

Aloha from Hawaii





O Havaí é o mais isolado centro populacional do mundo.
São 3,846 KM ate os EUA e 6,437 KM até o Japão



Arquipélago Havaiano consiste em 8 principais ilhas:

Ni'ihau; Kauai; Oahu; Molokai; Lanai; Maui; Kahoolawe; Hawaii

O Havaí recebe 9 milhões de turistas por ano, sendo essa atividade econômica mais forte das ilhas seguido pela indústria militar, agricultura e manufatura.

O Havaí se tornou o 50th estado americano em 1959 e teve um crescimento explosivo na década de 60.



Cena do filme "Blue Hawaii" - 1961

OAHU

Capital: Honolulu

População: 1 milhão

Renda média: Segunda maior média dos EUA - US\$ \$73,486

Turismo: Recebe por ano 5.6 milhões de turistas

Tamanho: 1543 km² –

Florianópolis tem 523 km²

Segundo o modelo americano vemos os conceitos e funções:



&



Equivalências:


 Síndico Proprietário

 Não existe isso

 Síndico Contratado; Terceirizado; Profissional

 General Manager (Gerente Geral) – Resident Manager (Gerente Residente) – Site Manager (Gerente): Gestor

 Zelador

 Building engineer (Engenheiro Predial) - Maintenance Supervisor (Supervisor da manutenção) – Maintenance (Manutenção)

 Assembleia

 Board meeting (Reunião da Mesa Diretora)

 Administradora

 Management Company (Companhia Administradora)

 Gerente do Condomínio (O agente da Administradora)

 Property Manager (Gerente da Propriedade)

Conceitos Básicos do Modelo Americano

- Formação
- **Síndico Profissional**
- Período de Controle
- Proprietários (Ato da Compra)
- Taxa Condominial
- **Fundo de Reserva**
- Assembleia geral de instalação
- **Dinâmica de Governança**
- Conselho Fiscal
- Contabilidade
- Inquilino
- Edital
- Previsão orçamentária
- Ônus

A MESA DIRETORA/ CONSELHO

A mesa da diretoria pode ser de 9, 7 ou 5 membros e tem uma responsabilidade fiduciária com seus membros por tomar boas decisões para o condomínio em relação a reparos, manutenção e melhorias. Também nas questões legais e financeiras. Os membros são eleitos anualmente, com duração de 2 ou 3 anos. O presidente é escolhido pela própria mesa.

O PRESIDENTE

Prepara a agenda/pauta da reunião com o gestor e o agente.
Preside as reuniões nas regras parlamentares dentro da "Ordem de Robert"
Assina contratos aprovados.
Pode exercer poder executivo em situações de emergência
Responsável por interagir com o gestor e o agente na gestão do condomínio

SECRETÁRIO

Toma notas para as minutas da reunião.

TESOUREIRO

Supervisa as declarações financeiras que são preparadas pela administradora e revisadas anualmente por um contador independente.

DIRETORES

Têm a responsabilidade de aprovar medidas em benefício do condomínio como um todo, juntamente com os diretorias.



Nos EUA a gestão de um condomínio é coordenada por 3 forças:

1- O presidente da mesa da diretora

Com ele tem a mesa da diretoria que tem o poder de aprovar medidas para a gestão do condomínio.

2- O gerente da administradora

Possui a administradora com vários recursos para auxiliar na gestão do condomínio.

3- O gestor profissional

Possui o quadro de empregados para executar a gestão do condomínio.

A qualidade do indivíduo e da relação dessas 3 pessoas é de suma importância para o sucesso do condomínio.



A ADMINISTRADORA E O GERENTE

É a parceria mais importante e estratégica do condomínio. Condomínios sem administradoras contratadas são consideradas de alto risco. Um gerente da administradora é destinado ao condomínio, mas não exclusivamente. Geralmente um gerente tem um portfólio de 10 a 15 condomínios. Os benefícios de se trabalhar com a administradora são inúmeros. O custo depende mas fica em média entre US\$ 2 a 6 mil por mês.

COMUNICAÇÃO

Responsável pela comunicação com os membros do conselho, proprietários, residentes do condomínio e entidades externas.

GESTÃO FISCAL

Garantir que as contas sejam pagas
Produzir demonstrações financeiras
Auxiliar e estabelecer o orçamento
Responsável pelos formulários de imposto sejam preenchidos e pagos.

