

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Contrato abusivo: manutenção, conservação de elevadores

É comum encontrar contratos de serviços de conservação e manutenção de elevadores com cláusulas que praticamente inviabilizam a quebra do contrato, fazendo com que o consumidor fique refém da empresa que ele contratou.

O principal problema é quanto à cláusula de vigência e renovação do contrato.

Essas empresas começam por definir prazos de vigência contratuais extremamente longos (até cinco anos) e com renovação automática. Além disso, tentam impor pesadas multas para quem pretenda rescindir o contrato (50% do valor de todas as mensalidades restantes).

Considerando que cada contrato é diferente e deve ser analisado caso a caso por um advogado, damos algumas orientações para evitar este tipo de problema:

. Sem dúvida o ideal é ser preventivo, estar atento, e não aceitar esse tipo de cláusula. Como, muitas vezes, na ocasião de assinatura do contrato, quem assinou não se atentou a esse fato, ainda restam outras alternativas.

. O contrato pode ser rompido sem multa, por problemas técnicos, por exemplo, se o

elevador ficou parado muito tempo ou se houve mau atendimento etc. Neste caso, o ideal é ter evidências destes fatos, registrando as reclamações com cartas, testemunhos, fotos etc.

. NÃO podem prevalecer, em contrato, condições que sujeitem uma das partes ao arbítrio da outra (Art. 122 do Código Civil).

. No novo Código Civil está previsto que o juiz deve reduzir a multa quando for cumprida em parte a obrigação, ou quando for notoriamente excessiva, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio (Art. 413 do Código Civil).

. Cumpre esclarecer que é considerada prática abusiva pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) a multa excessivamente aplicada, que torne o consumidor prejudicado ou desigual na relação negocial, conforme os artigos 39, V - "exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva".

. Finalmente, por se tratar de uma cláusula abusiva conforme definido no Código do Consumidor "são nulas de pleno direito", entre outras cláusulas contratuais, "as que estabeleçam obrigações abusivas", que coloquem o consumidor em desvantagem ou sejam incompatíveis com a boa fé e a equidade (Art. 51, inciso IV).

os condomínios não devem aceitar esse tipo de cláusula, mesmo com aparentes vantagens (como isenção de alguma mensalidade);

### O Elevador parou, e agora?

Símbolo de modernidade e praticidade, o elevador pode deixar muita gente na mão. Quando menos se espera ele pára, causando angústia e pânico em quem ficou lá dentro. Evitar problemas como este é mais simples do que se imagina.

A primeira providência é contratar uma empresa idônea para uma manutenção regular. Mensalmente deve-se avaliar todos os itens que garantem a segurança, como cabos, freios e lubrificação, além, é claro, dos que são visíveis ao usuário, como portas, botões e iluminação.

No caso de elevadores mais antigos, apenas a manutenção pode não ser suficiente para evitar os incidentes. Deve-se optar pela modernização de dois dos equipamentos. A vantagem é que uma economia de energia em torno de 30%, além de melhorar o atendimento aos usuários.

Com o tempo, o desgaste dos equipamentos pode provocar partidas e paradas bruscas, desnivelamento da cabina com o piso do andar e alto gasto com manutenção, por causa de peças de reposição fora de linha. Em muitos casos, 60% da estrutura do elevador antigo pode ser aproveitada na obra de modernização do equipamento.

**BOA SEMANA !!!**