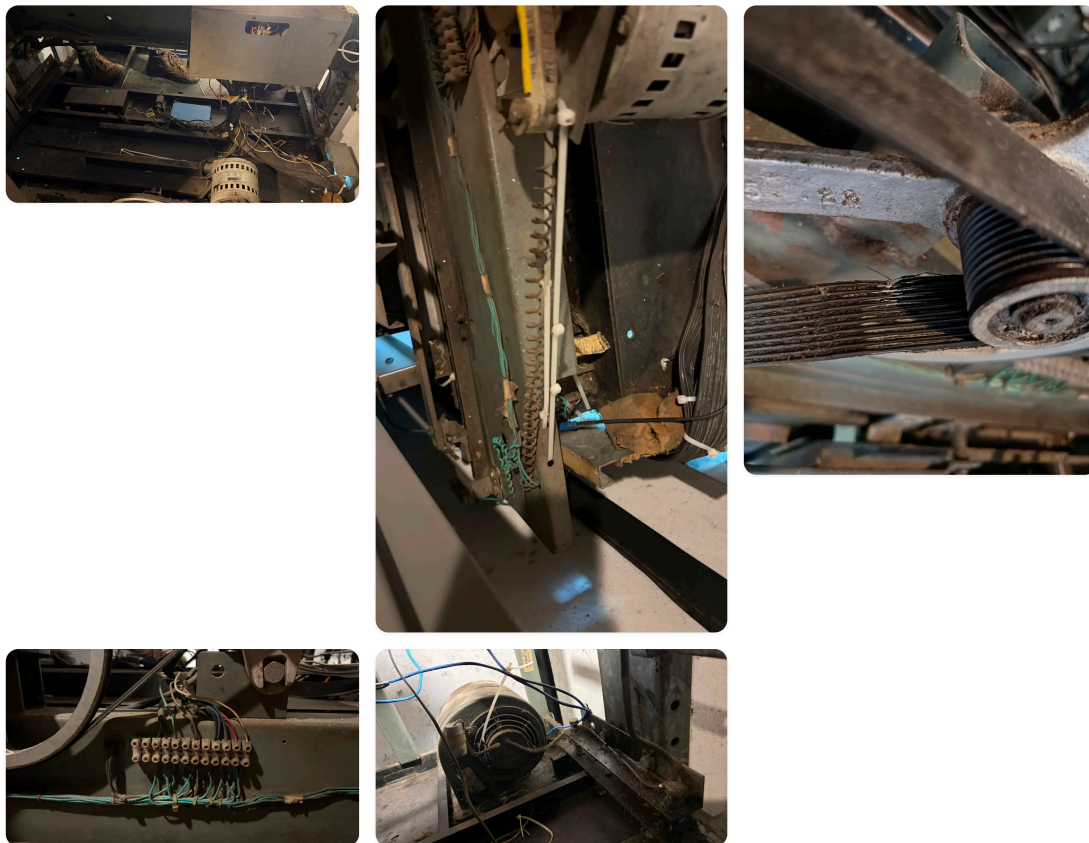
CONSTATAÇÃO

O subteto da cabina do elevador possui a função de comportar a iluminação de cabina, iluminação de emergência e garantir a aparência estética. Conforme norma ABNT NBR 16858-1-2-3-7, todo elevador deve possuir o sistema de iluminação de emergência com bateria de backup em caso de falta de energia elétrica e sistema de comunicação interfone e alarme. Observamos durante os testes que o sistema da fonte de emergência não está funcional, propiciando o risco de passageiro retido no elevador sem o devido suporte de atendimento e resgate.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a limpeza dos acrílicos difusores da iluminação e regularização do sistema de iluminação de emergência, interfone e alarme.

