ALPHA QUADRAT

CONDO CHECK · SUL DA FLÓRIDA · PREÇO FIXO

Condo Check. Saiba quanto um condomínio na Flórida vai realmente custar antes que termine o seu prazo de análise.

Desde o colapso de Surfside, os edifícios de condomínio mais antigos na Flórida precisam ser inspecionados, financiar suas reservas estruturais e pagar os reparos. Para quem compra, o preço da unidade é só o primeiro número. Lemos os relatórios de inspeção, o estudo de reservas, o orçamento e os contratos de reparo da associação e dizemos, em linguagem clara, o que provavelmente vem pela frente e quanto pode custar.



Alpha Quadrat Bauplanung und Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt) · HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal
Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal, Alemanha · info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Yankhoba Momodou Osterholzer, Diretor Geral · Lazaros Amperidis, Arquiteto AKNW 32316

As torres de condomínio antigas da Flórida estão em um ciclo de reparos, e os compradores pagam por isso.

Edifícios com três ou mais andares habitáveis precisam passar por inspeções de marco (milestone) aos 30 anos, ou aos 25 anos perto da costa. As associações precisam de um estudo de reservas de integridade estrutural (SIRS) e não podem mais dispensar reservas para componentes estruturais. Os reparos seguintes são pagos pelos proprietários, muitas vezes por meio de taxas extras.

8.736

inspeções de marco da fase um informadas pelos órgãos de obras da Flórida em 2024 e 2025, além de 1.575 inspeções da fase dois.

903

pedidos de licença para reparos apontados em inspeções da fase dois, com valores estimados de menos de US$ 1.000 até US$ 30 milhões. Concreto, elétrica e estrutura lideram a lista.

54

edifícios considerados inseguros ou inabitáveis em inspeções de marco em 2024 e 2025.

Fonte: Florida OPPAGA, Relatório 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, julho de 2026. Regras de reservas: Florida Statutes capítulo 718, com alterações até 2025.

Seis perguntas que respondemos para cada unidade.

01

O que as inspeções encontraram?

Situação da inspeção de marco, achados das fases um e dois, prazos definidos pelo órgão de obras e se os trabalhos já começaram.

02

As reservas são reais?

O estudo de reservas comparado ao orçamento aprovado: a associação financia o plano, ou sobra uma lacuna que os proprietários terão de cobrir?

03

O que já foi decidido?

Taxas extras aprovadas ou em discussão, empréstimos e as atas do conselho que mostram para onde vai o dinheiro.

04

Os custos de reparo estão sob controle?

Contratos, aditivos e faturas pagas das obras em andamento, verificados quanto a lacunas entre escopo, cronograma e pagamentos.

05

Quanto você paga por ano?

Taxa de condomínio, seguro e a evolução do orçamento nos últimos anos, traduzidos no seu custo anual esperado.

06

O que você ainda deve perguntar?

Uma lista curta de perguntas em aberto para o vendedor, a associação e o seu advogado antes que o contrato se torne vinculante.

Cada afirmação do seu relatório aponta para a página do documento da associação de onde veio. Você pode nos conferir.

Trabalhamos dentro do seu prazo de análise, em sete dias.

DIA	ETAPA	O QUE VOCÊ FAZ
Dia 1	Pedido, preço fixo confirmado, lista de documentos enviada	Encaminhar os documentos da associação recebidos com o contrato
Dias 1 a 2	Pedimos os registros que faltam por meio de você ou do seu corretor	Nada, a menos que a associação precise do seu pedido por escrito
Dias 2 a 5	Análise de inspeções, estudo de reservas, orçamento, atas, contratos e faturas	Responder perguntas por e-mail se precisarmos de contexto
Dia 6	Relatório escrito com perspectiva de custos e perguntas em aberto	Ler o relatório
Dia 6 ou 7	Videochamada de 30 minutos para repassar os resultados	Decidir com o seu advogado e o seu corretor

O relatório está disponível em inglês, espanhol, português, alemão, italiano, francês ou holandês. Quando uma questão estrutural exige o julgamento de um engenheiro, dizemos isso com clareza e formulamos a pergunta para um engenheiro licenciado na Flórida.

7 dias

do pedido ao relatório e à chamada. Desde julho de 2025, quem compra um condomínio de revenda tem sete dias para desistir após receber os documentos da associação.

1 preço fixo

por unidade, confirmado por escrito antes de começarmos. Sem surpresas por hora.

7 idiomas

Inglês, espanhol, português, alemão, italiano, francês ou holandês.

Prazo de desistência e divulgações do vendedor: Florida HB 913 (2025), em vigor desde 1º de julho de 2025; resumo de Kovitz Shifrin Nesbit, 27 de maio de 2025. Confira os prazos do seu contrato com o seu advogado.

Uma página que diz o que esperar, e por trás as provas.

TEMA	ACHADO (EXEMPLO)	AVALIAÇÃO
Inspeção de marco	Fase dois concluída, desplacamento de concreto em varandas e garagem, reparos exigidos em 365 dias	Acompanhar
Estudo de reservas	Financiamento mínimo adotado; reserva estrutural 62 % financiada, lacuna de cerca de US$ 1,9 milhão	Acompanhar
Taxa extra	US$ 14.800 por unidade aprovados, três parcelas, a primeira vence em quatro meses	Custo
Contrato de reparo	Contrato por preço unitário, dois aditivos até agora, quantidades ainda não vinculadas ao relatório de inspeção	Perguntar
Custo anual da propriedade	Taxa de condomínio subiu 21 % em dois anos, renovação do seguro pendente	Custo

Edifício, números e achados são fictícios, apenas para ilustração. Seu relatório trata dos documentos reais da unidade que você pretende comprar, cada afirmação com a página de origem. Quer uma primeira estimativa você mesmo? Nosso Condo Cost Outlook gratuito: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Independente, baseado em documentos, pago somente por você.

01

O que é o Condo Check

Uma análise independente dos documentos da associação do lado do comprador, com perspectiva de custos e uma lista de perguntas em aberto. Não recebemos de vendedores, corretores, associações ou empreiteiros.

02

O que não é

Não é uma inspeção de engenharia do edifício, nem um parecer jurídico, nem um serviço de corretagem. Questões estruturais vão para um engenheiro licenciado na Flórida, questões jurídicas para o seu advogado.

03

Quem somos

A Alpha Quadrat é uma empresa de planejamento de obras e gestão de projetos de Wuppertal, Alemanha. Verificamos faturas de obra, aditivos e processos de construção com ferramentas próprias e trabalhamos com arquitetos e engenheiros licenciados na Flórida.

04

Preço e contato

Preço fixo por unidade, confirmado por escrito antes de começarmos.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Perspectiva de custos gratuita online: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Pensa em comprar um condomínio no sul da Flórida? Envie-nos o anúncio.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM