Parecer técnico

Auditoria técnica independente da manutenção preventiva e corretiva de elevadores

1 Identificação, objetivo e escopo

A E-Formalize apresenta a avaliação técnica independente dos nove elevadores do . O parecer integra os NEMP, os RENC, os achados técnicos de campo e os fundamentos normativos aplicáveis, individualiza as condições encontradas e orienta seu tratamento pela mantenedora .

As vistorias evidenciaram deficiências recorrentes de conservação e ajuste, associadas a falhas nas proteções de porta, no acesso técnico e em conjuntos de suspensão, guiamento e comunicação. A correção exige tratamento individualizado e verificação funcional, não apenas limpeza geral.

Identificação	Dados
Empreendimento	
Contrato	
CNPJ	
Localização	
Abrangência	Nove elevadores: Sociais 1 a 6 e Serviços 7 a 9, individualizados na seção 2.
Fabricante / mantenedora	
Vistorias	17, 18 e 21 de setembro de 2026
Avaliações NEMP e RENC	NEMP 00116 a 00124 e respectivos RENC
Responsável técnico	Aurélio Izaac de Sousa | CREA 11.005/D-DF
Empresa de auditoria	E-Formalize E.G.P. | CNPJ 58.321.539/0001-22 | CREA-DF 18332
Emissão	12 de novembro de 2026

O escopo compreende a vistoria visual, observacional e sensorial dos ambientes e componentes acessíveis, as condições de funcionamento registradas nas visitas e sua análise integrada com as fotografias e os relatórios. As conclusões retratam as condições encontradas nas datas das vistorias.

A deve definir os procedimentos de diagnóstico e correção, avaliar os riscos e as condições de operação e demonstrar os resultados das intervenções sob sua responsabilidade técnica.

2 Síntese técnica e resultados

Equipamento / entrada	Número	Vistoria	NEMP	Índice geral	NC
Social 1 / A	45034900	17/09/2026	00116	79,28%	19
Social 2 / A	45034901	17/09/2026	00117	78,29%	19
Social 3 / B	45034897	17/09/2026	00118	81,13%	15
Social 4 / B	45034898	17/09/2026	00119	81,95%	14
Social 5 / C	45032701	18/09/2026	00120	75,84%	21
Social 6 / C	45032702	18/09/2026	00121	82,65%	14
Serviço 7 / A	45034902	21/09/2026	00122	79,36%	17
Serviço 8 / B	45034899	21/09/2026	00123	80,32%	18
Serviço 9 / C	45032703	21/09/2026	00124	77,27%	19

Resultados por ambiente

Elevador	Casa de máquinas	Cabina em cima	Cabina	Caixa de corrida	Pavimento	Poço
Social 1	90,91%	72,73%	68,75%	78,57%	100,00%	64,71%
Social 2	86,36%	70,00%	81,25%	57,14%	100,00%	75,00%
Social 3	90,91%	70,00%	87,50%	78,57%	83,33%	76,47%
Social 4	90,48%	70,00%	100,00%	71,43%	83,33%	76,47%
Social 5	85,71%	60,00%	87,50%	57,14%	100,00%	64,71%
Social 6	90,91%	80,00%	93,75%	71,43%	83,33%	76,47%
Serviço 7	80,00%	60,00%	100,00%	71,43%	100,00%	64,71%
Serviço 8	86,67%	90,00%	75,00%	71,43%	100,00%	58,82%
Serviço 9	80,00%	60,00%	87,50%	71,43%	100,00%	64,71%

Fonte: NEMP das nove avaliações. NC: não conforme. Os índices gerais seguem a média das seis áreas técnicas; os percentuais por área consideram os itens conformes e não conformes avaliados. Os itens não avaliados e não aplicáveis não são tratados como conformes.

Os índices gerais variam de 75,84% a 82,65%, abaixo do objetivo mínimo de 90,00% recomendado pela E-Formalize. Esse objetivo é um parâmetro interno de desempenho, não um limite normativo nem uma autorização de operação.

Os nove RENCs reúnem 156 critérios não conformes. Esse total não representa 156 falhas físicas independentes: um mesmo problema pode estar relacionado a mais de um critério. Há 18 itens não avaliados no conjunto: três no Social 2, um no Social 3 e dois em cada um dos demais elevadores. Esses registros não equivalem a falhas constatadas nem a condições aprovadas.

3 Análise técnica por ambiente

A referência principal de manutenção é a ABNT NBR 16083:2012. O Anexo A, informativo, apresenta exemplos de verificações a considerar com as instruções do equipamento. A ABNT NBR 16858-7:2022 orienta a melhoria da segurança de elevadores existentes. A Parte 1:2020 é empregada como referência técnica comparativa, respeitando o escopo e a configuração da instalação, sem presumir sua aplicação retroativa integral.

ABNT NBR 16083:2012, item 4.3.3.1, p. 7: "A empresa deve realizar o trabalho de manutenção conforme as instruções de manutenção e com base em verificações sistemáticas de manutenção." "Após estas verificações, a empresa de manutenção deve decidir, em conformidade com as instruções de manutenção, o que é requerido fazer."

3.1 Casa de máquinas e espaços de comando

Acesso e fechamento dos quadros. Nos Serviços 8 e 9, a abertura das portas dos quadros é limitada pela posição de instalação; no Serviço 9, os achados também apontam tubulações dificultando o acesso. Nos Sociais 5 e 6 há falha de fecho registrada. A sinalização de risco elétrico foi apontada nos seis sociais e no Serviço 7; os achados também a indicam no Serviço 8. A mantenedora deve assegurar acesso técnico, fechamento e identificação adequados; o condomínio deve encaminhar as interfaces construtivas.

Registros: RENC, critério 047 dos elevadores citados; Achados, Serviços 8 e 9.

ABNT NBR 16083:2012, item 4.3.2.14, p. 6: "O proprietário deve manter o acesso às áreas de trabalho e salas de trabalho seguras e livres para o pessoal de manutenção [...]". ABNT NBR 5410:2004, item 6.1.4, p. 86: "Os componentes, inclusive as linhas elétricas, devem ser dispostos de modo a facilitar sua operação, inspeção, manutenção e o acesso a suas conexões."

Portas de inspeção e acesso ao poço. Nos Sociais 1, 2, 4, 5 e 6, as observações descrevem acessos lacrados com solda. No Social 1, o texto registra ausência de contato de segurança; nos Sociais 2, 5 e 6, as fichas registram contato inoperante. Nos Sociais 3 e 4, há fechamento inadequado registrado. Os seis sociais apresentam deficiência de sinalização. A solução deve restabelecer acesso e proteção compatíveis com a função da porta, incluindo fechamento, contatos e testes; não se limita à retirada da solda ou à colocação de placas.

Registros: RENC, critério 051.

Conservação e pontos de içamento. Há sujeira nas máquinas dos Sociais 2 e 5 e Serviços 7 e 9, e no regulador do Serviço 7. Devem ser limpos e inspecionados os componentes afetados. Nos Serviços 8 e 9, falta indicação da capacidade do gancho: é necessário comprovar a carga segura antes de sinalizá-la.

Registros: RENC 029; 038; 042.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Geral", p. 12: "Verificar se todos os componentes estão limpos e livres de pó ou corrosão". ABNT NBR 16858-7:2022, Anexo A, Tabela A.1, item 3.4, medida a), p. 16: "comprovar e indicar a carga segura de trabalho em quilogramas (kg)".

3.2 Cabina em cima

Trava de restrição da porta. No Social 3, o cabo da trava de restrição da porta da cabina está partido e o sistema está inoperante. O RENC determina atendimento imediato e manutenção do elevador fora de operação até a verificação das condições de segurança. A mantenedora deve substituir o cabo conforme as especificações, examinar terminais e fixações, identificar a causa da ruptura e testar especificamente a função de restrição da porta.