Topo da cabina



VENTILAÇÃO CONTAMINADA POR ÓLEO E POEIRA

CONSTATAÇÃO

O topo da cabina é o ambiente que comporta sensores e comandos eletrônicos de interface de segurança e operação da cabina, bem como o operador de portas. Esta plataforma superior também é responsável por proteger os usuários em caso de queda de objeto na caixa de corrida. Observamos que existe um grande acúmulo de sujeira sobre as cabinas e desorganização, refletindo a impressão de que os equipamentos estão sendo negligenciados pela manutenção. Dentre os itens identificados destacamos a fiação elétrica suspensa e desorganizada na interface de controle da cabina, sensores magnéticos de posição da cabina repletos de óleo, motor operador da porta de cabina repleto de sujeira no eixo de tração, as correias de transmissão rasgada e arrebitando, devido a necessidade de troca da mola tensora da porta, jumper elétrico nos pontos 4 e 6 da borneira, correspondentes ao sensor de força mecânica da porta (ante esmagamento). Também observamos que o ventilador da cabina está repleto de poeira e óleo, refletindo a condição de higiene do ambiente e partes do equipamento. Vale ressaltar que a caixa de passagem da interface está sem a proteção plástica, podendo facilmente danificar o equipamento por agente externo.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a correta limpeza do ambiente e dispositivos, bem como regulagem mecânica de cada dispositivo e substituição dos itens danificados.

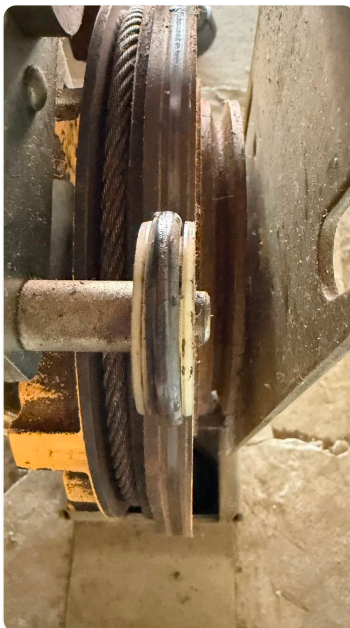


ÓLEO SOBRE O TAMBOR DE FREIO E LONAS, NÍVEL MÉDIO DE RISCO.

CONSTATAÇÃO A máquina do elevador é a unidade projetada para acionar e parar o elevador. No caso específico do elevador de tração, esta unidade compreende obrigatoriamente o motor, a engrenagem (que desempenha a função de redutor), o freio e a polia. Observamos que a máquina possui vazamento de óleo na parte posterior, o que ocasiona a contaminação das lonas de freio e compromete o desempenho de frenagem da máquina de tração. Observamos que existe outros pontos de vazamento os quais estão ampliados devido falta de limpeza da máquina de tração e acúmulo de resíduos. Nota-se por meio da ampola do nível do óleo que o mesmo está saturado e envelhecido devido a falta de troca do mesmo, podendo ocasionar desgastes na relação coroa e engrenagem da máquina.

RECOMENDAÇÃO Recomendamos a correta limpeza do ambiente e dispositivos, bem como realizar o conserto do vazamento de óleo, troca do fluido e sapatas de freio.

Freio de segurança e limitador de velocidade



BASE DO LIMITADOR QUEBRADA E SOLTA DA LAJE

CONSTATAÇÃO

O sistema composto pelo limitador de velocidade e pelo freio de segurança (frequentemente referido como freio para quedas) constitui a principal linha de defesa contra a sobre velocidade e a queda livre do elevador. Observamos que o limitador de velocidade e o cabo de transmissão da velocidade estão repletos de sujeira o que pode comprometer a performance do dispositivo em caso de atuação. Observamos que o anel de fricção responsável pelo amortecimento do rolete está com deformidades podendo arrebentar em breve e ocasionando o travamento involuntário do dispositivo. Observamos também que a base do limitador está quebrada podendo comprometer a performance do dispositivo em situação de emergência. Nota-se que os dispositivos freio de segurança abaixo do piso da cabina estão com óleo e poeira, podendo prejudicar a performance do freio de segurança.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a correta limpeza dos dispositivos, bem como realizar a troca do anel de fricção e teste dinâmico do aparelho freio de segurança.

Casa de máquinas



CONSTATAÇÃO	A casa de máquinas é um espaço técnico para operação e manutenção do elevador e deve estar em boas condições de conservação, segurança e limitado apenas ao acesso da equipe técnica especializada. Observamos que o ambiente possui objetos sobressalentes jogados nos cantos e acúmulo de sujeira.
RECOMENDAÇÃO	Recomendamos a correta limpeza do local a fim de garantir um ambiente seguro e organizado para o trabalho técnico e a conservação do equipamento.

Elevador 2

CLASSIFICAÇÃO DO EQUIPAMENTO ART. 9

Normal

Precário

Inseguro

Inapropriado

Fonte de emergência inoperante, lonas de freio contaminadas por óleo, base do limitador torcida e diário de bordo sem registros.

