



Relatório

Condomínio XXXX

PAUTA

Data: 29/06

Horário: 19:30 as 21:00

- 1) Check-Up
- 2) Atividades Realizadas / Andamento
- 3) Avaliação Fornecedores / Propostas
- 4) Priorização de Atividades

Período Maio/Junho 2017

Escopo do Trabalho

FASE 1 - Check-up (Até 45 dias)



1. Análise da convenção condominial e regulamento interno (*)
2. Análise da atual situação financeira do condomínio, saldos bancários e inadimplência
3. Análise de todos os contratos e seguros vigentes
4. Análise dos certificados e atestados (PPRA, PCMSO, NR's, CIPA, Brigadas, AVCB, etc.)
5. Levantamento das obras e reformas realizadas nos últimos anos
6. Levantamento dos projetos de reforma priorizados e não priorizados (úteis, necessárias ou voluptuárias)
7. Solicitação das certidões negativas de Débito (CND) do INSS e FGTS
8. Vistoria geral do prédio e suas áreas comuns
9. Análise dos equipamentos de segurança como extintores e para-raios
10. Análise de possíveis processos judiciais
11. Reunião junto a administradora para alinhamento da forma de trabalho
12. Análise da folha de pagamentos, encargos sociais, benefícios, programação de férias dos funcionários, entendimento das funções e carga horária
13. Conversa com funcionários para apresentar a forma de trabalho, esclarecer dúvidas e alinhar as expectativas. Entendimento dos procedimentos vigentes (entregas, acessos,..)
14. Se possível, conversa com o síndico anterior



FASE 2: Planejamento (Até 60 dias)

1. Apresentação da proposta de trabalho para os próximos meses
2. Priorização das atividades
3. Montagem e divulgação do cronograma das atividades a serem realizadas no período

Atividades Realizadas / Andamento

- Treinamento de funcionários (Zelador participou do curso CIPA)
- Infiltração Cobertura / Salão de Festas (Solicitação de reparo junto a empresa resp.)
- Reunião no escritório Alexandre Marques (Revisão acordo unidade 11 com 2 cotas em aberto para acordo parcelado / Andamento do processo unidade 31) / Solicitação de Proposta para 3 escritórios
- AVCB / SPDA – Solicitado orçamentos para BBZ / Vencimento em Julho
- Manutenção dos Extintores
- Colocação porta de vidro no salão de festas / adesivos prevenir acidente
- Reforma do térreo (Reuniões com a Cazes / visitas em 3 obras / Condução do processo de contratação)
- Insufilm fachada – Solicitação de proposta junto a 2 empresas (Joel Films / Penha Vidros)
- Individualização da água (Contato com 2 empresa EPISA / CAS) – Aguardando proposta EPISA
- Férias dos funcionários Odair / Durval (Solicitado currículos de folguistas)
- Comunicado descarte de objetos pela janela / placas de proibição de fumo áreas comuns
- Reuniões e negociação junto as administradoras
- Confecção do roteiro de limpeza e das atividades do Zelador (adoção do modelo de controle de vistorias regulares e ações de acompanhamento)

Avaliação dos Fornecedores

- Avaliação dos fornecedores
- Propostas comerciais
 - Descupinização
 - Projeto de automação
 - Individualização da água
 - Impermeabilização Laje
 - Insufilm
 - Administradora

Contratos (Valor Mensal)	Vigente	Proposta		Ocorrências	Ano do contrato
Interfone - InterService	R\$ 140,00	R\$ 41,67	2 Preventivas por ano - R\$ 250/visita	Baixa / Pontual	2011
Tecnobombas	R\$ 203,20	R\$ 41,67	2 Preventivas por ano - R\$ 250/visita	Baixa / Pontual	2005
Tecnew	R\$ 1.133,80	R\$ 700,00			2005
Desentupidora Império	R\$ 300,00	R\$ 142,50			
Newfire	R\$ 91,83	R\$ 65,22			
BBZ (a defini' subst.)	R\$ 1.674,00				
Total	R\$ 1.868,83	R\$ 991,05			
Economia 12 meses	R\$	10.533,40			

Atividades a serem priorizadas

- Organização Placa de aluga-se e vende-se (Unificar em apenas 2 placas / comunicar condôminos / incluir regulamento interno)
- Evolução Regulamento Interno
- Instalação Insufilm (Em avaliação de 2 fornecedores / Joel e Penha Vidros)
- Projeto de segurança
- Mobiliários (Hall e salão de festas)
- Aquisição p/ o Salão de Festas (Placas de sinalização dos banheiros, geladeira e fogão, cestos de lixo, saboneteira)
- Outras????

Avisos

Férias funcionários em Julho (A partir do dia 10 – Odair 30 dias / Duryal 20 dias)

10 dias de ausência do síndico – de 13 a 23/Julho → Assistente Caio (99874-5856)

Minuta Contrato Síndico (CNPJ 28.011.503/0001-81 - IR GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA LTDA)

Propostas Limpeza Caixa D'água / Dedetização

A- Desentupimento;

B- (DUAS) Higienização reservatórios d'água do edifício

C- (DUAS) Desinsetização em spray contra insetos rasteiros nas áreas comuns do edifício

D- (uma) Desratização contra roedores nas áreas comuns do edifício

Investimento

R\$ 3.600,00 (Três mil e seiscentos reais)

Condições de pagamento: 12 parcelas fixas no valor de R\$ 300,00 (Trêscentos reais) com o primeiro pagamento para 05/09/2017 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Validade da proposta: 15 dias

LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO DE RESERVATÓRIOS D'ÁGUA

Limpeza e higienização de 04 (Quatro) reservatórios de água com remoção total de sedimentos, limpeza das paredes e hipoclorito de sódio na proporção de 0,05% na forma de pó para extermínio total de germes e bactérias.

(Obs: 01 (Dois) reservatório inferiores e 03 (Dois) superiores)

Análise bacteriológica (Opcional)

DEDETIZAÇÃO

Dedetização através do processo de nebulização contra baratas, compreendendo as áreas comuns do edifício desde a casa de máquinas, escadaria, torres, caixa de esgoto e caixa em geral.

Entuzismo, prestação de mão de obra em laboratório ou análise, onde a eficiência dos serviços e a segurança do seu imóvel são tratadas com total responsabilidade.

Garantia total de 06 (Seis) meses para todos os serviços.

VALOR TOTAL PAR A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS: R\$ 600,00 (Seiscentos e zero reais)

Condições de pagamento: 03 parcelas, sendo pagamento para 15 e 45 dias.

Valor para coleta e análise bacteriológica não incluído no valor estimado: R\$ 195,00 (por ponto de coleta)



**MUITO
OBRIGADO!!!**