

Contrato Otis O*Simple*s

Manutenção Simples

Cliente Nome/Denominação: **ADICE-ASSOCIAÇÃO DESENVOLVIMENTO INTEGRADO CIDADE ERMESINDE**

Morada: **RUA MIGUEL BOMBARDA, 440**

Localidade: **ERMESINDE**

Email: **geral@adice.pt**

Tel.: **224219570**

Código **4445-509**

Postal:

Edifício Nome:
Morada: **RUA MIGUEL BOMBARDA, 440**
Localidade: **ERMESINDE**

OTIS OTIS ELEVADORES, Lda., com sede em S. Carlos, Mem Martins, Conservatória do Registo Comercial de Sintra NUIPC/Nº de Matrícula 500 069 824, com o capital social de 2.109.915,11 €, alvará 481, reconhecida pela Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG), com o Certificado N.º20, como Empresa de Manutenção de Instalações de Elevação (EMIE), nos termos da Lei n.º 65/2013 de 27 de agosto e legislação complementar.

Região: **PORTO**

Morada: **RUA 28 DE JANEIRO, 350-CANDAL PARK-FRACCAO B-27 - 4400-337 VILA NOVA GAIA**

Tel.: **229079131**

Fax:

Email em: www.otis.com

Central de Atendimento Permanente 21 926 82 00

A nossa visão de fazer da Otis o líder em **EXCELÊNCIA DE SERVIÇO** tem que ser evidente nas ações de cada profissional da Otis em todo o Mundo. Do mesmo modo, cada funcionário é um embaixador da Otis que nos deve ajudar a atingir a nossa Missão de ser a primeira em Serviço, primeira em Produtos e primeira em Desempenho.

Visão Otis

Com o Contrato OTIS OSimples, a OTIS compromete-se a fornecer o mais alto nível de segurança e capacidade de resposta, assegurando:

- Fiabilidade do equipamento em serviço;
- Rápida resposta a avarias e pedidos de reparações;
- Comunicação e apoio técnico.

Estes serviços são complementares aos exigidos pela norma NP EN 13015:2004 e ao Dec.-Lei 320/2002, de 28 de Dezembro.

1 SEGURANÇA E FIABILIDADE

COMPROMISSO OTIS

Técnicos especializados OTIS implementarão as medidas abaixo indicadas a fim de assegurar um seguro e fiável funcionamento do equipamento.

1.1 Pessoal Especializado da OTIS

A OTIS assegura que todos os trabalhos serão efectuados por técnicos treinados, qualificados e apoiados por auditores nacionais e internacionais, a fim de garantir o standard mundial de qualidade OTIS.

1.2 Visitas Programadas

A OTIS inspeciona, limpa e lubrifica o equipamento, de acordo com o programa de manutenção preventiva.

As visitas serão realizadas durante o horário de trabalho definido nas Condições Contratuais Específicas. O programa de manutenção preventiva OTIS é concebido para cada tipo de equipamento e sua utilização de forma a assegurar um funcionamento seguro e fiável e a execução dos trabalhos previstos na lei, códigos e regulamentos.

1.3 Auditorias de Qualidade

Um Supervisor de Manutenção assegura uma visita especial de três em três anos, a fim de proceder a um exame periódico e completo do equipamento, com especial atenção para os aspectos de segurança e de qualidade. Sempre que necessário, os resultados desta inspecção serão comunicados ao CLIENTE, com sugestões de reparação, melhoria do equipamento e/ou para a sua modernização, com o objectivo de alterar o respectivo desempenho, o mesmo acontecendo, em qualquer altura, devido a alterações impostas por normas, regulamentos e/ou legislação aplicável.

2 CAPACIDADE DE RESPOSTA

COMPROMISSO OTIS

A OTIS LINE assegura um atendimento telefónico permanente 24 horas por dia e todos os dias do ano.

Cada chamada é registada, e seguida no sistema informático OTIS, para assegurar o cumprimento do tempo de resposta definido nas Condições Específicas Contratuais.