Registros: RENC, Social 3, critério 058.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Portas da cabina", p. 14: "Verificar o travamento das portas da cabina" e "Verificar os dispositivos de proteção durante a operação das portas". ABNT NBR 16858-1:2020, item 5.3.15.2, p. 57, referência comparativa: "A fim de restringir a abertura da porta da cabina por pessoas no interior da cabina, meios devem ser providos para isto [...]".

Fiação e fixação das caixas. Nos Sociais 1 e 4 e Serviços 7 e 9, há ocorrências de fiação desorganizada ou fixação inadequada. No Serviço 7, a fiação está prensada na ferragem e faltam parafusos na caixa de interface. No Social 1, a tampa da caixa está sem parafusos e sensores substituídos foram deixados sobre a cabina. No Social 4 e Serviço 9, há fixações improvisadas. Devem ser corrigidos o encaminhamento, a proteção e a fixação, examinando a integridade da isolação e das conexões. Os achados complementam a falta de fixação de caixas nos Serviços 8 e 9.

Registros: RENC 055 e 057; Achados, Serviços 7, 8 e 9.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Fiação elétrica", p. 13: "Verificar as conexões" e "Verificar o aspecto geral". Linha "Carro do elevador", p. 13: "Verificar a fixação e o aspecto geral dos painéis, teto e acessórios".

Operadores e mecanismos de porta. Há apontamentos de limpeza ou rotina de limpeza dos operadores nos nove equipamentos, considerando conjuntamente os RENCs e os achados. O Social 1 tem registro de detritos; no Social 3, os achados registram sujeira, enquanto o critério 058 atualizado trata da trava de restrição. No Social 5, há poeira em trilhos, roldanas e correias. Os achados do Serviço 7 indicam óleo nos trilhos e roldanas. Deve-se remover contaminantes e verificar movimento, fixações e desgaste; lubrificar somente os pontos e materiais previstos pelo fabricante. No Serviço 9, os achados registram rampa móvel solta, a ser fixada e testada.

Registros: RENC 058: todos; 059: Social 5; 060: Serviço 9. Achados, Serviços 7 e 9.

Contatos e conservação do teto. Nos Sociais 2, 3, 4 e 5 e Serviço 7, os contatos de porta exigem inspeção, limpeza ou ajuste. No Social 2, há contatos desgastados ou oxidados; no Social 4, sujeira. Nos Sociais 2, 3, 5 e 6 e Serviços 7 e 9, há sujeira no teto ou deficiência da rotina. A mantenedora deve executar as verificações e testar o fechamento e os contatos após o serviço, distinguindo necessidade de inspeção de falha já comprovada.

Registros: RENC 061; 055.

3.3 Cabina

Proteção eletrônica das portas. No Social 1, a régua só detecta obstáculos a partir de 42 cm acima da soleira. Nos Serviços 8 e 9, há falha de detecção; os achados localizam a falha do Serviço 9 em aproximadamente 1,05 m de altura. A mantenedora deve verificar a cobertura de detecção ao longo da abertura, restabelecer a função e demonstrar sua atuação, inclusive na faixa inferior. São ocorrências que exigem avaliação prioritária das condições de operação.

Registros: RENC 010; Achados, Serviços 8 e 9.

ABNT NBR 16858-1:2020, item 5.3.6.2.2.1 b)1), p. 51, referência comparativa: "o dispositivo de proteção (por exemplo, cortina de luz) deve atuar em uma faixa da altura livre da abertura a partir de no máximo 25 mm em relação à soleira da porta da cabina e até no mínimo 1 600 mm, e dentro da largura livre da porta;"

Comunicação e acessórios. O intercomunicador do Social 1 está inoperante. O corrimão dos Sociais 1 e 3 apresenta fixação comprometida, e o painel ao lado da botoeira do Social 2 está se soltando. O ventilador do Social 5 está inoperante; o Serviço 8 apresenta poeira nas pás. Devem ser restabelecidas a comunicação, as fixações e a operação dos componentes instalados, com verificação após a intervenção.

