



**O que deve ter a Convenção para viabilizar uma boa administração**

# Grandes Condomínios

- O PRIMEIRO FOI O ILHAS DO SUL – CONDOMÍNIO FECHADO;
- DEPOIS VÁRIOS OUTROS, SENDO O MAIS FAMOSO O PORTAL DO MORUMBI;
- VERDADEIRAS CIDADES COM TUDO O QUE EXISTE EM UMA CIDADE. EXIGIRAM CAPACITAÇÃO DAS NOSSAS EMPRESAS;
- HOJE O MERCADO OS VENDE COMO CONDOMÍNIOS CLUBE;
- CONVENÇÕES ADAPTADAS À PARTIR DE UM ÚNICO PRÉDIO E SEM OUVIR AS EMPRESAS ESPECIALIZADAS EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS, GERARAM ENORMES PROBLEMAS.

## Problemas encontrados

- APRESENTAM CONTRADIÇÕES DO CONCEITO BÁSICO DE CONDOMÍNIO;
- CONDOMÍNIO DA TORRE E DA ÁREA COMUM;
- FACILITA A INDIVIDUALIZAÇÃO QUE É PREJUDICIAL AO COLETIVO;
- ESTABELECE UM CORPO DIRETIVO IMPOSSIVEL DE SER COLOCADO EM PRÁTICA ;

## Contradições do conceito básico de condomínio

- AO DIZER QUE CADA TORRE TERÁ SEU SALÃO DE FESTAS, INDUZ AO PENSAMENTO DE QUE OS DEMAIS SALÕES NÃO SÃO DA COLETIVIDADE.
- NÃO SÃO NECESSÁRIOS TANTOS SALÕES DE FESTAS NUM MESMO CONDOMÍNIO.
- PODEM SER DESTINADOS A OUTRAS ATIVIDADES MELHORES PARA A COLETIVIDADE.

## Dois rateios de Condomínio, da torre e da área comum

- ALGUNS CONDOMÍNIOS COBRAM RATEIOS DAS DESPESAS DA TORRE E OUTRO DAS ÁREAS COMUNS;
- ISSO TAMBÉM COLABORA PARA IR CONTRA O CONCEITO DE UNIÃO;
- OS MORADORES TENDERÃO A TRATAR CADA TORRE DE FORMA INDIVIDUALIZADA
- ISSO AFETA A DECORAÇÃO DO HALL DE ENTRADA, A MANUTENÇÃO DA FACHADA E AS MELHORIAS;

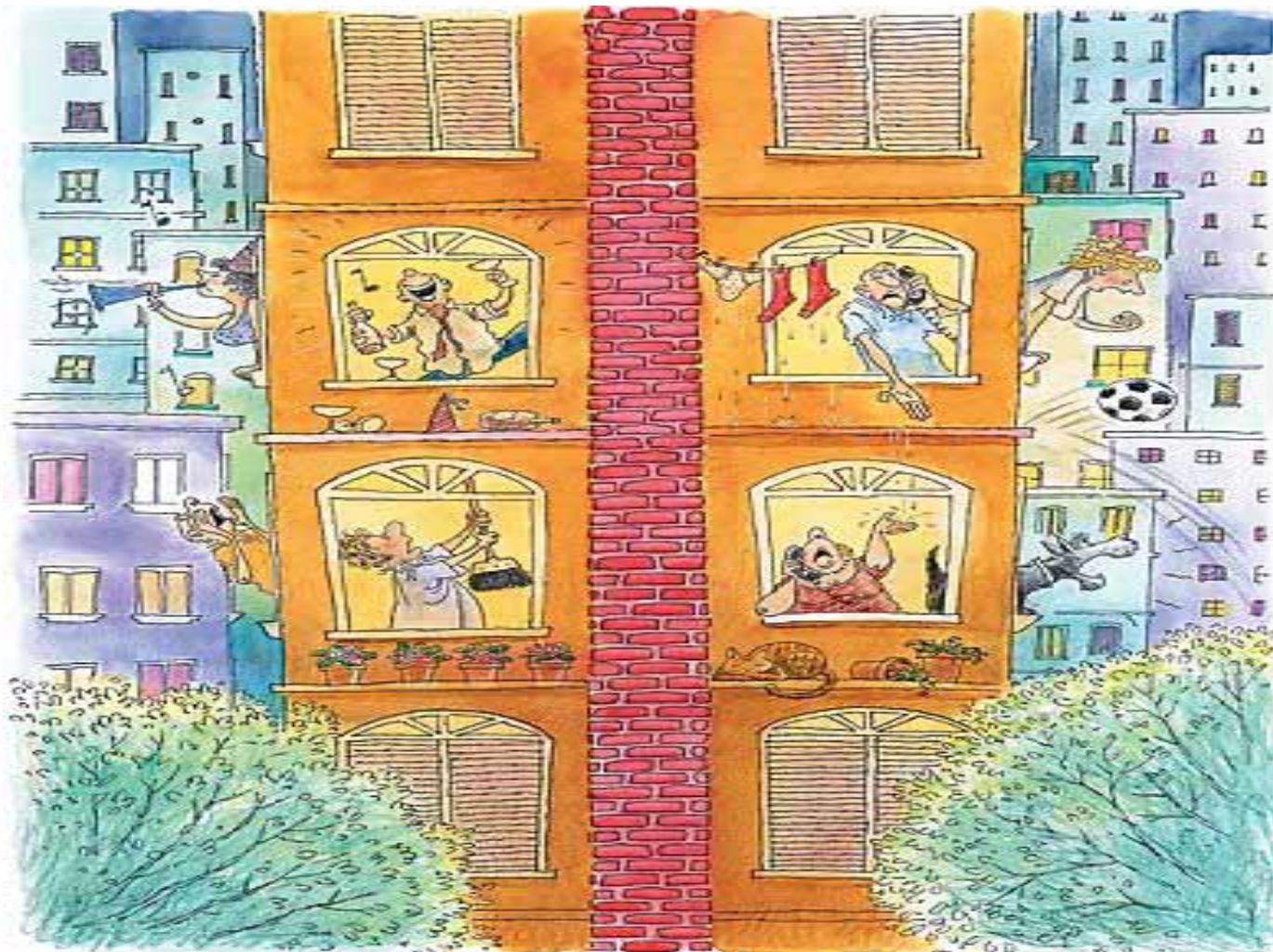
## Dois rateios de Condomínio, da torre e da área comum

