

***Administração de grandes
empreendimentos.
ASPECTOS PRÁTICOS***

Marco Gubeissi



Primeira pergunta:



Quais empreendimentos são estes ?

R: “CONDOMÍNIOS CLUBE”?



Primeira pergunta:



Quais empreendimentos são estes ?

1. CONDOMÍNIOS CLUBE
2. CONDOMÍNIOS COMERCIAIS
3. CONDOMÍNIOS MISTOS
4. CONDOMÍNIOS HIS
5. CONDOMÍNIOS MCMV

Sob a ótica da administradora: Problemas iguais?

HIS

MCMV

CLUBE

COMERCIAL

Pontos a analisar:

- Estrutura administrativa
- Regras
- Atendimento (aos condôminos)
- Cobrança
- Arquivo
- Rateio e controle do pay-per-use
- Assembleias
- Conflitos de interesse
- Síndico Profissional – Problema ou Solução?

Problemas diferentes ?



HIS

PROBLEMAS/FOCO:

- CUSTO
- APRENDIZADO

MCMV

PROBLEMAS/FOCO:

- DESCONFIANÇA
- INFORMAÇÃO

CLUBE

PROBLEMAS/FOCO:

- CONVIVÊNCIA/PAY-PER-USE
- MANUTENÇÃO

COMERCIAL

PROBLEMAS/FOCO:

- AUTONOMIA DA ADM
- SERVIÇO

HIS

1 - A QUESTÃO DO CUSTO

Origem dos moradores:

- Casas
- Favelas
- Cortiços

Não existe taxa de condomínio

Não possuem a cultura do pagamento de coisas

comuns

EX: Salário de um zelador é maior do que renda do morador

HIS

2 – APRENDIZADO

Como decorrência do item supra, não sabem como conviver

Síndico?

Regras?

Leis?

Xerife ?

PROJETO PREFEITURA UNI SECOVI

MCMV

1 – DESCONFIANÇA

Difícil pegar confiança, seja no Síndico, seja na administradora.

Risco grande de alguém se aproveitar
Formação do Corpo Diretivo

MCMV

2 – INFORMAÇÃO

Finanças

Previsão Orçamentaria

CLUBE

1 – CONVIVÊNCIA

Inúmeras áreas

Espaço mulher, espaço homem, espaço cachorro, espaço bar, espaço gourmet, espaço etc, etc, etc, etc .

Uso do “clube” **X** uso da moradia **X** barulho

X horários **X** direitos de vizinhança **X** Três “Ss”

Ex: Temperatura da água da piscina

CLUBE

2 – PAY-PER-USE

A) Só paga quem usa? Ok.

a.1) Direto para o fornecedor do serviço ?

ou

a.2) Condomínio paga o fornecedor e cobra do

condômino?

Nesse caso, como fica o balancete do

empreendimento?

B) Aprova na Assembleia e todos pagam, embutido no condomínio?

Interpretação do artigo abaixo:

“Art. 1.340 – As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve. “

COMERCIAIS



1 – AUTONOMIA DA ADMINISTRADORA

- A) Maior, comparada aos empreendimentos residenciais**
 - B) Facilita o trabalho profissional**
 - C) Modelo mais parecido com o americano**
- 

COMERCIAIS

2 – FOCO NO SERVIÇO

- A) Gerente da administradora alocado no empreendimento.
- B) Gerenciamento de facilities
- C) Da limpeza até as manutenções, passando por uniformes, aparência, etc.

PROBLEMAS COMUNS A TODOS

Pontos que merecem atenção especial da administradora:

➤ **Organização administrativa.**

Quem faz o quê – C. Diretivo, Gerente Predial,
Administradora.

➤ **Regras.**

Especialmente nas áreas de lazer.

➤ **Atendimento.**

Como atender 3.000/4.000 /5.000 moradores?

➤ **Cobrança e inadimplência.**

Atendimento, esclarecimentos, segunda via, declaração negativa, acompanhamento das ações judiciais.

PROBLEMAS COMUNS A TODOS

Pontos que merecem atenção especial da administradora:

➤ Rateio

Controle das despesas individuais (bar) e do pay-per-use

➤ Conflitos de interesse.

Como gerenciar interesses muitas vezes totalmente distintos?

IDOSOS	X	ADOLESCENTES
APTO. DE 50M2	X	APTO DE 250M2

➤ Assembleias Gerais.

Exemplo: Condomínio residencial com 1.200 aptos, vagas descobertas e frações ideias diferentes.

Como e onde realizar?

Como fazer a votação? Como contar os votos?

Assembleia Virtual? Legalidade?

ÚLTIMA QUESTÃO

E o Síndico Profissional?

Problema

Ou

Solução





Marco Gubeissi
marco@admverti.com.br
3171-2299