CONSELHO E CONSULTA

Aconselhar o conselho sobre os documentos de governança/responsabilidade do condomínio.
Auxiliar o conselho com outros consultores profissionais (por exemplo, advogados, contadores, engenheiros)
Garantir cobertura apropriada da apólice seguro e acompanhamento dos processos de sinistro e indenizações.

DOCUMENTAÇÃO

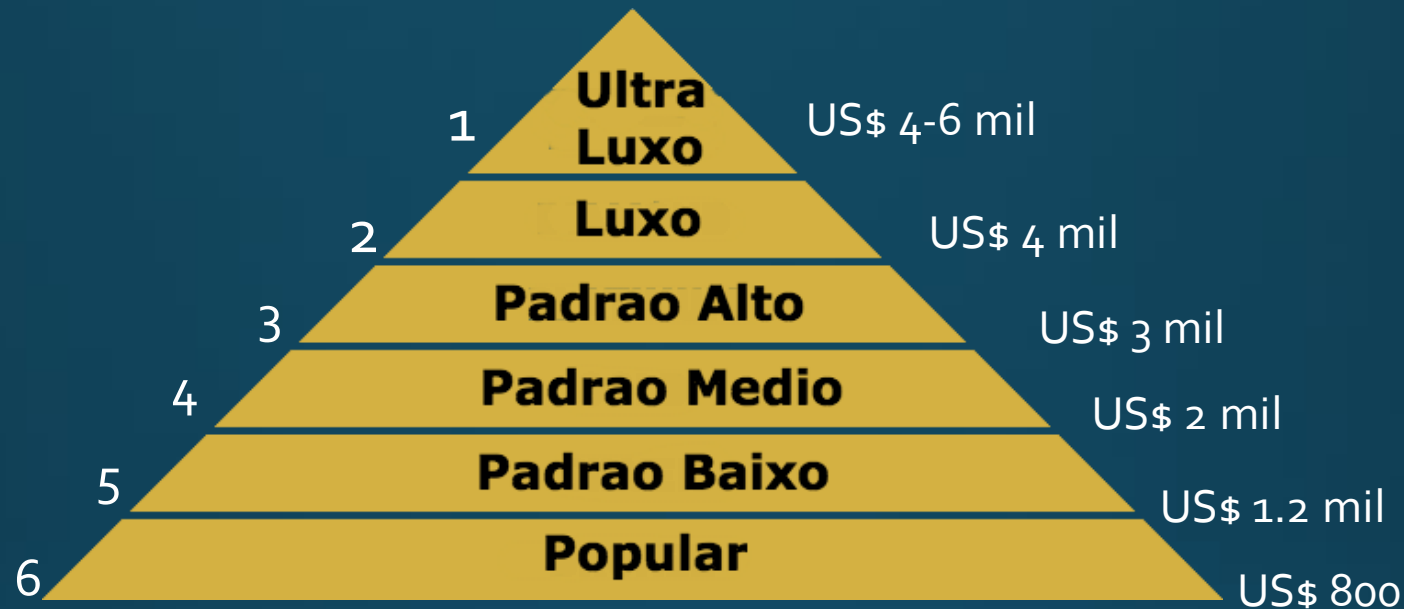
Manter arquivos dos membros da associação
Manter registros da associação em dia nos requerimentos com a cidade/Prefeitura.
Certificar do arquivamento apropriado dos documentos legais, fiscais, tributários, recursos humanos e financeiros.

GESTÃO DA PROPRIEDADE E MANUTENÇÃO

Contratação, supervisão e encerramento de funcionários do condomínio.
Negociação a administração dos benefícios dos funcionários.
Negociação de alguns contratos - com aprovação da mesa diretora
Assistir nas situações de emergência



Categorias de condomínios e relações gestor / gerente



- 1- Ultra luxo:** Gestor é muito bem qualificado, possui certificações e diferenciais, remuneração (US\$ 140-240) e o gerente fica secundário;
- 2- Luxo:** Gestor é muito bem qualificado, possui certificações e diferenciais, remuneração (US\$ 90-120) e o gerente fica secundário;
- 3- Padrão Superior:** Gestor qualificado, remuneração (US\$ 60-80) e o gerente fica acima;
- 4- Padrão Médio:** Gestor qualificado, remuneração (US\$ 45-60) e o gerente supervisiona quase tudo;
- 5- Padrão Baixo:** Geralmente, não possui gestor e o gerente e o Conselho assumem as funções;
- 6- Popular:** Geralmente, não possui gestor e o gerente e o Conselho assumem as funções.