Registros: RENC 007; 008; 015.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Dispositivos de alarme e emergência", p. 15: "Verificar a operação do intercomunicador". Linha "Carro do elevador", p. 13: "Verificar a fixação e o aspecto geral dos painéis, teto e acessórios".

Nivelamento. Há registros de desnível ou problemas de nivelamento nos Sociais 1, 2, 3 e 5 e no Serviço 8. Os achados apontam os pavimentos −2 do Social 1; −2 e −1 do Social 2; 7 e térreo do Social 3; térreo do Social 5; e −1, térreo e 1 do Serviço 8. A mantenedora deve aferir as diferenças em cada parada, registrar as condições da medição e corrigir os pontos inadequados. A correção deve ser verificada mediante medições de parada e nivelamento, identificadas por pavimento e condição de ensaio.

Registros: RENC 011/012; Achados dos equipamentos citados.

ABNT NBR 16083:2012, Tabela A.1, "Nivelamento", p. 14: "Verificar a exatidão da parada". ABNT NBR 16858-1:2020, 5.12.1.1.4, p. 130, referência comparativa: "A exatidão de parada do piso da cabina deve ser de ± 10 mm."

Ruídos e movimentação das portas. O Social 1 apresenta rangidos na parede lateral e ruídos no fechamento; os achados também registram desalinhamento da porta. O Serviço 9 apresenta ruído de porta e de soleira. No Social 6, o RENC relaciona os ruídos às movimentações do contrapeso, com ocorrência nos pavimentos −1 e térreo nos achados. Devem ser examinados os conjuntos efetivamente envolvidos, sem atribuir causa comum a todos os ruídos.

Registros: RENC 009; 011; Achados, Sociais 1 e 6 e Serviço 9.

3.4 Caixa de corrida e pavimentos

Guias, lubrificação e conservação. Os nove elevadores têm apontamentos de sujeira nas guias; oito têm apontamentos relativos à lubrificação, exceto o Social 4. Nos Sociais 1, 2, 3 e 5 e Serviços 7, 8 e 9, as observações descrevem feltros sem contato adequado com as guias. O Social 2 apresenta guias enferrujadas nos achados. Cabe limpar, examinar a corrosão e ajustar os lubrificadores conforme o conjunto instalado, evitando excesso e acúmulo de resíduos.

Registros: RENC 070: todos; 071: todos, exceto Social 4. Achados, Social 2.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Guias do carro e do contrapeso", p. 13: "Verificar a lubrificação (onde necessário)". "Corrediças do carro e do contrapeso", p. 13: "Verificar o desgaste" e "Verificar a fixação".

Portas de pavimento e destravamento. No Social 4, acabamentos bloqueiam o acesso ao destravamento nos andares 2 e 7. No Social 2, há travamento do dispositivo de emergência e necessidade de ajuste do contato no 2° andar; os achados apontam falta de mola de retorno nos andares 5 e 2. No Social 1, o dispositivo trava no 5° andar; no Social 6, o trinco prende no 6° andar. No Social 3, há folga excessiva entre painéis; no Social 6, corrediças desgastadas. A mantenedora deve substituir as corrediças do Social 6, verificar fixações, canaletas e guiamento e testar fechamento, travamento e contatos de segurança. Devem ser restabelecidos o acesso, o destravamento e o retorno ao travamento, bem como as folgas e a atuação dos contatos.

Registros: RENC 020; 021; 073/075; Achados, Sociais 1, 2, 4 e 6.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Portas de pavimento", p. 14: "Verificar o travamento das portas de pavimento" e "Verificar o dispositivo de destravamento de porta".

Suspensão e contrapesos. No Social 4, o RENC registra cupilha de segurança ausente nos tirantes de fixação dos cabos de aço. No Social 5, o RENC registra tensão desigual dos cabos de tração nos tirantes de fixação e orienta sua medição e equalização. No Serviço 7, há papel improvisado como calço entre pesos. Os Sociais 4 e 6 e o Serviço 8 apresentam ruídos relacionados ao contrapeso. A mantenedora deve repor a cupilha e inspecionar os elementos de retenção do Social 4; medir e equalizar as tensões do Social 5; e substituir o calço improvisado do Serviço 7 por solução prevista para o conjunto, preservando a massa e o balanceamento. Os ruídos exigem diagnóstico do guiamento, das fixações e da contenção dos pesos, com verificação após a correção.