2.1 Serviço 24/24 H

A OTIS assegura a resposta a avarias de acordo com o definido nas Condições Contratuais Específicas. No caso da avaria não ser devida ao normal e prudente uso do equipamento, a intervenção do técnico OTIS será facturada em separado.

2.2 OTIS Line

A OTIS LINE assegura, a nível nacional, uma Central de Atendimento Permanente, 24 horas por dia e 7 dias por semana.

O CLIENTE declara, expressamente, dar o seu consentimento para a gravação tanto do conteúdo, bem como data e hora das chamadas efectuadas para efeito de comunicação de avarias ao Centro de Atendimento Permanente – OTIS LINE. Após recepção de uma chamada telefónica, devida a anomalia do equipamento, ou de uma mensagem de disfunção do Otis REM, quando tal sistema se encontra instalado e contratado, a OTIS LINE encaminhará a informação para os Técnicos OTIS, de modo a que se verifique a sua intervenção.

3 COMUNICAÇÃO E APOIO TÉCNICO

COMPROMISSO OTIS

A OTIS trabalhará em parceria com o CLIENTE, com o propósito de maximizar a fiabilidade e disponibilidade do equipamento.

3.1 Relatório de Visitas

Durante cada visita, os técnicos OTIS, pedem informação e informam o CLIENTE ou o seu representante no edifício sobre o(s) trabalho(s) efectuado(s). A OTIS colocará avisos aos utilizadores, em locais acordados no edifício, sobre os trabalhos em curso.

3.2 Formação sobre Manobras de Emergência

A OTIS assegurará formação ao CLIENTE ou ao seu representante, responsável pelo equipamento, sobre os cuidados a ter na sua utilização, preservação, e sobre a manobra de emergência a efectuar para libertar pessoas bloqueadas. Esta formação será dada pela OTIS, a pedido do CLIENTE, sem encargos adicionais.

4 COBERTURA DA APÓLICE DE SEGUROS

A OTIS garante, através da contratação de uma Apólice de Seguro de responsabilidade civil, a liquidação de quaisquer eventuais indemnizações, até ao montante global de Euros 1.496.394, devidas por danos corporais e/ou materiais sofridos pelos utentes do equipamento objecto do contrato, desde que a responsabilidade por tais danos resulte directamente da deficiente conservação. Para este efeito, qualquer ocorrência deverá, de imediato, ser comunicada pelo cliente.