Propriedades

Keola Lai AOA Honolulu, HI – General Manager

Waiea AOU Honolulu, HI - General Manager 2 Anos

Allure Waikiki AOU Honolulu, HI - General Manager 6 Anos

The Vanguard Lofts AOA Honolulu, HI - Site Manager 2 Anos

Hale O'Pumehana AOA Honolulu, HI - Resident Manager 5 Anos

Nuuanu Terrace AOA Honolulu, HI - Site Manager 4 Anos

Sun Hala AOA Honolulu, HI - Site Manager 3 Anos



Fernando Bastos, ARM®; BOC®; M.B.A.

- + Hawaii Pacific University (HPU) - Master in Business Administration
- + Institute of Real Estate Management (IREM) - Accredited Residential Manager
- + Northwest Energy Efficiency Council (NEEC) - Building Operator Certification®
- + Massachusetts Institute of Technology Professional Education (MIT)- IoT



Keola Lai – 350 Unidades
3 quartos preço médio: US\$ 1.2 M
Valor total: 1/2 Bilhão de dólares



Waiea– 171 Unidades
3 quartos preço médio: US\$ 4.5 M
Valor total: 1 Bilhão de dólares



Allure Waikiki– 291 Unidades
3 quartos preço médio: US\$ 1.5 M
Valor total: 1/2 Bilhão de dólares

GESTOR: Possui três missões essenciais:

- 1- Promover a segurança e bem estar tanto da equipe como dos residentes
- 2- Promover a eficiência máxima em todas as operações
- 3- Promover o conceito de comunidade

O resultado dessas três missões reflete na valorização do imóvel, esse sendo o objetivo final do gestor.

Responsável pela supervisão de todos os aspectos das operações do condomínio, incluindo as relações com os residentes, a manutenção, reparos, melhorias, as finanças, pela montagem da equipe de funcionários e desenvolvimento do time como um todo. Organiza, projeta e estabelece prioridades consistentes com os objetivos do condomínio estabelecidos ou aprovados pela mesa diretora. Prepara relatórios detalhados sobre todas as operações. Prepara e desenvolve o estudo de orçamento anual e fundo de reserva. Representa o condomínio, estabelece relacionamentos profissionais duradouros com colegas, contratados, funcionários, mesa diretora. Estabelece uma atmosfera de trabalho positiva para garantir altos níveis de satisfação entre residentes e equipe. O Gestor recomenda medidas, projetos e ações a serem aprovadas pela mesa diretora. Trabalha com o agente da administradora em diversas áreas com a finalidade de um gerenciamento operacional excepcional e serviços residenciais de alto nível para todos os proprietários e residentes. Responsável por ler, revisar e manter um entendimento e conhecimento dos documentos governamentais/legais do condomínio, bem como estatutos estaduais e leis Federal relativo aos condomínios.



As qualificações mínimas para contratação de um gestor é ter de 3 a 5 anos de experiência direta ou como gerente de operações e a certificação ARM®. Salários anuais ficam em torno de 70 a 140 mil dólares por ano.

GESTOR: funções típicas:

- Interagir com os proprietários, residentes, fornecedores e prestadores de serviços com frequência para promover e manter serviços residenciais de alta qualidade.
- Pesquisar, criar e disseminar comunicações aos proprietários por meio de boletins informativos, e-mails e web sobre atividades do condomínio.
- Solicitar, negociar e executar contratos com fornecedores do condomínio e prestadores de serviços.
- Preparar e enviar especificações de projetos e ordens de trabalho para fornecedores / provedores de serviços, conforme necessário.
- Planejar, orçar, anunciar, executar e participar de eventos do condomínio.
- Desenvolver e implementar políticas / procedimentos e realizar tarefas atribuídas pelo mesa diretora.
- Revisar, analisar e arquivar relatórios financeiros mensais.
- Pesquisar e auxiliar na elaboração do orçamento anual; Trabalhar com fornecedores e outros prestadores de serviços da associação para obter dados orçamentários precisos.
- Rever, modificar, codificar e aprovar algumas despesas da Associação.
- Programação, organização e facilitação das reuniões ordinárias e extraordinárias da mesa diretiva e outras reuniões especiais, fornecendo liderança e orientação profissional à mesa diretora.
- Elaboração pro-ativa para as melhores práticas de gerenciamento, como a eficiência energética operacional e de projetos, iniciativas de sustentabilidade e tecnologia da informação.
- Realizar outras funções, conforme indicado pela mesa diretora.





