

# Algumas diferenças EUA X BRASIL

- EUA: Administradora com muita autonomia
- BRASIL: Administradora com nenhuma autonomia

# Algumas diferenças EUA X BRASIL

- EUA: Visão de longo prazo
- BRASIL: Visão de curto prazo

# Algumas diferenças EUA X BRASIL

- EUA: Manutenção Preventiva
- BRASIL: Manutenção Corretiva

# Algumas diferenças EUA X BRASIL

- EUA: Grandes condomínios com um ou poucos proprietários
- BRASIL: Grandes condomínios com vários proprietários

# Algumas diferenças EUA X BRASIL

- EUA: Muita preocupação com a retenção dos inquilinos e os serviços prestados a eles
- BRASIL: Pouca preocupação com os inquilinos

# Algumas diferenças EUA X BRASIL

## EXCEÇÕES

- Condomínios comerciais de alto padrão

# Tendência ?

Mudança do panorama. Exemplo, nova redação da norma 5674, recém saída do forno.

**Programa de Manutenção**

Como a propriedade de lá é  
“pensada”?

Algumas coisas que aprendemos  
com a parceria com o IREM

# Objetivos do proprietário

O administrador elabora um plano de gerenciamento, que tem como meta atingir os objetivos de rentabilidade, ou seja, retorno do investimento realizado e valorização do patrimônio do proprietário

# Manutenção

Plano de manutenção de longo prazo, inclusive com previsão de fluxo de caixa.

No Brasil, em condomínios residenciais, “plano de manutenção de longo prazo” é palavrão.

# Marketing

Extensos trabalhos de comparação entre várias propriedades, visando trazer para a sua atrativos para manter a taxa de vacância próxima de zero e a rentabilidade maximizada

# Finanças

Cálculos sobre retorno do investimento do proprietário a longo prazo.

É comum um investidor fazer uma hipoteca para adquirir um imóvel e mesmo pagando juros ter retorno satisfatório

# Finanças

Cálculos sobre quanto um investimento na propriedade pode gerar de retorno na elevação do valor do aluguel.

Ex: Geladeira

Para que tenhamos uma ideia, matérias do curso para a obtenção da certificação CPM

- Retenção de inquilinos
- Planos para desastres
- Amortização de empréstimos
- Taxa de retorno
- E outros.....

Quantidade enorme de dados para  
comparações

## Income/Expense Analysis Reports

**Preview the Latest Real Estate Trends**

**Get a taste of the essential  
benchmarking data contained in the  
Income/Expense Analysis Reports.  
This data is available for five property  
types**

# Quantidade enorme de dados para comparações

right): Gross Possible Apartment Rents (Rents); Gross Possible Income (GPI); Total Actual Collections (TAC); Total All Expense (TAE); and Net Operating Income (NOI).

**Table 16: Elevator Buildings**

<b>Years</b>	<b>Rents</b>	<b>GPI</b>	<b>TAC</b>	<b>TAE</b>	<b>NOI</b>
1997	10.44	10.79	10.27	4.99	5.46
1998	10.32	11.12	10.47	5.05	5.60
1999	10.61	11.26	10.68	5.00	5.42
2000	11.61	12.24	11.71	5.23	6.36
2001	12.04	12.80	12.10	5.51	6.40
2002	12.62	13.24	12.26	5.98	6.07
2003	12.99	13.61	12.66	6.17	6.52
2004	13.37	14.31	13.36	6.27	6.97
2005	12.86	13.95	12.74	6.62	6.22
2006	14.34	15.48	14.32	6.91	7.51
2007	16.07	16.79	15.92	7.46	8.68
2008	16.12	17.06	16.16	7.49	8.13
2009	15.08	16.30	14.13	7.12	6.87
2010	15.30	16.60	15.23	7.04	7.34
2011	16.76	17.88	16.62	7.75	8.57

# Quantidade enorme de dados para comparações

**Table 6: Median Management Fees**

*2009-2011—Suburban*

*By Region*

*As a Percent of Total Actual Collections*

<b>Regions</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>'10-'11 Change</b>
1,2,3	2.96%	3.16%	3.10%	-0.06
4	3.18%	3.71%	3.70%	-0.01
5	3.23%	3.59%	3.58%	-0.01
6	2.92%	2.88%	2.89%	0.01
7,8,10	3.36%	3.47%	3.31%	-0.16
9	2.76%	2.87%	2.84%	-0.03
U.S.	3.04%	3.41%	3.35%	-0.06