Poço da caixa de corrida

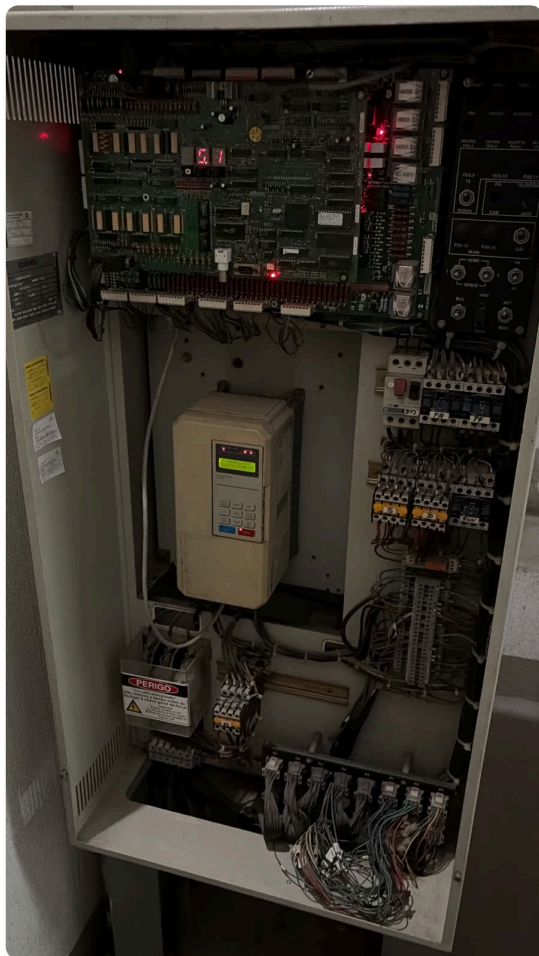


CONSTATAÇÃO

O poço do elevador comporta limites de parada de segurança bem como as molas amortecedoras de impacto e a polia tensora do cabo de segurança. Observamos que os ambientes possuem grande oportunidade de limpeza e manutenção preventiva. De acordo com a Resolução CONAMA nº 420 de 28/12/2009 e ABNT NBR 16858-1-2-3-7 a empresa deveria instalar e manter os recipientes para a coleta do óleo residual das guias ao invés de estar em contato com o solo. Observamos também acúmulo de água no piso devido a vazamento hidráulico (já corrigido). Bem como os dispositivos para-choque (item 5.8 da norma ABNT NBR16858-1) que estão danificados e inoperantes.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a limpeza e organização do local, bem como correção dos dispositivos aparadores de óleo, sinalização da área segura e dispositivos moveis e troca das lâmpadas queimadas.



CONSTATAÇÃO

O Comando eletrônico dos elevadores é composto por placas, contactores e o inversor de potência. Sendo este o conjunto responsável por automatizar e controlar a operação de todos os dispositivos do elevador. Observamos a necessidade de limpeza do local a fim de conservar e garantir seu pleno funcionamento e longevidade dos componentes. Pois as placas e contatoras estão repletas de poeira sobre os contatos e circuitos. Observamos também que o aparelho inversor está repleto de poeira podendo ocasionar a queima prematura. Bem como baterias de resgate inoperantes, as quais são responsáveis em caso de falta de energia elétrica permitir a comunicação e resgate seguro dos passageiros do interior da cabina mantendo as luzes acesas, alarme e interfone operante. Resaltamos ainda que o diário de bordo do equipamento o qual deveria de possuir os registros de inspeção e troca de peças está sem os devidos registros de manutenção, representando descaso com a conservação e controle dos equipamentos e execução dos serviços.

RECOMENDAÇÃO

Limpeza do quadro de comando e componentes. Bem como a regularização de todos os itens apontados. Conforme norma NM207 e ABNT NBR 16858-1-6:2024 todos os elevadores devem possuir sistema de alimentação por baterias a fim de garantir o funcionamento independente dos sistemas de comunicação e iluminação de emergência da cabina. Também recomendamos a limpeza dos contatos e reaperto das contatoras, a fim de evitar mau contato e falhas. Destacamos que o inversor é um item de potência e trabalha com alta carga de potência, o que gera aquecimento do dispositivo e faz necessário a ventilação forçada a fim de resfriar o aparelho.



