

# Condomínio Composite Moema

Av.: Dos Carinas, 64



Proposta Comercial para  
Gestão Condominial(Síndica  
Profissional- Manager)

Andrea Del Arco – (11) 9.9160.5021 / (11) 2501-9817

E-mail: [andrea.delarco@manageradm.com.br](mailto:andrea.delarco@manageradm.com.br)

### **Vantagens de contratar um síndico profissional**

- Tempo disponível para dedicar-se ao condomínio e planejar a curto, médio e longo prazo melhorias e investimentos;
- Habilidade, experiência e conhecimento técnico, contábil, em recursos humanos e legislação correlata;
- É visto pelos condôminos como um prestador de serviços, o que garante uma relação efetivamente profissional e não pessoal, evitando assim constrangimentos e parcialidade;
- Quando os objetivos não são alcançados, a assembleia tem toda a liberdade e autoridade para rescindir o contrato, sem qualquer constrangimento e que fatalmente ocorreria se o síndico fosse um condômino;
- Devido a sua experiência consegue negociar contratos mais vantajosos para o condomínio e flexibilidade nas condições de pagamento com prestadores de serviços e fornecedores de produtos;
- O síndico profissional trabalha como um administrador de empresas;
- Responsável pela administração financeira, dos empregados, dos serviços, da segurança, colaborando para o bem-estar do condomínio, sempre usando a ética e bom senso.

## **Apresentação**

Este documento estabelece as condições comerciais para a Prestação de Serviços de Síndico Profissional.

Nossa empresa é representada pela Andrea Del Arco – Proprietária da empresa FranManager ACTHRIVE Administração Condominial – Inscrita no CNPJ sob o nº 29.289.621/0001-19, com sede no Bairro do Morumbi – Ed. Bonnaire, com formação em Administração de empresas, que está atuando na área de Administração de Condomínios há mais de 25 (vinte e cinco) anos, em empresas de grande porte; decidindo a dedicar-se a função de Síndico Profissional após constatar a carência de profissionais sérios e capacitados no mercado.

O grande diferencial que o destaca na gerência de condomínios é o profissionalismo e o conhecimento. Em quase em todos os condomínios administrados foi possível reduzir os gastos mensais e eventuais. Além disso, em alguns condomínios foram realizadas obras de investimento e melhorias utilizando apenas a sobra da cota ordinária. Tudo isso, resultante de uma gestão financeira sólida e empenho em reduzir gastos.

### **Premissas e Escopo de Trabalho**

- O síndico / consultor estará disponível para contato telefônico ou via e- mail de segunda à sexta-feira em horário comercial ou, em outros horários em caso de emergência;
- A presença “in-loco” ocorrerá conforme combinado.
- Os funcionários, bem como prestadores de serviço deverão subordinar- se ao síndico profissional;
- É função do síndico profissional, conforme determina a legislação vigente:
  - ✓ Prestar contas ao conselho consultivo;
  - ✓ Administrar e Gerenciar as contas do condomínio;
  - ✓ Exercer a gestão interna do condomínio referente a vigilância, moralidade e segurança;
  - ✓ Cumprir e fazer cumprir o regulamento interno e decisões da Assembleia do Condomínio;
  - ✓ Representar o condomínio em Juízo ou fora dele, defendendo os interesses do condomínio;
  - ✓ Selecionar, admitir e demitir funcionários;
  - ✓ Aplicar advertências em multas estabelecidas no Regulamento Interno sempre que se fizer necessário;
  - ✓ Convocar Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;
  - ✓ Efetuar Cotações de Obras e Serviços;
  - ✓ Gerenciar e cuidar para que as comunicações aos condôminos sejam feitas dentro dos prazos estabelecidos pela convenção condominial;
  - ✓ Fiscalizar e assegurar que todas as despesas e contas do condomínio estejam corretamente lançadas nos relatórios e pastas mensais;
  - ✓ Zelar pela harmonia;
  - ✓ Zelar pela harmonia, segurança e bem-estar dos condôminos;
  - ✓ Elaborar previsão orçamentária anual em conjunto com a administradora;
  - ✓ Contratar as manutenções preventivas e as corretivas quando se fizer necessário;
  - ✓ Gerenciar os funcionários, fiscalizar e otimizar a execução de suas atividades;
  - ✓ Contratar seguro de toda edificação contra risco de incêndio.

### **Disposição Geral**

Fica expressamente estipulado que não estabelece, por força desta proposta ou dos serviços prestados, **qualquer vínculo empregatício de responsabilidade do condomínio com relação ao síndico profissional.**

### **Prestação de Serviço**

O valor da prestação de serviço será de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) ao mês**

- ✓ Presença In Loco, visitas surpresa, podendo, quando necessário agendar visita
- ✓ Valor da prestação do serviço R\$ 4.500,00/mês incluso tributos
- ✓ Reunião mensal com o conselho

Não há qualquer cobrança adicional para chamadas de emergência, participação de reuniões e assembleias.

### ***Forma de Pagamento***

O pagamento deverá ser efetuado mensalmente no dia 30 (trinta) de cada mês, através de depósito bancário, mediante apresentação de nota fiscal e Declaração de Isento.

### ***Prazo***

A vigência da prestação de serviço é de 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) meses, dependendo da convenção do condomínio, podendo ser renovada sob o consentimento de ambas as partes e aprovação da assembleia geral.

**O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por ambas as partes mediante o aviso prévio de 30 dias.**

***Condições Gerais***

Sobre o valor acima apresentado está incluído o imposto sobre serviços vigente; Os valores apresentados nesta proposta são válidos por 30 dias.

***Condições finais***

Encerramos esta proposta, agradecendo a oportunidade de oferecer nossos serviços, na certeza de que dispomos de conhecimentos e recursos que podem atender inteiramente às suas necessidades.

Colocamo-nos ao seu inteiro dispor para esclarecer quaisquer dúvidas ou fornecer quaisquer informações adicionais.

São Paulo, 2 de setembro de 2024.

Andréa Del Arco