Registros: RENC 078; 076; 011; Achados, Serviço 8.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, p. 14: "Verificar o desgaste, o alongamento e a tensão"; em "Fixações de cabos e correntes": "Verificar a fixação". ABNT NBR 16858-1:2020, item 5.4.11.2, p. 69, referência comparativa: "Se o contrapeso ou o peso de balanceamento incorporar pesos de enchimento, devem ser tomadas medidas para evitar o seu deslocamento. Para este efeito, estes pesos devem ser montados e fixados em uma armação."

Iluminação e limpeza das portas. A iluminação da caixa está inoperante no Social 5 e Serviço 9; no Social 4 há baixa luminosidade ou lâmpadas piscando, e nos achados, lâmpada do poço queimada. No Social 1, há necessidade de inspeção da iluminação, sem falha funcional comprovada. Nos Sociais 2, 5 e 6 e Serviços 7, 8 e 9, há sujeira ou resíduos nas portas; devem ser tratados trilhos, roldanas e mecanismos, com verificação funcional.

Registros: RENC 067; 072.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Iluminação da caixa", p. 15: "Verificar a operação (onde existente)".

3.5 Poço

Distância entre contrapeso e amortecedor. O critério 095 registra proximidade inadequada nos Sociais 1, 3, 4, 5 e 6 e nos Serviços 7, 8 e 9. Não há esse apontamento no Social 2. A mantenedora deve medir a folga nas posições de referência, avaliar cabos, percurso e limitadores e estabelecer a correção compatível com o equipamento. No Serviço 9, deve ser registrada a distância efetivamente medida e comparada ao critério aplicável ao conjunto instalado.

Registros: RENC 095.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Para-choques", p. 12: "Verificar o aspecto geral". Linha "Cabos de tração, correntes e/ou cabos de compensação", p. 14: "Verificar o desgaste, o alongamento e a tensão".

A avaliação deve considerar o conjunto da suspensão, o tipo e o curso do amortecedor, as posições extremas, os espaços de segurança e os dispositivos de percurso final. O eventual encurtamento dos cabos deve decorrer dessa verificação integrada, observando o critério técnico do equipamento.

Fiação e acesso. No Social 4, o RENC descreve emendas improvisadas nos cabos de comando e recomenda sua substituição. No Social 1, há registro de fios desencapados ou isolação comprometida. No Social 5, a escada apresenta fixação inadequada e o RENC aponta posição ou altura inadequada do STOP. A mantenedora deve medir a profundidade do poço e as distâncias do dispositivo, considerando o tipo de acesso, e adequar seu posicionamento e, quando necessário, sua quantidade. Devem ser regularizados os cabos, a proteção e as fixações, assegurando visibilidade e acesso seguro ao STOP.

Registros: RENC 099; 082/083.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Fiação elétrica", p. 13: "Verificar as conexões" e "Verificar o aspecto geral".

Polia tensora e dispositivos de parada. Nos Serviços 7, 8 e 9, há sujeira na chave STOP e na polia tensora. Nos Sociais 1 e 2 e Serviço 8, os contatos da polia tensora exigem inspeção; no Social 1, o acionamento está folgado; no Serviço 8, há recomendação específica de limpeza e ajuste do acionador. Devem ser limpos, ajustados e testados os componentes afetados.

Registros: RENC 084/092; 094.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Limitador de velocidade, polia tensora e cabo do limitador", p. 13: "Verificar os contatos elétricos".