CONDIÇÕES GERAIS

5.1 Exclusões

- 5.1.1 O presente Contrato não inclui:
- 5.1.1.1 Substituição ou reparação de componentes defeituosos.
- 5.1.1.2 Limpeza interior das cabinas, portas e aros do patamar.
- 5.1.2 A OTIS não se responsabiliza pelo funcionamento dos elevadores, quando verificar que quaisquer estranhos intervieram, tentativamente ou não, na resolução de avarias ou na reparação do equipamento. Sempre que tal se verifique, a OTIS poderá cancelar de imediato as suas responsabilidades contratuais, mediante a comunicação de resolução do contrato, procedendo ainda à imobilização do equipamento e dando conhecimento dessa desativação ao Município competente, ficando ainda o CLIENTE, obrigado a indemnizar a OTIS nos termos do disposto pela cláusula 5.7.1.1.
- 5.1.3 A OTIS não garantirá o funcionamento dos elevadores, por causas estranhas e fora do seu controlo, como sejam, nomeadamente:
- a) infiltração de água e/ou inundação na caixa, casa das máquinas ou poço;
 - b) utilização dos elevadores com carga superior à indicada;
 - c) utilização dos elevadores para fins diferentes dos previstos;
 - d) quedas de tensão ou frequência de energia eléctrica, diferindo mais de 5% dos valores nominais ou quaisquer cortes de fornecimento de energia eléctrica;
 - e) greves, actos de vandalismo, furto ou roubo, alterações de ordem pública, faltas de meios de transporte ou mobilização;
 - f) deficiências de construção civil ou alterações posteriores da estrutura do edifício;
 - g) deflagração de incêndios, na caixa ou na casa das máquinas dos elevadores, ou em qualquer zona do edifício.
- 5.1.4 Os trabalhos não compreendidos no presente Contrato e/ou excepcionais serão notificados ao CLIENTE pela OTIS e serão por esta executados.
- 5.1.5 O CLIENTE será responsável pelo pagamento dos encargos resultantes de deslocações motivadas por chamadas de avarias não justificadas, depois de notificado pela OTIS.
- 5.1.6 A OTIS não garante a execução de trabalho fora das horas normais de serviço. No entanto, a pedido do CLIENTE e uma vez que este aceite pagar os diferenciais de preço entre a hora normal e aquela a que recorrem os trabalhos e prestações referidos, estes poderão, sempre que as circunstâncias o permitam, ser realizados em dias de descanso, ou feriado e com utilização de trabalho extraordinário.
- 5.1.7 Qualquer trabalho, serviço e/ou responsabilidade, que não sejam os explicitamente especificados no presente Contrato, não se consideram implícitos nem se podem subentender.
- 5.1.8 A OTIS não será responsável por quaisquer eventuais danos, directos ou indirectos, sejam eles de que natureza forem, resultantes de actuação ou de omissão sua, quando originados no incumprimento do Contrato por parte do CLIENTE em qualquer uma das suas obrigações.
- 5.1.9 A OTIS não será responsável por danos que não sejam devidos a defeito de conservação e, nomeadamente, não será responsável por danos resultantes da utilização indevida das chaves de emergência.

5.2 Obrigações do Cliente

- 5.2.1 Sem prejuízo do estatuído em 5.5, o CLIENTE compromete-se a pagar pontualmente a facturação recebida, sob pena de a OTIS não poder ser responsabilizada pelos eventuais prejuízos resultantes, para o CLIENTE, da momentânea afectação dos meios humanos e materiais da OTIS a outras instalações e enquanto durar a situação desse incumprimento.
- 5.2.2 O CLIENTE designará uma pessoa delegada e residente no edifício à qual será confiada a chave da casa das máquinas, que será facultada a todos os técnicos da OTIS quando visitem a instalação.
- 5.2.3 A casa das máquinas deverá estar permanentemente fechada à chave, sendo o acesso interdito a quaisquer terceiros, incluindo técnicos não portadores de cartão de identificação OTIS. Nesse local não é permitido o armazenamento de todo e qualquer material estranho aos equipamentos.
- 5.2.4 Quando da visita para assistência e/ou conservação, os elevadores ficam inteiramente à disposição dos técnicos respectivos, podendo ficar imobilizados enquanto dure o serviço ou enquanto seja necessário.
- 5.2.5 Sem prejuízo do disposto em 5.2.2 o CLIENTE (através da pessoa aí referida) deverá avisar com urgência o Centro de Atendimento Permanente, sempre que qualquer alteração no funcionamento dos elevadores o justifique. Deve, entretanto, desligar os elevadores e mantê-los desligados até à chegada do técnico da OTIS.
- 5.2.6 O CLIENTE não promoverá quaisquer trabalhos na caixa, poço ou casa das máquinas, sem prévio conhecimento e autorização expressa da OTIS.
- 5.2.7 A pessoa designada pelo CLIENTE nos termos do disposto em 5.2.2, efectuará as manobras manuais do elevador, em caso de avaria ou de falta de corrente, utilizando as chaves de emergência e segundo as exactas instruções da OTIS.

