

RELATÓRIO DE TRATATIVAS – INFILTRAÇÕES E MANUTENÇÕES NO AP.705, SITUADO NA RUA GUILHERME ROCHA, 1476.

DADOS DO IMÓVEL

Proprietária: Sra. Francisca Ozete Pinheiro

Representante da Proprietária: Sandra Pinheiro

Imobiliária: Espíndola Imobiliária

Representante Legal: Dra. Bernadete Espíndola

1. INTRODUÇÃO

Este relatório apresenta o histórico de tratativas relacionadas à manutenção, infiltrações e vazamentos no imóvel da Sra. Francisca Ozete Pinheiro, administrado pela Espíndola Imobiliária. As informações foram organizadas com base em registros entre 2018 e 2025, para esclarecer os atendimentos prestados, decisões tomadas e as responsabilidades envolvidas.

2. OCORRÊNCIAS REGISTRADAS

2.1 Troca de Registros dos Banheiros

Data: 29/11/2018

Responsável Técnico: Alves

- Avaliada a necessidade de troca dos 4 registros dos banheiros.
- Sandra considerou ser responsabilidade da inquilina, já que não havia infiltração na vistoria.
- Yara (imobiliária) informou que a proprietária já havia autorizado o serviço.
- Em 02/05/2022, confirmou-se a contratação direta do profissional pela proprietária, com orçamento enviado por e-mail.

2.2 Reparo de Cerâmicas e Acabamento

Data de Acompanhamento: A partir de 03/05/2022

- Relatada ausência de cerâmicas após o reparo.
- Sandra e esposo passaram a acompanhar as tratativas mais de perto.

- Inquilina não havia sido informada sobre remoção sem reposição imediata.
- A proprietária se comprometeu a colocar as cerâmicas e o forro de PVC, dependendo apenas de autorização para entrada do profissional.

2.3. Textura no Teto

Comprovação: Foto de 2013

- Registro fotográfico mostra que o teto já possuía textura previamente.

2.4. Iluminação no Banheiro de Serviço

- Bocal presente.
- Inquilino apenas precisava instalar lâmpada (manutenção de uso comum).

2.5 Descarga do Banheiro de Serviço

Responsável: Imobiliária

Ação:

- Reparos agendados e realizados com profissional em 03/05/2022.

2.6 Infiltração na Parede da Sala

Data da Solicitação à Síndica: 02/05/2022

- Yara (imobiliária) solicitou retorno da síndica (sem resposta até a presente data).
- Sandra contactou a síndica e se dispôs a buscar solução, reconhecendo que a responsabilidade não é da inquilina.

2.7 Infiltrações nos Banheiros

Inquilina Atual: Sra. Andréa (28/03/2025, início do contrato de locação)

Data da Ocorrência: 14/04/2025

- Em 14/04, a inquilina relatou via WhatsApp problemas no box e no ralo do banheiro.

- Em 15/04, a imobiliária solicitou formalização por e-mail e indicou um profissional para a vistoria.
- Às **11h10**, a inquilina recebeu o contato para agendamento da visita técnica.
- Às **11h13**, a vistoriadora Liliane notificou a Sra. Sandra, informando que um profissional havia sido acionado para verificar e elaborar orçamento.
- A resposta da inquilina ocorreu somente às **21h43**.

3. AÇÕES REALIZADAS E DIAGNÓSTICO

3.1 Profissional Indicado Pela Imobiliária

- Profissionais estiveram no local.
- A vistoria técnica identificou uma tubulação solta no forro, causada por alta vazão de água. O registro foi fechado para permitir a secagem do local.
- O teto estava úmido, após a vistoria do profissional da imobiliária.
- A Espindola informou à Sra. Sandra sobre o orçamento e a origem do problema.
- Esta optou por enviar um bombeiro de sua confiança, que visitou o imóvel em **26/04**, constando que o teto já estava seco, com apenas alguns pontos úmidos.

3.2 Diagnóstico do Profissional da Propriedária

- A infiltração foi causada por:
 - o Rejunte danificado
 - o Aparelho sanitário com baixa vazão
 - o Inclinação do box, que direciona a água para a área afetada
- O conserto do box foi realizado por volta de **22/04**.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- As infiltrações e manutenções no imóvel têm ocorrido de forma recorrente ao longo dos anos, sendo atendidas conforme relatadas.



- A **Espíndola Imobiliária** tem atuado como mediadora entre inquilinos, proprietária e demais envolvidos, organizando orçamentos, visitas técnicas e acompanhando os serviços.
- A proprietária, representada por **Sandra e seu esposo**, tem demonstrado comprometimento, solicitando inclusive que futuras tratativas sejam feitas diretamente com o casal.
- A imobiliária segue à disposição para auxiliar na **mediação, agendamentos e acompanhamentos**, mantendo o compromisso com a boa convivência entre as partes e com a conservação do imóvel.