EDITAL: ADMINISTRADORA PARA UM PRÉDIO NOVO

Emitido pela incorporadora antes da entrega. Peça a um advogado que o leia antes do envio.

Empreendimento e endereço:

Incorporadora:

Número de unidades:

Data prevista para a entrega:

Contato para dúvidas e propostas:

Prazo para envio das propostas:

Data de emissão:

Princípios desta concorrência

1. A administradora trabalha para o condomínio. Ela é escolhida para ser mantida pelos condôminos, não para ser trocada na primeira assembleia deles.
2. O prazo do contrato e o direito dos condôminos de encerrá-lo ficam dentro do que a lei permite, e as proponentes devem aceitar isso.
3. Cada valor é detalhado item por item e pode ser mostrado aos compradores antes de eles assinarem.
4. A administradora recebe as áreas comuns e os documentos técnicos em um termo de entrega assinado e mantém a lista de defeitos em aberto, com prazos.
5. A proponente declara qualquer vínculo com a incorporadora e com quem decide pelos condôminos.

Como apresentar a proposta

1. Responda a todas as perguntas. Escreva “não oferecido” em vez de deixar uma linha em branco.
2. Envie a proposta ao contato indicado acima até o prazo.
3. Anexe um modelo de contrato, o certificado do seu seguro e a licença ou o certificado que se aplica à sua empresa.
4. As propostas são pontuadas pelos critérios e pesos abaixo, e a independência em relação à incorporadora tem o maior peso.
5. A incorporadora mantém todas as propostas em sigilo e apresenta a lista final à primeira assembleia dos condôminos.

A entrega e a decisão dos condôminos

1. A proponente aceita que os condôminos possam rever o contrato quando assumirem o controle, na medida em que a lei do país permitir.
2. A proponente apoiará a entrega: a transferência dos registros, fundos, contratos e garantias do condomínio.
3. A proponente informará qualquer licença ou registro que a lei do país exija dela e do responsável que designará para o prédio.

Independência (25 %)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
A proponente declara por escrito qualquer vínculo societário, financeiro ou familiar com a incorporadora, com os vendedores das unidades ou com quem decide em nome dos condôminos?		
O prazo do contrato está dentro do que a lei permite, e os condôminos podem encerrá-lo com aviso prévio, sem multa?		
A proponente informará quando contratar empresas que pertençam a ela ou à incorporadora?		

Credenciais e conformidade (10 %)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
A proponente e a pessoa que vai cuidar do nosso prédio têm a licença ou o certificado exigido no nosso local (se houver), e vão nos informar o número?		
A proponente tem seguro de responsabilidade civil profissional e seguro contra fraude e desvio de valores (fidelidade), e vai nos mostrar o certificado?		
A proponente é associada a uma entidade profissional com um código de conduta que os condôminos podem ler?		

Cuidado com o dinheiro (20 %)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
O dinheiro do nosso prédio ficará em uma conta separada, em nome do condomínio, sem nunca se misturar com os recursos da proponente?		
Os condôminos poderão ver o extrato bancário e quem deve o quê, online e a qualquer momento? (digital, opcional, meio peso)		
A proponente fornecerá aos condôminos, todo mês, uma prestação de contas de receitas e despesas, dentro de um prazo fixo em dias?		

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
As contas serão revisadas uma vez por ano por alguém independente da proponente?		

Relatórios e governança (10 %)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
A proponente entregará o orçamento e o balanço anuais no prazo, de um jeito que um condômino consiga entender?		
A proponente manterá um arquivo completo de atas e decisões a que qualquer condômino tenha acesso?		
Documentos, atas e contratos ficarão em um portal para os condôminos e o conselho, e não em anexos de e-mail? (digital, opcional, meio peso)		
A proponente oferece votação online ou participação a distância nas assembleias, quando a lei permite? (digital, opcional, meio peso)		

Atendimento e resposta (10 %)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
A proponente designará um responsável pelo nosso prédio e informará quantos prédios ou unidades essa pessoa atende?		
A proponente tem uma pessoa de reserva e um canal fora do horário comercial para cano estourado, elevador parado e falta de energia?		
Os pedidos serão registrados com um número de protocolo, e o morador poderá ver o andamento? (digital, opcional, meio peso)		
A proponente informará ao conselho, todo mês, os tempos de resposta e de solução?		

Preparo para a entrega (15 %)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
A proponente receberá da incorporadora ou da administradora anterior as áreas comuns, as chaves e os documentos técnicos, em um termo de entrega assinado?		
A proponente acompanhará defeitos e pedidos de garantia com prazos, e os cobrará da construtora?		
A proponente reunirá e guardará os projetos conforme executados (as built) e a documentação técnica do nosso prédio?		
Os condôminos poderão acompanhar o andamento da correção dos defeitos e o respectivo status? (digital, opcional, meio peso)		

Transparência de preço (5 %)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
A taxa da proponente é detalhada item por item, com o que está incluído por escrito?		
Os valores extras e qualquer percentual cobrado sobre obras maiores são informados desde o início, com todos os acréscimos delimitados?		
O reajuste anual está ligado a um índice ou teto declarado, e a proponente mostrará o volume real de trabalho do ano passado para que as propostas possam ser comparadas em pé de igualdade?		

Provas (5 %)

Pergunta	Resposta da proponente	Nota (condôminos)
A proponente apresenta referências de prédios de porte e idade parecidos e informa há quantos anos atua no mercado?		
A proponente fará uma demonstração ao vivo do que condôminos e moradores realmente veem? (digital, opcional, meio peso)		
A proponente sabe, e nos informará, quantos condôminos realmente usam o pagamento online e o aplicativo? (digital, opcional, meio peso)		

Valores

Item	Valor	Observações
Taxa mensal de administração		
Contabilidade e prestação anual de contas		
Entrega e implantação antes da mudança dos moradores		
Serviços extras (valor por hora)		
Percentual cobrado sobre obras maiores		
Reajuste anual e seu índice		
Valor devido se o contrato terminar antes do prazo		

Como as propostas serão pontuadas

1. Independência: 25 %
2. Credenciais e conformidade: 10 %
3. Cuidado com o dinheiro: 20 %
4. Relatórios e governança: 10 %
5. Atendimento e resposta: 10 %
6. Preparo para a entrega: 15 %
7. Transparência de preço: 5 %
8. Provas: 5 %

Declaração de independência

- ☐ A proponente não tem vínculo societário, financeiro ou familiar com a incorporadora, com os vendedores das unidades ou com quem decide pelos condôminos, exceto o que for indicado abaixo.
- ☐ A proponente informará por escrito qualquer prestador de serviços que ela contrate e no qual ela ou a incorporadora tenha participação.
- ☐ Vínculos a informar (escreva “nenhum” se não houver):

Referências

Prédio ou cliente	Unidades e anos sob administração	Contato
1		
2		
3		

Pela incorporadora (nome, cargo, data)

Assinatura

Pela proponente (nome, cargo, data)

Assinatura

Este modelo é informação geral, não aconselhamento jurídico. Ele não descreve a lei de nenhum país. Peça a um advogado que o confira com o seu projeto antes do envio.