Limpeza, óleo e demarcação. Os nove elevadores apresentam deficiência de limpeza ou de sua rotina no fundo do poço, e demarcação ausente ou desgastada. No Social 2, há óleo e graxa no poço e excesso de óleo no coletor. Nos Sociais 1 e 3, falta proteção contra derramamento; no Social 6, há rachaduras ou vazamentos no coletor. Nos Sociais 5 e Serviços 7, 8 e 9, há necessidade de inspeção dos coletores; os achados registram vazamento no Serviço 9. Cabe corrigir a origem dos vazamentos, limpar e restabelecer contenção; verificar o refúgio antes de regularizar a demarcação.

Registros: RENC 097/098: todos; 100: todos, exceto Social 4; Achados, Social 2 e Serviço 9.

ABNT NBR 16083:2012, Anexo A, Tabela A.1, "Área do poço", p. 12: "Verificar se a área do poço está limpa, seca e livre de detritos".

4 Plano de ação consolidado

A deve priorizar as funções de segurança e o acesso técnico, diagnosticar cada condição e registrar a intervenção e os resultados por equipamento. O condomínio deve encaminhar as interfaces de acabamento e infraestrutura que impeçam a correção. Fotografias e ordens de serviço devem ser acompanhadas dos testes ou medições pertinentes.

Elevadores	Condição registrada	Tratamento necessário	Verificação do resultado
Social 1; Serviços 8 e 9	Falha de detecção da régua.	Diagnosticar e restabelecer proteção eletrônica em toda a abertura.	Teste de detecção e reabertura, inclusive faixa inferior.
Social 3	Cabo da trava de restrição partido.	Atendimento imediato; manter fora de operação até verificar segurança; substituir cabo e testar restrição.	Trava e atuação funcional testadas.
Social 4; Social 5	Cupilha ausente no Social 4; equalização indicada no Social 5.	Corrigir retenção e verificar terminais/tensões conforme fabricante.	Fixações e equalização verificadas.
Serviço 7; Sociais 4 e 6; Serviço 8	Calço de papel no Serviço 7; ruídos nos demais contrapesos citados.	Regularizar o calço sem alterar massa/balanceamento; examinar retenção, guiamento e ruídos.	Pesos contidos, fixações e deslocamento verificados.
Sociais 1, 3, 4, 5 e 6; Serviços 7, 8 e 9	Contrapeso próximo ao amortecedor.	Medir folgas, avaliar suspensão e extremos e corrigir conforme critério técnico.	Medições e limites compatíveis após intervenção.
Sociais 1 a 6, conforme seção 3.1	Acessos de inspeção com solda, contatos ou fechamento deficientes.	Restabelecer acesso, fechamento e proteção; sinalizar.	Acesso seguro e contatos testados por equipamento.
Social 1; Social 4; Serviços 7 e 9	Fiação/fixações de topo; fiação do poço dos Sociais 1 e 4.	Regularizar fixação, encaminhamento, isolação e conexões.	Inspeção e testes elétricos pertinentes.
Sociais 1 a 4 e Social 6, conforme seção 3.4	Falhas de destravamento, acabamento obstruindo acesso ou folgas de portas.	Liberar acesso, corrigir mecanismos e conferir retorno ao travamento.	Destravamento, fechamento e contatos testados.