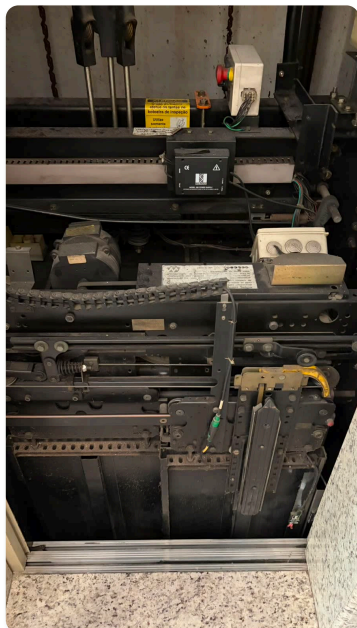
CONSTATAÇÃO

O subteto da cabina do elevador possui a função de comportar a iluminação de cabina, iluminação de emergência e garantir a aparência estética. Conforme norma ABNT NBR 16858-1-2-3-7, todo elevador deve possuir o sistema de iluminação de emergência com bateria de backup em caso de falta de energia elétrica e sistema de comunicação interfone e alarme. Observamos durante os testes que o sistema da fonte de emergência não está funcional, propiciando o risco de passageiro retido no elevador sem o devido suporte de atendimento e resgate.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a limpeza dos acrílicos difusores da iluminação e regularização do sistema de iluminação de emergência, interfone e alarme.

Topo da cabina



CONSTATAÇÃO

O topo da cabina é o ambiente que comporta sensores e comandos eletrônicos de interface de segurança e operação da cabina, bem como o operador de portas. Esta plataforma superior também é responsável por proteger os usuários em caso de queda de objeto na caixa de corrida. Observamos que existe um grande acúmulo de sujeira sobre as cabinas e desorganização, refletindo a impressão de que os equipamentos estão sendo negligenciados pela manutenção. Dentre os itens identificados destacamos os sensores fotocélula de posição da cabina repletos de sujeira. Também observamos que o aparelho fonte de emergência sobre a cabina está danificado e inoperante.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a correta limpeza do ambiente e dispositivos, bem como regulagem mecânica de cada dispositivo e substituição dos itens danificados.