- 5.2.8 O CLIENTE deve assegurar o funcionamento regular da iluminação dos patamares servidos pelos elevadores, assim como da casa das máquinas.
- 5.2.9 O CLIENTE deve assegurar que todas as instruções e avisos aos passageiros relativos à utilização dos elevadores sejam mantidas visíveis.
- 5.2.10 O CLIENTE é responsável pela instalação da linha telefónica na casa das máquinas e da correspondente avença mensal devida à entidade prestadora do serviço telefónico.
- 5.2.11 Sempre que se opere a mudança da Administração, a OTIS tem de ser obrigatoriamente informada nos 10 dias seguintes à realização da respectiva Assembleia de Condóminos, do nome completo, endereço e demais elementos identificativos do(s) Administrador(es) que integra(m) a nova Administração.
- 5.2.12 Para os devidos efeitos, o Cliente aceita e concede, que, na eventualidade da OTIS ceder a sua posição contratual neste Contrato a uma empresa do seu Grupo empresarial, essa cessão fica automaticamente autorizada, contando que a OTIS o informe - atempadamente - por escrito, dessa cessão, e a mesma produza os seus efeitos no início do mês seguinte ao da cessão, dando-lhe nota dos elementos identificativos do novo prestador de serviços, para efeito de faturação, e sem qualquer alteração de todas as demais condições em vigor, a que o novo prestador de serviços, também, se obriga a cumprir expressamente e como contratado originariamente.

5.3 Preço

- 5.3.1 Pelos serviços e fornecimentos enunciados, a OTIS cobrará a prestação mensal inicial, identificada nas Condições Contratuais Específicas deste Contrato, sujeita às revisões anuais referidas em 5.3.3 e às revisões excepcionais no final do(s) prazo(s) contratado(s) referidas em 5.3.4 e de forma antecipada.
- 5.3.2 A facturação será processada de acordo com a periodicidade referida nas Condições Contratuais Específicas.
- 5.3.3 O preço será anualmente revisto, na data de aniversário da última alteração de preços. Sendo a primeira revisão efectuada decorrido um ano após a data de início do presente Contrato.
- 5.3.4 No final do prazo contratado, ou de qualquer uma das suas renovações, o preço será revisto, levando em Conta as alterações anuais entretanto ocorridas, e por forma a reajustar os preços entretanto praticados às alterações conjunturais então em vigor, se forem diversas daquelas que a mensalidade ao tempo praticada deixar consubstanciar.
- 5.3.5 No caso de haver modificações na utilização dada ao edifício, pelo CLIENTE, poderá a OTIS alterar o preço em vigor. No caso do Cliente não aceitar a modificação do preço nos termos referidos, tem a OTIS o direito à resolução do Contrato, nos termos do estabelecido em 5.7.1.1.

5.4 Pagamento

Os pagamentos serão efectuados pela modalidade referida nas Condições Contratuais Específicas, através de pagamento por débito em conta bancária, para o qual será preenchido impresso elaborado para o efeito, em Anexo.

5.5 Mora Imputável ao Cliente

Em complemento do estatuído em 5.2.1, quando se verifique mora no pagamento de quaisquer quantias, devidas à OTIS nos termos do Contrato, serão devidos juros de mora, de acordo com as taxas legais aplicáveis e em cada momento em vigor.

5.6 Duração do Contrato

- 5.6.1 O presente Contrato terá início, e manter-se-á válido até às datas referidas nas Condições Contratuais Específicas.
- 5.6.2 A facturação terá início na data referida nas Condições Contratuais Específicas.
- 5.6.3 O Contrato considera-se tacitamente prorrogado por períodos iguais, como definidos nas Condições Contratuais Específicas, desde que não seja denunciado por qualquer dos contratantes através do envio de carta registada, que deverá ser recebida com, pelo menos, noventa dias de antecedência do termo do prazo que então estiver em curso.