- ESSA COBRANÇA SEPARADA NOS FAZ DEMONSTRAR NA PRÁTICA QUE É IMPOSSIVEL A MANUTENÇÃO DO SISTEMA PROPOSTO POIS:
- A LIGAÇÃO DAS BOMBAS DAS PISCINAS ESTÁ FEITA EM DETERMINADA TORRE;
- A SAUNA ESTÁ LIGADA A OUTRA TORRE;
- A ILUMINAÇÃO DAS QUADRAS ESTÁ EM UMA OUTRA;
- QUEM PODERÁ SE UTILIZAR DESTES ITENS? OS QUE PAGAM POR ELES OU TODOS?
- ISSO EXIGE A APLICAÇÃO DE TODO O CONHECIMENTO DAS EMPRESAS ESPECIALIZADAS EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS PARA SOLUCIONAR ESTE PROBLEMA E DAR SEQÜÊNCIA NORMAL AO DIA A DIA DO CONDOMÍNIO.

## Corpo Diretivo incompatível - sem condição de operar

- ALGUMAS VEZES CONDOMÍNIO COM 4 TORRES, TEMOS:
- Síndico Geral
- Sub-Síndico Geral
- 1 Sub-Síndico para cada torre
- 3 Conselheiros por torre
- Como verificar a Prestação de contas? 12 pessoas levarão meses para verificar;
- Como lidar com a vontade de comandar que cada sub-síndico de torre terá, sem a autonomia financeira?
- O único responsável civil e criminal será o Síndico Geral, daí ser impraticável a delegação de gastos aos sub-síndicos de blocos
- Como solucionar estes problemas?

# O condomínio real em funcionamento... Harmonia total...





## Minha casa Minha Vida – inúmeros grandes empreendimentos

- ALGUNS COM MAIS DE 1.000 APARTAMENTOS;
- AONDE REALIZAR AS ASSEMBLÉIAS?
- AS VAGAS SÃO INDETERMINADAS, SUJEITAS A SORTEIOS PERIÓDICOS. COMO VIABILIZÁ-LOS?
- COMO ESTÃO FEITAS AS CONVENÇÕES DESDES GIGANTES?
- AS EMPRESAS ESPECIALIZADAS EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO FORAM OUVIDAS QUANDO DA ELABORAÇÃO DESTAS NOVAS CONVENÇÕES?
- AINDA HÁ TEMPO DE REPARAR POSSÍVEIS PROBLEMAS!

## Coordenando a primeira Assembléia – a de instalação do condomínio



## Na Assembléia de Instalação do Condomínio

- A maioria nunca morou em prédios
- Tem resistência enorme a pagar o condomínio, para que isso?
- Não sabem o que fazem cada um dos que serão eleitos
  - Síndico
  - Sub-Síndico
  - Conselheiros
- Não se conhecem
- Tendência do Síndico se julgar um pequeno Rei de França
- Para que serve uma Administradora?
- Por que temos que pagar uma Administradora?
- Não podemos fazer nós mesmos sem custo?

Devemos buscar o consenso na Assembléia, ou então a maioria...





**Qualidade de vida para os moradores. Este é o objetivo maior que buscamos.**

# OBRIGADO A TODOS!

- João Luiz Annunciato – Diretor de Administradoras do Secovi/SP e Diretor da ARTRAX Administração de Condomínios.
- [jl@artrax.com.br](mailto:jl@artrax.com.br)