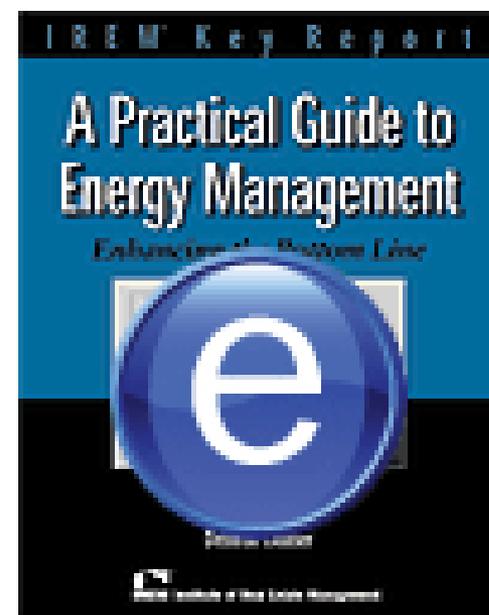
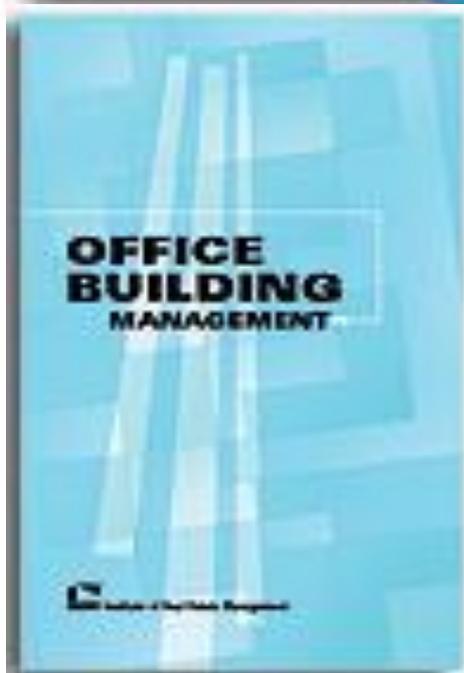
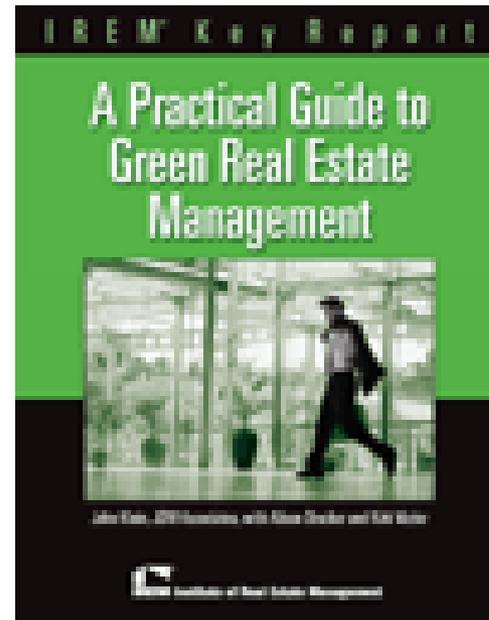
Para que tenhamos uma idéia:

**O anuário Income/Expense Analysis Reports de 2012, específico somente para condomínios comerciais, possui 320 páginas.**

**Custo de aquisição (para membros do IREM): U\$229,95!**

Produção e sistematização do conhecimento e das técnicas de gerenciamento de propriedade





# IREM FIRST-KNOWLEDGE CENTER

## Emergency and Disaster Planning

Affordable Housing

Business Development and  
Management

Community Association  
Management

Ethics

Finance and Asset Analysis

Human Resources

Marketing and Leasing

Maintenance

**Risk Management**

**EMERGENCY AND DISASTER  
PLANNING**

**INSURANCE**

**LEGAL CONSIDERATIONS**

**RISK ANALYSIS**

**SAFETY**

**SECURITY**

Sustainability

Troubled Properties

Technology

### **GOLD STANDARD HIGHLIGHTS**

[Emergency Procedures - Hurricanes](#)

[Emergency Procedures Manual Sections](#)

[Emergency and Disaster Planning](#)

[Preparing for the Worst](#)

[Checklists for Selecting an Alarm Company](#)

[Technical Storm](#)

[Emergency Planning Actions and Decisions](#)

[Emergency Incident Prevention](#)

[Property Profiles for Emergency Planning](#)

[Dealing with Disaster \(JPM\)](#)

[Swine Flu Resources](#)

[Crisis Communication \(JPM\)](#)

---

# Obrigado pela atenção !

**MARCO GUBEISSI**

Sócio Titular da Administradora Verti  
marco@admverti.com.br

**VERTI**