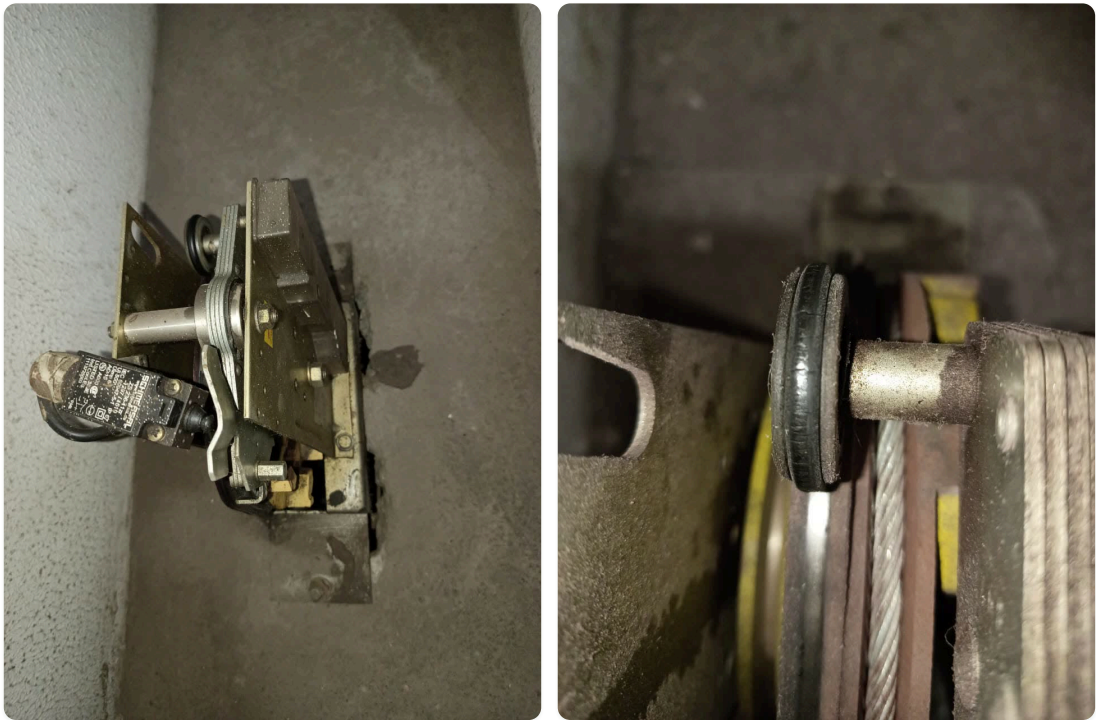


CONSTATAÇÃO

A máquina do elevador é a unidade projetada para acionar e parar o elevador. No caso específico do elevador de tração, esta unidade compreende obrigatoriamente o motor, a engrenagem (que desempenha a função de redutor), o freio e a polia. Observamos que a máquina possui vazamento de óleo na parte posterior, o que ocasiona a contaminação das lonas de freio e compromete o desempenho de frenagem da máquina de tração. Observamos que existe outros pontos de vazamento os quais estão ampliados devido falta de limpeza da máquina de tração e acúmulo de resíduos. Nota-se por meio da ampola do nível do óleo que o mesmo está saturado e envelhecido devido a falta de troca do mesmo, podendo ocasionar desgastes na relação coroa e engrenagem da máquina.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a correta limpeza do ambiente e dispositivos, bem como realizar o conserto do vazamento de óleo, troca do fluido e sapatas de freio.



CONSTATAÇÃO	O sistema composto pelo limitador de velocidade e pelo freio de segurança (frequentemente referido como freio para quedas) constitui a principal linha de defesa contra a sobre velocidade e a queda livre do elevador. Observamos que o limitador de velocidade e o cabo de transmissão da velocidade estão repletos de sujeira o que pode comprometer a performance do dispositivo em caso de atuação. Observamos que o anel de fricção responsável pelo amortecimento do rolete está com deformidades podendo arrebentar em breve e ocasionando o travamento involuntário do dispositivo. Observamos também que a base do limitador está torcida, ocasionando assim o desgaste irregular do dispositivo limitador de velocidade e comprometer a performance do dispositivo em situação de emergência. Destacamos a importância de avaliar a base do limitador que apresenta alargamento do furo da laje e risco de afrouxamento da fixação do limitador. Nota-se que os dispositivos freio de segurança abaixo do piso da cabina estão com óleo e poeira, podendo prejudicar a performance do freio de segurança.
RECOMENDAÇÃO	Recomendamos a correta limpeza dos dispositivos, bem como realizar a troca do anel de fricção e teste dinâmico do aparelho freio de segurança.



CONSTATAÇÃO A casa de máquinas é um espaço técnico para operação e manutenção do elevador e deve estar em boas condições de conservação, segurança e limitado apenas ao acesso da equipe técnica especializada.

RECOMENDAÇÃO Recomendamos a correta limpeza do local a fim de garantir um ambiente seguro e organizado para o trabalho técnico e a conservação do equipamento.

Elevador 3

CLASSIFICAÇÃO DO EQUIPAMENTO ART. 9

Normal

Precário

Inseguro

Inapropriado

Indícios de operação do redutor sem óleo com travamento recorrente, rolamentos comprometidos e fonte de emergência inoperante.

Poço da caixa de corrida

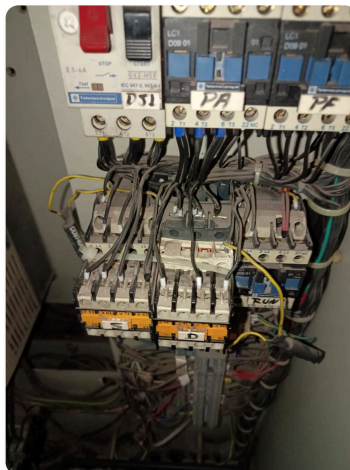


CONSTATAÇÃO

O poço do elevador comporta limites de parada de segurança bem como as molas amortecedoras de impacto e a polia tensora do cabo de segurança. Observamos que os ambientes possuem grande oportunidade de limpeza e manutenção preventiva. De acordo com a Resolução CONAMA nº 420 de 28/12/2009 e ABNT NBR 16858-1-2-3-7 a empresa deveria instalar e manter os recipientes para a coleta do óleo residual das guias ao invés de estar em contato com o solo. Observamos também acúmulo de água no piso devido a vazamento hidráulico (já corrigido). Bem como os dispositivos para-choque (item 5.8 da norma ABNT NBR16858-1) que estão danificados e inoperantes.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a limpeza e organização do local, bem como correção dos dispositivos aparadores de óleo, sinalização da área segura e dispositivos moveis e troca das lâmpadas queimadas.