5.7 Incumprimento do Contrato

- 5.7.1 Incumprimento definitivo imputável aos Contraentes
- 5.7.1.1 Incumprimento do prazo do contrato
- A cessação do Contrato em data anterior à do seu termo, sem existência de justa causa, tal como a resolução com fundamento em justa causa, confere o direito ao outro Contraente de ser indemnizado pelos prejuízos inerentes, que as partes acordam desde já em liquidar e fixar a título de cláusula penal compensatória em valor equivalente a 20% do valor do contrato que se mostrar devido, por referência às mensalidades que ocorreriam até à data do seu termo contratualmente previsto.
- 5.7.1.2 Incumprimento do pagamento do preço do Contrato
- O não pagamento das prestações devidas pelo Cliente por um período superior a 90 dias, confere à OTIS o direito a comunicar a resolução do contrato com fundamento em justa causa e a ser indemnizada pelos prejuízos inerentes, calculada nos termos do parágrafo antecedente, a título de cláusula penal compensatória.
- 5.7.1.3 Outras situações de incumprimento definitivo
- Outras violações graves das obrigações contratuais por parte de um dos Contraentes, conferem ao outro, o direito a ser ressarcido dos eventuais prejuízos em que incorra, objectivamente demonstrados e quantificados, sem recurso, por analogia, ao método de cálculo dos números anteriores, cuja aplicação automática não se pode subentender.
- 5.7.1.4 Formalidade da resolução contratual
- Para os efeitos dos números anteriores, o Contraente que pretender resolver o Contrato comunicará ao outro Contraente essa sua intenção, devidamente fundamentada, por correio registado.
- 5.7.2 Incumprimento pontual imputável aos Contraentes
- 5.7.2.1 Na situação de eventual incumprimento pontual, imputável a um dos Contraentes, que não comprometa a manutenção da relação contratual e devidamente verificado e aceite por ambos os Contraentes, é expressamente aceite que o Contraente faltoso apenas responderá até à concorrência do valor de 3 meses de facturação do Contrato, como máximo de indemnização a pagar – de cada vez – ao outro Contraente.
- 5.7.2.2 Os juros devidos pelo atraso no pagamento, como previsto em 5.5, não ficam sujeitos ao limite estabelecido no número anterior.

5.8 Alienação do Edifício/Constituição do Regime da Propriedade Horizontal

- 5.8.1** No Contrato ao construtor e na situação de Edifício que se destina a ser alienado por fracções, o construtor actua como Administrador Provisório até à constituição do mesmo no regime da propriedade horizontal e à nomeação da respectiva Administração do Condomínio, respondendo nos exactos termos do disposto no Art. 1435-A do C.C.
- 5.8.1.1** Quando e se, no edifício onde o(s) elevador(es) se encontra(m) instalado(s), vier a ser constituído o regime da propriedade horizontal, o Construtor compromete-se a informar a OTIS da data da conclusão desse processo, indicando o nome e demais elementos da respectiva Administração em exercício, vinculando o Condomínio para todos os devidos efeitos a partir desse momento.
- 5.8.1.2** Sempre que se opere a mudança da Administração, a OTIS tem de ser obrigatoriamente informada nos 10 dias seguintes à realização da respectiva Assembleia de Condóminos, do nome completo, endereço e demais elementos identificativos do(s) Administrador(es) que integra(m) a nova Administração.
- 5.8.1.3** Até à alienação da última fracção, em primeira venda, pelo Construtor, este será solidariamente responsável de parceria com a Administração em exercício, por todas as obrigações contratuais, incluindo os débitos.
- 5.8.1.4** O incumprimento do estatuído nos números anteriores, envolve para o Construtor, a determinação e aplicação de uma indemnização por danos nos termos referidos no ponto 5.8.2.2, com as necessárias adaptações.
- 5.8.2** No Contrato em que o Edifício não se constitua em regime de propriedade horizontal, no caso de transmissão da propriedade da totalidade do Edifício em que se encontra(m) instalado(s) o(s) elevador(es), a OTIS desde já consente na cessão da posição contratual do actual CLIENTE para o novo CLIENTE.
- 5.8.2.1** A cessão da posição contratual só produzirá os seus efeitos a partir da notificação à OTIS pelo CLIENTE através de carta registada na qual identifique o novo CLIENTE e comprove que efectuou a cessão da sua posição contratual.
- 5.8.2.2** No caso de o antigo CLIENTE extinguir o Contrato por ter sido efectuada a transmissão da propriedade da totalidade do Edifício em que se encontra(m) instalado(s) os elevador(es), sem que se tenha verificado a cessão da sua posição contratual, terá a OTIS direito a uma indemnização por danos, que será imediatamente facturada, no valor da totalidade das prestações do preço previstas até ao termo do prazo contratado.
- 5.8.2.3** À data das cessões da posição contratual acima referidas, todos os débitos em atraso à OTIS têm de se mostrar pagos pelo CLIENTE, sob pena das aludidas cessões serem ineficazes.