SMART BUILDINGS **Prédios Inteligentes**



The Internet of Things (IoT)



IoT - Internet of Things

A próxima revolução da Internet já está em operação! Se acostume com a essa sigla, "IoT" (Internet of Things), é o acrônimo para a Internet das Coisas em inglês. No início a internet consistia em simples páginas de texto, seguida de conteúdo rico e, na sequência o desenvolvimento de aplicativos para negócios. Em seguida, vieram o comércio eletrônico, as redes sociais e a mobilidade. Agora a bola da vez é a chamada *internet das coisas*.

Na realidade, a internet das coisas não é nova, mas sim, é nesse momento que ela toma corpo de verdade, de uma forma mais interativa. Sob um ponto de vista simplificado, a internet das coisas significa todos os tipos de dispositivos conectados para efeitos de transferência de informação ou automação de processos. Só que, ao invés de pessoas se comunicando as "coisas" assumiram essa função, se comunicando entre si.

Para maiores detalhes sobre IoT recomendo ler o artigo escrito por por Pedro Zambarda para a revista "techtudo" disponível no link abaixo, bem como, o excelente vídeo produzido pela Núcleo de Informação e Coordenação do Ponto BR

<http://www.techtudo.com.br/noticias/noticia/2014/08/internet-das-coisas-entenda-o-conceito-e-o-que-muda-com-tecnologia.html>

IoT - A Internet das Coisas

A IoT vai revolucionar a gestão de imóveis de todos os tipos, seja ele comercial, corporativo, governo, residencial, indústrias e institucionais. Vai impactar as eficiências operacionais, reduzindo o consumo de energia, melhorar as experiências dos ocupantes, segurança, aumentando os níveis de sustentabilidade e o desempenho financeiro com redução acentuada dos custos.

Quando se consideram os vários equipamentos ou dispositivos encontrados em edifícios, a lista é extensa. Ar condicionado, iluminação, segurança, elevadores, sistema de comunicações, estacionamento, medidores de serviços públicos, máquinas de venda automática, gestão de energia, gestão da água, paisagismo e irrigação, sinalização etc. numa lista contínua e flexível, que será alterada a cada inserção de equipamento ao condomínio.

Muitas pessoas já conhecem ou usufruem das comodidades da automatização residencial e podem controlar a distância, principalmente na área de áudio, vídeo, luz, climatização, controle de persianas e outras coisas, mais isso é só um começo do que a IoT pode fazer. A promessa da IoT é que todos os dispositivos elétricos e mecânicos encontrados em um edifício podem estar ligados à internet. Esses fatores refletem o nascimento do conceito do **Prédio Inteligente** ou em inglês os denominados "**Smart Buildings**".

Smart Buildings - Prédios Inteligentes

Vamos utilizar a analogia para uma melhor compreender o conceito do "smart buildings": na situação atual, se o prédio fosse um paciente e o gestor o médico, esse médico não tem o acesso aos sinais vitais do paciente. O que significa que esse médico pode simplesmente fazer exames de rotina, os denominados procedimentos de manutenção básica, agindo de forma reativa ao surgirem os problemas. A promessa dos prédios inteligentes é que todos os sistemas serão monitorados por sensores.

Vou ilustrar com o exemplo de um edifício tradicional no qual, o gestor pode não descobrir um vazamento de água, o problema recorrente por dias pode causar prejuízos consideráveis. Considerando a tecnologia presente num *smart building*, os sensores de umidade, de pressão e uma gama diversa de sensores de inteligência alertariam o gestor numa eventual anomalia. A atuação do profissional é preventiva, antecipando um problema, que geraria custos desnecessários.

