

Mais controle na manutenção de elevadores

ESTIMA-SE QUE a cidade de São Paulo possua 60 mil elevadores registrados na Prefeitura. Fiscalizar o estado de conservação desses elevadores sempre foi um problema. Desde setembro do ano passado, porém, as empresas conservadoras de elevadores enviam pela internet à Prefeitura o Relatório de Inspeção Anual (RIA) dos equipamentos. O dispositivo, conhecido como RIA on-line, foi regulamentado pelo Decreto n. 47.334, assinado pelo prefeito Gilberto Kassab em 31 de maio de 2006, e obriga os proprietários dos elevadores a enviar o RIA eletronicamente para verificação do Contru (órgão responsável pela fiscalização dos elevadores na cidade de São Paulo). “Todo ano, através do RIA, as empresas têm que informar as condições de funcionamento dos elevadores à Prefeitura”, aponta Max Santos, presidente do Sindicato das Empresas de Conservação, Manutenção e Instalação de Elevadores do Estado de São Paulo (SECIESP).

Segundo Santos, o sistema dá mais segurança ao usuário, e maior agilidade e facilidade de trabalho para a Prefeitura, já que apenas as empresas regulamentadas têm acesso ao RIA on-line. “Antes, a Prefeitura não tinha condições de analisar a enorme quantidade de documentos que recebia. O RIA on-line permite ao Contru maior controle na fiscalização das empresas conservadoras”, acredita.

O presidente do SECIESP explica que em agosto o sistema eletrônico realizará uma varredura sobre todos os elevadores cadastrados na Prefeitura. Se a empresa conservadora dos elevadores de um prédio não enviou o RIA on-line, o prédio será acionado pela Prefeitura. Da mesma maneira, se a empresa não tem registro na Prefeitura, o prédio será informado e intimado a mudar de prestadora de serviços. “Esse procedimento certamente será um divisor de águas a respeito da clandestinidade das empresas conservadoras de elevadores”, atesta. Há empresas conservadoras sediadas fora do município de São Paulo, sem registro no Contru, que atuam irregularmente na Capital. Conforme Santos, essas empresas deverão se adequar e abrir uma filial em São Paulo para continuar atuando na cidade. “Empresas que atuam sem concessão agora serão descobertas”, confirma.

O RIA deve ser afixado no quadro de avisos do condomínio, informando aos condôminos que os elevadores do prédio estão em conformidade com a legislação e são mantidos por uma empresa idônea. Em São Paulo, a Lei Municipal n. 10.348, de 04/09/1987, impõe regras para as empresas que atuam no segmento de conservação de elevadores. Elas devem ser cadastradas no Contru e no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA). Ao firmar contrato com uma empresa, o síndico deve verificar as exigências legais, entre elas: checar se a empresa possui alvará de funcionamento, com sede na cidade de São Paulo; a conservadora deve possuir oficina com área mínima e equipamentos; ter quantidade de funcionários e veículos proporcionais à quantidade de elevadores atendidos; possuir seguro de responsabilidade civil; contar com engenheiro mecânico responsável; realizar recolhimento de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), oferecer atendimento 24 horas e, finalmente, emitir o Relatório de Inspeção Anual (RIA on-line). É prudente também visitar as instalações da empresa e solicitar referências a síndicos da carteira de clientes.

O síndico também deve estar atento ao tipo de contrato. Um contrato de manutenção, que garante a troca de peças, é mais interessante principalmente para elevadores mais antigos. O contrato deve especificar as peças que estão incluídas. Assim, o

síndico evita gastos não programados com peças, o que pode desestabilizar o orçamento do prédio.

Modernização técnica e estética

Para tornar os elevadores antigos mais seguros e econômicos, a melhor opção é proceder a modernização técnica, substituindo os relês eletromecânicos por um quadro de comando eletrônico. A modernização técnica de um elevador deve incluir, além da substituição dos comandos (que são o cérebro do elevador) por sistemas eletrônicos, a troca de outros itens da parte elétrica, como botoeiras, fiação, trincos e limites. Também a tubulação por onde passam os fios que ligam o comando ao painel da cabina deve ser substituída. Se estiver corroída, ela comprime os fios e pode ocasionar um curto circuito. A instalação de um comando microprocessado diminui o consumo de energia elétrica e torna as paradas do elevador mais precisas e suaves. Além disso, a troca do comando permite também a instalação de novas tecnologias, como a instalação de códigos de segurança por apartamento.

Segundo o SECIESP (Sindicato das Empresas de Conservação, Manutenção e Instalação de Elevadores do Estado de São Paulo), são as seguintes as vantagens em modernizar tecnologicamente um elevador:

- Menor índice de falhas e menos transtorno com a paralisação dos equipamentos.
- Melhoria do tráfego.
- Maior conforto e valorização do patrimônio.
- Maior segurança, reduzindo o risco de acidentes.
- Novas funções ficam disponíveis, tais como cancelamento de chamadas falsas, avisos quando alguém “segura” o elevador por tempo excessivo e outros.
- O prazo de entrega da modernização é bem menor que o da substituição por um equipamento novo, causando muito menos transtorno. Além disso, muitas vezes as máquinas antigas são mais robustas que as atuais.
- Economia de energia elétrica: sistemas de comandos inteligentes evitam viagens desnecessárias mesmo com usuário apertando mais de um botão. Os modernos controles de motor chegam a economizar 40% de energia, sem que seja preciso substituir a máquina.
- Redução dos custos de manutenção: com sistemas eletrônicos de controle, além de o elevador partir e parar mais suavemente, proporcionando conforto para o usuário, o desgaste dos elementos mecânicos são reduzidos sensivelmente.

Acompanhando a modernização técnica, não se deve esquecer das melhorias nas cabines. As antigas forrações em laminado e os pisos de borracha podem ser substituídos por revestimentos em aço inox nas paredes e granito no piso. Recomenda-se que o estilo da cabine acompanhe a arquitetura do edifício. Prédios antigos, por exemplo, não combinam com cabines extremamente modernas, em inox e granito. Há empresas que executam detalhes em latão e forração em radica ou folhas de madeira. No caso da forração em aço inox, é indicado especificar em contrato a espessura do material que será empregado. A qualidade da instalação também é essencial, para que o inox não deslague nem forme bolhas. Procure indicações com outros síndicos para se assegurar do bom acabamento efetuado pela empresa.