5.9 Foro Convencional

Para todas as questões eventualmente emergentes da aplicação e/ou da interpretação do presente Contrato, será competente o Foro da Comarca respectivo, nos termos das regras do art. 74º do Código Processo Civil.

5.10 Privacidade

Os dados contidos neste contrato serão incluídos em ficheiros confidenciais da Otis, destinados a gestão do mesmo contrato e ao cumprimento das eventuais disposições fiscais ou de outras que sejam de cumprimento obrigatório (para mais informação sobre o RGPD, e sobre os direitos que lhe são conferidos, o Cliente pode consultar o site www.otisworldwide.com/site/pt, no campo "Privacidade"

Condições Contratuais Específicas

TEMPO DE RESPOSTA

	Passageiros bloqueados	Avarias
- Das 8 h às 18 h	90 m	24 h
- Das 8 h às 18 h, sábados, domingos e feriados	120 m	- h
- No período 18 h – 22h	120 m	- h

HORÁRIO DE TRABALHO

- Reparações programadas e Conservação: 8 h 30 às 17 h 30, nos dias úteis

DURAÇÃO DO CONTRATO

- Este contrato é válido por 3 anos, com início em 14 / 07 / 2025 e conclusão em 13 / 07 / 2028.

PREÇO

- O preço mensal inicial é de 50.00 €+ IVA, tendo a facturação a periodicidade TRIMESTRAL, com efeitos a partir de 14/ 07/ 2025.

DESCRIÇÃO DO EQUIPAMENTO

N.º INSTAL..	N.º DE UNID.	CARGA	VEL.	F. MOTRIZ	PISOS	PORTAS	OBS.
NXP419	01						

CONDIÇÕES PARTICULARES (a praticar em caso de derrogação, alteração e/ou substituição das condições contratuais anteriores)
INCLUIDO O SERVIÇO DE COMUNICAÇÃO BIDIRECIONAL
DURANTE O PERÍODO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO, NÃO TERÁ ATUALIZAÇÃO ANUAL NO PREÇO DE MANUTENÇÃO

OTIS ELEVADORES, Lda.

JOSE
ANTONIO
MOREIRA
LAGE

Assinado de
forma digital por
JOSE ANTONIO
MOREIRA LAGE
Dados: 2025.07.14
17:39:44 +01'00'

Ass. _____

Data: / /

Lido, compreendido em todas as cláusulas e aceite pelo CLIENTE
(o próprio ou representado por):

Nome completo _____ MARIA DA TRINDADE _____
Ass. _____ MORGADO DO VALE _____
Assinado de forma digital por MARIA DA TRINDADE MORGADO DO VALE
Dados: 2025.07.14 17:52:22 +01'00'

Nome completo _____ CARLA ELISABETE PEREIRA GOMES _____
Ass. _____ PEREIRA GOMES _____
Assinado de forma digital por CARLA ELISABETE PEREIRA GOMES
Dados: 2025.07.14 17:52:42 +01'00'

Morada _____

N.º Contribuinte _____

Email _____

Telefone _____

Data: / /

Contém um anexo – cópia impressa da autorização de débito bancário.
Celebrado em dois exemplares originais rubricados em todas as páginas, ficando cada um na posse de um dos Contraentes.
93 097 24 03

Esta página, 6 de 6, é parte integrante do contrato referente à instalação Nº NXP419