4 Plano de ação consolidado — continuação

Elevadores	Condição registrada	Tratamento necessário	Verificação do resultado
Social 1	Intercomunicador inoperante.	Restabelecer comunicação.	Comunicação demonstrada nos pontos previstos.
Sociais 1, 2, 3 e 5; Serviço 8	Ocorrências de nivelamento.	Aferir cada parada, diagnosticar e ajustar conforme fabricante.	Medições identificadas por andar, carga e sentido.
Sociais 1, 2, 3 e 5; Serviços 8 e 9	Corrimãos, painel, ventilação ou ruídos de porta, conforme seção 3.3.	Recompor fixações; limpar ou reparar componentes e diagnosticar ruídos.	Fixação e funcionamento conferidos.
Sociais 1 a 6 e Serviços 7 a 9, conforme seção 3.1	Sinalização, fechos e acesso com ocorrências específicas.	Regularizar sinalização, fechamento e condições de acesso.	Identificação, fechamento e acesso disponíveis.
Serviços 8 e 9	Gancho sem indicação de capacidade.	Comprovar carga segura e sinalizar em kg.	Capacidade estabelecida e identificação legível.
Social 5 e Serviço 9; Social 4; Social 1	Iluminação inoperante, deficiente ou a inspecionar.	Restabelecer os pontos inoperantes; examinar os demais.	Iluminação verificada nos ambientes afetados.
Todos, conforme seções 3.1 a 3.5	Sujeira, lubrificação deficiente e inspeções pendentes.	Executar limpeza técnica, ajustes e verificações dirigidas.	Conservação, contatos, movimento e fixações conferidos.
Social 5; Sociais 1 e 2; Serviços 7, 8 e 9	Escada, STOP e polia tensora, conforme seção 3.5.	Corrigir fixação, posição, limpeza e acionamento dos dispositivos.	Acesso e funções de parada testados.
Todos, conforme seção 3.5	Poço, óleo e demarcação.	Corrigir vazamentos/contenção; limpar e validar refúgio e identificação.	Poço conservado, contenção eficaz e refúgio identificado.

Condição de segurança e operação. A mantenedora deve avaliar imediatamente as falhas de proteção, os dispositivos de segurança e os acessos comprometidos, individualizando a condição de cada elevador.

ABNT NBR 16083:2012, item 4.3.3.12, p. 8: "A empresa deve retirar a instalação de serviço caso esteja ciente de alguma situação perigosa detectada durante a manutenção e que não possa ser eliminada imediatamente, e também deve informar ao proprietário da instalação da necessidade de mantê-la fora de operação até que o reparo seja feito."

5 Conclusão técnica

A E-Formalize conclui que as condições encontradas nas vistorias dos nove elevadores do [redacted] evidenciam insuficiência na efetividade da manutenção preventiva. A repetição de deficiências de limpeza, lubrificação, fixação e inspeção em diferentes equipamentos, somada às falhas funcionais identificadas, exige correção individualizada pela [redacted] e verificação dos resultados.

As falhas de detecção das réguas do Social 1 e Serviços 8 e 9, a trava de restrição inoperante do Social 3, a cupilha ausente no Social 4, o calço improvisado no Serviço 7, os acessos de inspeção comprometidos e as ocorrências de fiação requerem avaliação prioritária. As ações corretivas devem recompor as funções afetadas e ser acompanhadas de verificação funcional documentada.

A proximidade entre contrapeso e amortecedor registrada em oito equipamentos exige medição e avaliação integrada da suspensão, dos extremos e dos dispositivos de percurso final. As ocorrências de nivelamento, ruídos e destravamento devem ser diagnosticadas nos equipamentos e pavimentos identificados, sem extrapolar medidas ou causas entre elevadores.

Os índices NEMP de 75,84% a 82,65% e os 156 critérios não conformes organizam os resultados da avaliação. A conclusão técnica decorre dos achados físicos e funcionais, não apenas da pontuação. A melhora do índice não dispensa a correção das falhas nem demonstra, isoladamente, segurança para operação.

A mantenedora deve documentar as correções e os testes e encaminhar ao condomínio as interfaces prediais necessárias. O encerramento dos apontamentos depende da verificação da solução, com rastreabilidade por elevador e critério. As conclusões se referem às condições das vistorias de setembro de 2026.

6 Responsabilidade técnica e assinaturas

A vistoria foi realizada de forma visual, observacional e sensorial. Os NEMP, os RENC, as fotografias, os achados técnicos e as referências normativas constituem a base integrada deste parecer. A E-Formalize e o engenheiro signatário respondem pela análise e pelas conclusões apresentadas.

A [redacted] responde pela manutenção, pelo diagnóstico executivo, pelas intervenções, pelos testes e pelas decisões operacionais sob sua responsabilidade técnica. As interfaces construtivas devem ser encaminhadas pelo condomínio aos responsáveis competentes.

E-Formalize E.G.P.	Aurélio Izaac de Sousa
CNPJ 58.321.539/0001-22	CREA 11.005/D-DF
CREA-DF 18332	Engenheiro responsável