Alguns incorporadores já estão implantando complexas redes de sensores para medir elementos como movimento, luz e temperatura em edifícios comerciais. No entanto, sem o software adequado instalado, os dados obtidos por estes sensores acabam sendo subutilizados. Graças a avanços como iluminação conectada e aplicativos habilitados para nuvem, os ocupantes podem se comunicar diretamente com o prédio em si - dizendo exatamente o que eles querem, quando eles querem, onde eles querem. Este input humano combinado com os dados dos sistemas existentes de gestão de edifícios permite que os gestores de edifícios automatizem melhor os processos e criem um ambiente ideal para os ocupantes. Alguns edifícios inteligentes ainda pretendem antecipar as necessidades dos ocupantes.

Smart Buildings - Prédios Inteligentes

Prédio inteligente pode ser definido como uma integração de sistemas para que possam ser controlados por uma interface de usuário comum centralizada. São edifícios de alto desempenho que proporcionam benefícios significativos aos proprietários de edifícios, aos profissionais de gestão de propriedade e aos usuários finais. O resultado é a maximização do desempenho e a eficiência dos edifícios por meio da integração dos sistemas do edifício, tais como iluminação, ar condicionado, gestão de energia, segurança (controle de acessos, vídeo vigilância e gestão de visitantes), portaria virtual etc.



Smart Buildings

Exemplos de Prédios Inteligentes

Os edifícios inteligentes combinam com sucesso a gestão de edifícios e os sistemas informações para otimizar o desempenho e simplificar as operações das instalações. A integração começa com a convergência da fiação, isto é, desde o projeto de infraestrutura de cabeamento para cada sistema e a forma de compartilhamento. Em edifícios tradicionais, os sistemas diferentes tais como ar condicionado, iluminação e segurança, cada um tem seus próprios controles e, em muitos casos, usam um método diferente de cabeamento. O primeiro passo é que tudo esteja numa infraestrutura de rede comum.

Elencamos alguns dos mais inteligentes **smart buildings** em todo o mundo:

1. Capital Tower, Singapura

<https://www.capitaland.com/sg/en.html?id=1>

Capital Tower, concluída em 2000, foi um dos pioneiros em smart buildings do mundo. Com a capacidade de um inquilino para usar seu próprio PC para monitorar e ajustar a temperatura do escritório, encontrar um espaço de estacionamento aberto através de um sistema de orientação de estacionamento inteligente. Capital Tower tem uma rede de alta velocidade que transmite dados a uma velocidade de 100 Mbps para os diferentes sistemas, tais como monitoramento de energia, ar condicionado, gerenciamento de segurança e alarmes de incêndio. O prédio tem uma rede local sem fio completa que integra sistemas e monitores e controla 30,000 pontos de dados.

Smart Buildings

Exemplos de Prédios Inteligentes

2. 122 Leadenhall Street, Londres

<https://www.theleadenhallbuilding.com>

O edifício Leadenhall tem 293 medidores de energia instalados para monitorar o uso da luz.

Construído quase livre de resíduos, e com uma tripla camada de vidro "pele" e persianas internas que respondem à temperatura do sol e localização. O edifício contém centenas de medidores inteligentes, acessórios de água de baixo fluxo, e alguns dos elevadores mais inteligentes do mundo.

3. David Brower Center, California

<https://browercenter.org>

Como a maioria dos edifícios inteligentes de hoje, o David Brower tem todo um conjunto de recursos para reduzir as contas de energia e usar tanto quanto a energia solar possível. Todos os escritórios são projetados para receber a luz do dia, diminuindo a necessidade de luz artificial. Um sistema de painéis fotovoltaicos, que funcionam como um dispositivo solar, controla as necessidades de energia do edifício. A infraestrutura foi instalada com sensores de CO₂ que podem controlar automaticamente a necessidade de mais ar fresco.

Smart Buildings

Exemplos de Prédios Inteligentes

4. The Edge, Amsterdam

<http://www.breeam.com/index.jsp?id=804>

Edge possui uma mistura notável de tecnologias como o controle passivo de temperatura e o design eficiente em energia. O Edge é o prédio de escritórios mais sustentável da Terra com uma classificação BREEAM-NL de 98,36%. Um edifício de energia zero líquido, a Edge produz 102% de sua própria energia.

AUTOR: Fernando Bastos

Revisora: Fernanda Lisboa

CONTATO: **FERNANDOHAWAII@OUTLOOK.COM**

+1-808-5516744