CONSTATAÇÃO

O Comando eletrônico dos elevadores é composto por placas, contactores e o inversor de potência. Sendo este o conjunto responsável por automatizar e controlar a operação de todos os dispositivos do elevador. Observamos a necessidade de limpeza do local a fim de conservar e garantir seu pleno funcionamento e longevidade dos componentes. Pois as placas e contadoras estão repletas de poeira sobre os contatos e circuitos, nota-se que os blocos aditivos das contadoras de direção estão amarrados por cinta plastica. Observamos também que o aparelho inversor está repleto de poeira podendo ocasionar a queima prematura. Bem como baterias de resgate inoperantes, as quais são responsáveis em caso de falta de energia elétrica permitir a comunicação e resgate seguro dos passageiros do interior da cabina mantendo as luzes acessas, alarme e interfone operante.

RECOMENDAÇÃO

Limpeza do quadro de comando e componentes. Bem como a regularização de todos os itens apontados. Conforme norma NM207 e ABNT NBR 16858-1-6:2024 todos os elevadores devem possuir sistema de alimentação por baterias a fim de garantir o funcionamento independente dos sistemas de comunicação e iluminação de emergência da cabina. Também recomendamos a limpeza dos contatos e reaperto das contadoras, a fim de evitar mau contato e falhas. Destacamos que o inversor é um item de potência e trabalha com alta carga de potência, o que gera aquecimento do dispositivo e faz necessário a ventilação forçada a fim de resfriar o aparelho.



CONSTATAÇÃO

O subteto da cabina do elevador possui a função de comportar a iluminação de cabina, iluminação de emergência e garantir a aparência estética. Conforme norma ABNT NBR 16858-1-2-3-7, todo elevador deve possuir o sistema de iluminação de emergência com bateria de backup em caso de falta de energia elétrica e sistema de comunicação interfone e alarme. Observamos durante os testes que o sistema da fonte de emergência não está funcional, propiciando o risco de passageiro retido no elevador sem o devido suporte de atendimento e resgate.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a limpeza dos acrílicos difusores da iluminação e regularização do sistema de iluminação de emergência, interfone e alarme.

Topo da cabina



CONSTATAÇÃO	O topo da cabina é o ambiente que comporta sensores e comandos eletrônicos de interface de segurança e operação da cabina, bem como o operador de portas. Esta plataforma superior também é responsável por proteger os usuários em caso de queda de objeto na caixa de corrida. Observamos que existe um grande acúmulo de sujeira sobre as cabinas e desorganização, refletindo a impressão de que os equipamentos estão sendo negligenciados pela manutenção. Dentre os itens identificados destacamos os sensores fotocélula de posição da cabina repletos de sujeira. Também observamos que o aparelho fonte de emergência sobre a cabina está danificado e inoperante.
RECOMENDAÇÃO	Recomendamos a correta limpeza do ambiente e dispositivos, bem como regulagem mecânica de cada dispositivo e substituição dos itens danificados.



CONSTATAÇÃO

A máquina do elevador é a unidade projetada para acionar e parar o elevador. No caso específico do elevador de tração, esta unidade compreende obrigatoriamente o motor, a engrenagem (que desempenha a função de redutor), o freio e a polia. Observamos que a máquina possui vazamento de óleo na parte posterior, o que ocasiona a contaminação das lonas de freio e compromete o desempenho de frenagem da máquina de tração. Observamos que existe outros pontos de vazamento os quais estão ampliados devido falta de limpeza da máquina de tração e acúmulo de resíduos. Nota-se por meio da ampola do nível do óleo que ele foi substituído recentemente, porém a máquina apresenta indícios de que já funcionou com o redutor sem óleo, motivando assim o travamento que constatamos no equipamento gerando a falha F25-000 e recorrente travamento do equipamento. Bem como o movimento de rotação da máquina não ocorre de forma suave e leviana, o que leva a crer que os rolamentos e bucha da máquina foram comprometidos.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a correta limpeza do ambiente e dispositivos, bem como realizar a abertura da máquina para diagnóstico e conserto.

