

HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO  
DO SETOR IMOBILIÁRIO?



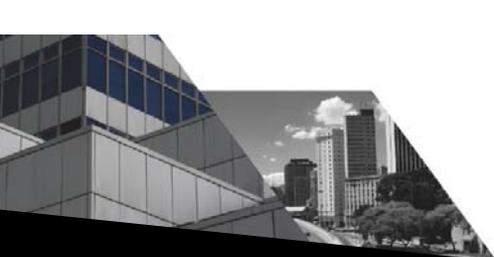
**MEGACONDOMÍNIOS**  
**CONDOMÍNIOS-CLUBE**  
**EMPREENHIMENTO**  
**MIXED USE**

**Os Desafios e as Oportunidades de Administrar  
Propriedades Imobiliárias que Demandam  
Operações Complexas.**



## MEGA CONDOMÍNIOS

- ✓ Existe uma grande variedade de nomes para este tipo de empreendimento.
- ✓ No entanto, a ideia não é nova em São Paulo, temos o portal do Morumbi, um dos mais antigos empreendimentos desta categoria.

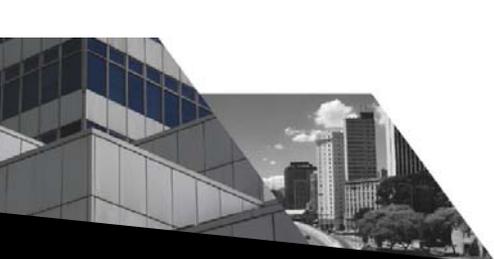


# HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?



## HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

- ✓ Atualmente temos megacondomínios para atender a população de baixa/média/alta renda e eles podem ser:
  - Verticais/horizontais
  - Comerciais/residenciais
  - Mistos



## MEGACONDOMÍNIOS:

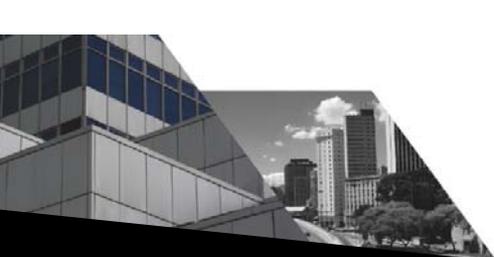
Visam atender os anseios da sociedade,  
buscando oferecer serviços diferenciados  
com custos acessíveis.



## Implantação/Instalação

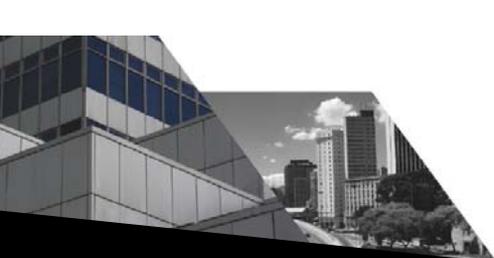
A implantação/instalação divide-se em duas fases:

- 1- Pré implantação
- 2- Implantação.



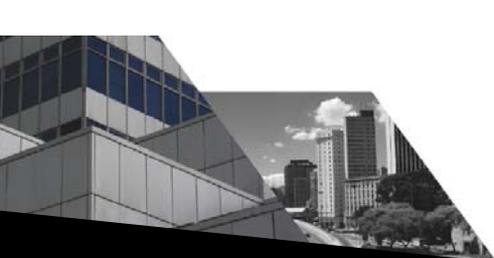
## Pré Implantação

- ✓ Contratação e preparação do quadro funcional (próprio ou terceirizado).
- ✓ Contratação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva além dos demais prestadores de serviço.
- ✓ Elaboração da previsão de arrecadação e gastos.



## Pré Implantação

- ✓ Verificação da convenção e especificação para convocação da assembleia geral de implantação.
- ✓ Cadastramento dos condôminos.
- ✓ Elaboração da pauta da assembleia.
- ✓ Distribuição edital.



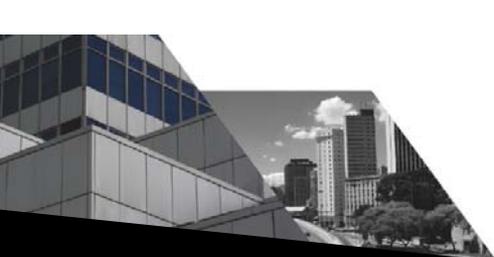
## Implantação

- ✓ Estratégia para realização da A.G.I.
- ✓ Cadeiras/mesas/som/imagem.
- ✓ Votação eletrônica.
- ✓ Equipe de apoio.
- ✓ Apresentação digital.
- ✓ Material informativo p/condôminos.
- ✓ Estacionamento/manobristas.
- ✓ Coquetel



## Principais Vantagens

- 1- Custo condominial
- 2- Serviços exclusivos com custo baixo
- 3- Serviços per-pay-use
- 4- Integração/convivencia dos condôminos e usuários



## Principais Vantagens

- 4- Grande quantidade de áreas de lazer/conforto:
  - Pet care/espço pet
  - Espço mulher/espço zen/redário
  - Restaurante/espço gourmet
  - Home theater/lan house
  - Garage band, etc...
- 5- Segurança: não há necessidade de deslocamento p/utilização dos serviços



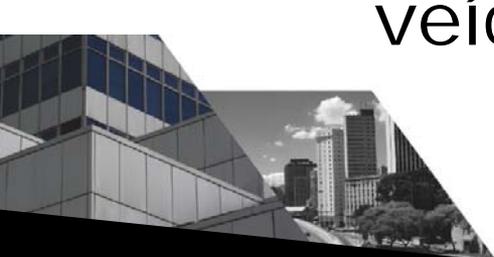
## Principais Desvantagens

- 1- Em empreendimentos que mixam diversos tipos de unidades, ocorre conflito qto a custo.
- 2- Manut. e conserv. das áreas comuns é complexa e necessita de mão-de-obra mais especializada.
- 3- Devido ao gde numero de condôminos é + difícil conseguir consenso para as decisões.



## Principais Desvantagens

- 4- É mais difícil encontrar condôminos dispostos a assumir as funções de síndico, devido a complexidade que envolve a adm. do empreendimento.
- 5- As imediações do empreendimento e as próprias áreas internas, "sofrem" com a grande quantidade de veículos e pessoas.



# HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?

## CASE 1

**446 UNIDADES**  
**1338 VAGAS**  
**446 DEPÓSITOS**



# HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?



# HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO?



HÁ LIMITES PARA O CRESCIMENTO  
DO SETOR IMOBILIÁRIO?

**CONVENÇÃO**  
**SECOVI SP**  
2 0 1 1

**OBRIGADO A TODOS E BOA CONVENÇÃO !!!**

