

Segundo as convenções condominiais e a Lei dos Condomínios, é norma que a partir de um determinado valor de despesas o síndico reúna pelo menos três orçamentos, para aprovação de produtos ou serviços que representem gastos extras. Além disso, cada vez mais os condomínios vêm procurando alternativas de fornecedores, visando reduzir o custo condominial. Quando se trata da manutenção dos elevadores, a Prefeitura do Município de São Paulo e a Associação Brasileira de Normas Técnicas exigem, por força de Lei, que o serviço seja realizado por empresa credenciada junto ao CONTRU – SEHAB (no caso da Capital) e com vínculo junto ao CREA (em âmbito nacional). A relação entre o condomínio e a empresa deve ser regulada por contrato de assistência técnica, devidamente registrado junto a estes órgãos.

Porém, o que se vê no mercado são empresas de assistência técnica de elevadores vinculando seus clientes a contratos com cláusulas abusivas:

- prazos de vigência de um, dois anos, ou em alguns casos até períodos superiores com auto-renovação automática.
- prazos para rescisão: apenas uma oportunidade de rescisão, a 30 dias antes do término do período ou renovação automática.
- multas por rescisão de 50% do valor das mensalidades que ainda faltam vencer.

Porém, o síndico tem todo o direito de procurar orientações técnicas junto às empresas especializadas do mercado, bem como pesquisar soluções de serviços que permitam economia ao seu prédio e que melhor se encaixem na sua condição de pagamento.

Se, após um trabalho de pesquisa, o síndico encontre uma melhor alternativa de fornecedor para os elevadores do condomínio, com melhores preços e serviços, não pode contar com o novo fornecedor devido aos prazos de vigência, de rescisão e às multas estipuladas no contrato em vigor.

A tentativa do síndico de reduzir custos fica, portanto, totalmente frustrada, já que em alguns casos o ônus das multas é muito maior que a economia conseguida junto aos fornecedores pesquisados.

Para evitar que seu condomínio passe por situações semelhantes, o SECIESP recomenda:

- Acione seu administrador ou consulte sua documentação a fim de conhecer as condições do contrato de assistência técnica de elevadores que vem sendo mantido com seu condomínio.
- Procure renegociar o contrato, em caso de cláusula abusiva, ou fazer um aditamento contratual, que lhe permita rescindir o instrumento em caso de necessidade, apenas com aviso prévio de 30 dias - a qualquer tempo.

O seu direito de consumidor e de livre escolha deve ser preservado. Só a concorrência permite o aprimoramento dos serviços e preços num mercado livre, gerando o progresso da nação. As empresas eficientes devem manter seus clientes apenas pela qualidade dos serviços prestados.