Freio de segurança e limitador de velocidade



CONSTATAÇÃO

O sistema composto pelo limitador de velocidade e pelo freio de segurança (frequentemente referido como freio para quedas) constitui a principal linha de defesa contra a sobre velocidade e a queda livre do elevador. Observamos que o limitador de velocidade e o cabo de transmissão da velocidade estão repletos de sujeira o que pode comprometer a performance do dispositivo em caso de atuação. Observamos que o anel de fricção responsável pelo amortecimento do rolete está com deformidades podendo arrebentar em breve e ocasionando o travamento involuntário do dispositivo. Observamos também que a base do limitador está torcida, ocasionando assim o desgaste irregular do dispositivo limitador de velocidade e comprometer a performance do dispositivo em situação de emergência. Nota-se que os dispositivos freio de segurança abaixo do piso da cabina estão com óleo e poeira, podendo prejudicar a performance do freio de segurança.

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos a correta limpeza dos dispositivos, bem como realizar a troca do anel de fricção e teste dinâmico do aparelho freio de segurança.



- CONSTATAÇÃO** A casa de máquinas é um espaço técnico para operação e manutenção do elevador e deve estar em boas condições de conservação, segurança e limitado apenas ao acesso da equipe técnica especializada. Observamos que o ambiente está carente de limpeza e possui material de manutenção deixado sobre o comando.
- RECOMENDAÇÃO** Recomendamos a correta limpeza do local a fim de garantir um ambiente seguro e organizado para o trabalho técnico e a conservação do equipamento.

Verificação contra a Lei Municipal 12.002

A lei está em vigor em Porto Alegre desde 2016 e define o que a empresa mantenedora deve entregar. A verificação abaixo cruza cada artigo aplicável com o que foi observado.

ARTIGO	O QUE EXIGE	SITUAÇÃO
Art. 6	Manutenção preventiva e vistoria mensal por empresa registrada no CREA Depende do contrato vigente e do registro da mantenedora no CREA.	Pendente
Art. 6, § único	Data da última vistoria afixada em local visível na cabine A verificar na cabine de cada equipamento.	Pendente
Art. 9	Classificação do equipamento a cada vistoria A classificação deste parecer consta acima. A verificar se as vistorias mensais da mantenedora trazem a mesma classificação.	Pendente
Art. 10	Direito do condomínio a laudo técnico autônomo Exercido por meio deste parecer.	Atende
Art. 12	Empresa mantenedora cadastrada no sistema da prefeitura A consultar no Sistema Informatizado de Dados do município.	Pendente
Art. 17	Documento mensal assinado entregue ao síndico Diário de bordo sem os devidos registros de inspeção e troca de peças.	Não atende
Art. 19	Atendimento de emergência 24 horas A verificar cláusula do contrato de manutenção.	Pendente
Art. 20	Elevador único não pode ficar 15 dias parado Não se aplica. A edificação possui três equipamentos.	Não se aplica

Os itens marcados como pendentes dependem de documentação do condomínio e de consulta ao Sistema Informatizado de Dados da prefeitura. Eles são fechados na etapa documental da consultoria, e não em inspeção de campo.

Resumo da vistoria

Notamos que as manutenções dos elevadores possuem oportunidades de melhoria, no que se refere a manutenção preventiva. Constatamos que os elevadores possuem sujeira, resíduo de óleo proveniente das guias entre outros pontos de manutenção que estão sendo negligenciados bem como detalhes visuais.

A baixa qualidade da manutenção preventiva causa o sucateamento do equipamento e eleva ainda mais a necessidade de troca de peças o que gera custos desnecessários para o cliente.

Entretanto se retomar com a qualidade dos serviços de manutenção preventiva poderá desfrutar do bom funcionamento do elevador por muitos anos.

ALCANCE DA VISTORIA

A vistoria tem como intuito apenas identificar e registrar oportunidades de melhoria, vale ressaltar que não há interferência e/ou intervenção técnica no(s) equipamento(s). Sendo o que tínhamos a relatar até o presente momento.

Responsável Técnico

Registro no conselho profissional
Consuleve Consultoria Técnica Especializada

DATA