ALPHA QUADRAT

RESTORATION COST CHECK · PARA CONSELHOS DE CONDOMÍNIO · PREÇO FIXO

Restoration Cost Check. Um segundo olhar sobre cada medição antes que o conselho assine.

As inspeções de marco estão virando projetos de reparo de milhões, pagos pelos proprietários com taxas extras. Verificamos cada medição contra o contrato, os aditivos e os pagamentos anteriores, com independência do empreiteiro, e entregamos ao conselho uma lista escrita de observações e perguntas. A decisão de pagar continua com o conselho e seu engenheiro ou arquiteto responsável.



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

A onda de reparos chegou, e o conselho responde por cada dólar.

A Flórida reformou a lei de condomínios após o colapso de Surfside. Os conselhos não podem mais dispensar reservas estruturais, propina a membros do conselho é crime grave, conflitos de interesse devem ser declarados e as faturas fazem parte dos registros que os proprietários podem consultar. Desde julho de 2025, quem disputa uma inspeção de marco ou um estudo de reservas deve declarar se também disputará os reparos. Um conselho que paga uma medição inflada responde perante os próprios proprietários.

903

pedidos de licença para reparos identificados em inspeções de marco da fase dois em 2024 e 2025.

US$ 30 mi

limite superior dos valores de reparo estimados informados; concreto, elétrica e estrutura são os mais comuns.

1.575

inspeções de marco da fase dois concluídas em 2024 e 2025, cada uma um provável projeto de reparo.

Fonte: Florida OPPAGA, Relatório 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, julho de 2026. Mudanças legais: Florida Statutes capítulo 718, com alterações até 2025; resumo de Law Offices of Herb M. Milgrim, maio de 2026. Declaração de propostas posteriores: Florida HB 913 (2025), resumo de Kovitz Shifrin Nesbit, 27 de maio de 2025.

Seis verificações em cada medição.

01

A aritmética

Cada linha da planilha de medição recalculada, cada total da folha resumo rastreado. Arredondamento é aceitável, uma linha faltando não.

02

A planilha de valores

Valores programados contra o valor contratual atual, linhas cobradas acima de 100 % e valores alterados desde a última medição sem aditivo.

03

Aditivos

Cobrança de aditivos não assinados, variação líquida no resumo contra o registro aprovado pelo conselho, escopo contra o relatório de inspeção.

04

Cobrança antecipada

Mobilização, custos indiretos, garantias e taxas cobrados muito à frente do avanço real da obra.

05

Retenção e materiais estocados

Retenção na taxa do contrato; materiais pagos antes da instalação somente com faturas, seguro e local de armazenagem.

06

O pagamento anterior

O que o empreiteiro mostra como já cobrado contra o que o conselho realmente aprovou no mês passado.

Cada achado indica a linha, o valor e a pergunta ao empreiteiro.

Um ciclo por medição, antes da reunião do conselho.

QUANDO	ETAPA	QUEM
Dia 0	O empreiteiro apresenta a medição	Do empreiteiro à associação ou à administradora
Dia 1	Medição, contrato, registro de aditivos e último certificado encaminhados a nós	Administradora do condomínio
Dias 1 a 3	As seis verificações, perguntas ao empreiteiro reunidas	Alpha Quadrat
Dia 3	Relatório escrito: observações, perguntas e o valor em questão	Alpha Quadrat ao conselho
Reunião do conselho	Decisão sobre o pagamento, relatório arquivado nos registros oficiais	Conselho

3 dias úteis

de documentos completos até o relatório escrito.

1 preço fixo

por medição ou um preço para o projeto inteiro, acordado por escrito.

7 idiomas

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

Medição nº 4: US$ 81.000 em questão, cinco pontos a esclarecer antes do pagamento.

GRAVIDADE	ACHADO	VALOR
Alta	Variação líquida por aditivos declarada em US$ 128.500; os aditivos aprovados somam US$ 86.500. O CO-2 não está assinado.	$42,000
Alta	O item 8 cobra US$ 21.000 do aditivo CO-2, que não está aprovado.	$21,000
Alta	Certificados anteriores indicados em US$ 600.300; o conselho aprovou US$ 582.300 no mês passado.	$18,000
Média	Mobilização e custos indiretos cobrados a 100 % com a obra a 45 %.	$98,204
Baixa	US$ 48.000 em guarda-corpos estocados fora da obra. Peça faturas, seguro e local de armazenagem.	$48,000

Recuperação de concreto de uma torre de condomínio fictícia dos anos 1980, contrato de US$ 2,4 milhões. Você mesmo pode rodar o mesmo exemplo na nossa verificação gratuita online: alpha-quadrat.com/tools

Independente, baseado em documentos, pago somente pela associação.

01

O que fazemos

Verificamos medições, aditivos e o histórico de pagamentos do lado do proprietário e entregamos ao conselho observações e perguntas claras com os valores envolvidos. A decisão de pagar continua com o conselho. Não recebemos de empreiteiros, fornecedores ou administradoras.

02

O que não fazemos

Não inspecionamos estruturas, não atestamos quantidades na obra nem damos assessoria jurídica. Questões estruturais ficam com o engenheiro responsável, questões jurídicas com o advogado da associação.

03

Quem somos

A Alpha Quadrat é uma empresa de planejamento de obras e gestão de projetos de Wuppertal, Alemanha. Verificar faturas de obra e aditivos é exatamente aquilo para que construímos nossas ferramentas.

04

Preço e contato

Preço fixo por medição ou por projeto, confirmado por escrito antes de começarmos.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Verificação gratuita online: alpha-quadrat.com/tools

Envie-nos sua última medição para uma proposta a preço fixo.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM