

Espaço comum, mas interesses distintos

Individualizar necessidades é melhor forma de gestão de conjuntos mistos, que abrigam moradores e profissionais no mesmo empreendimento



FOTOS: NILTON FUKUDA/ESTADÃO

Multiuso. Na Vila Leopoldina, zona oeste, o complexo reúne no mesmo terreno duas torres residenciais, duas comerciais, além de um café e sobreloja

Edilaine Felix

Os condomínios residenciais e comerciais têm particularidades – legais, fiscais e administrativas – que sempre são consideradas pelos síndicos e administradoras. A complexidade de gestão aumenta quando essas diferenças estão presentes em um empreendimento misto, que reúne no mesmo terreno, torres residenciais, de escritórios, shoppings, hotéis e conjuntos de lojas.

O síndico profissional Hugo Ribeiro é o responsável pela operação de um conjunto com dois edifícios comerciais e dois residenciais na Vila Leopoldina, zona oeste da capital. “Aqui, os prédios são administrados de forma individualizada. Temos equipes de trabalho, e até prestadores de serviço, diferen-

tes”, esclarece.

Para fazer a gestão de todo o complexo – são 270 unidades de moradia e 264 salas de escritório, mais uma sobreloja e um café –, Ribeiro conta com um gerente predial para cada torre e 20 funcionários para os dois residenciais e os dois comerciais.

O agrupamento ainda não está com ocupação 100%, mas as demandas já são altas. “O residencial exige mais, é um condomínio-clubes, com ampla área de lazer. Administro aqui os problemas comuns dos residenciais, que são de relacionamento entre os moradores”, diz.

O acesso entre residencial e comercial é feita por meio de uma porta de vidro, na área comum, com catraca para o controle de passagem. “No entanto, não há moradores que trabalham no comercial. Mas como a



Ribeiro. Síndico administra cada prédio de maneira específica

ocupação deste está em cerca de 40%, poderemos tê-los no futuro. E essa passagem interna será de bastante valia para os usuários”, acredita.

Para o presidente da Associação dos Síndicos dos Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosindicos), Renato Tichauer, os

condomínios mistos têm algumas diferenças estruturais, comparado com residencial e comercial em separado, mas os mesmos objetivos administrativos e de gestão.

Segundo ele, o morador sempre quer área comum bonita, jardim impecável, limpeza, não quer barulho e cobra equipamentos funcionando. “Nos prédios comerciais, normalmente os proprietários são investidores, que têm por objetivo a valorização do imóvel. Para isso, exigem portaria, recepção e estacionamento eficientes, além de elevador moderno e ar condicionado perfeito”, diz.

Tichauer destaca que o síndico de um condomínio misto deve estar atento aos horários de entregas, obras e reformas – que são diferentes para torres residenciais e comerciais – e tam-

bém às leis e normas que regem cada tipo de empreendimento.

Para o diretor de marketing da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), Fernando Fornicola, a operação eficaz deve partir de uma convenção bem elaborada.

“É importante que cada prédio tenha um representante (síndico, gerente) e autonomia para fazer assembleias, considerando o centro de custo e as necessidades de cada edifício.” Fornicola recomenda que, na convenção, esteja explícito tratar-se de complexo imobiliário com ala residencial, lojas, escritórios, casas e a autonomia delas. “E faça vale a convenção.”

Respaldo. A administradora, na opinião do diretor da Aabic, deve ser experiente para poder dar todo respaldo ao síndico. “O complexo é um condomínio e as alas são ‘subcondomínios’. Por isso, a comunicação entre os administradores e os prestadores é fundamental para o funcionamento”, argumenta.

A gerente de relacionamento com o cliente da Lello Imobiliária, Angélica Arbex, analisa a evolução dos condomínios na cidade de São Paulo. Ele lembra que nos anos 1960 e 1970 eram comuns a torre única, até que chegaram os grandes com mais de um prédio e, por fim, os condomínios-clubes, com o conceito de morar e se divertir.

“Na linha do clube vem o misto, morar, trabalhar e se divertir no mesmo lugar”, acrescenta Angélica. Para ela, todos os condomínios, do ponto de vista da administração, têm um nível de complexidade específico e o dilema do misto é o conflito de “No comercial o cliente é o usuário e o investidor, ele quer maximizar o contrato e cobra atendimento com padrão de hotel para aumentar a performance do negócio”, afirma.

Por sua vez, ela ressalta que o morador quer segurança, garagem iluminada, hall de entrada bonito, elevadores funcionando e uma cota de condomínio condizente com os serviços.

“O equilíbrio para esse conflito está no síndico. Ele deve administrar para que o morador tenha qualidade de vida e o investidor funcionalidade e nível zero de vacância”, diz.

Convenção normatiza funcionamento das alas

Administradoras devem estabelecer as regras e a finalidade para cada prédio e conhecer as obrigações legais

O diretor da administradora de condomínios Manager, Marcelo Mahtuk, lembra que certos empreendimentos mistos não são novidades na cidade, pois existem prédios residenciais antigos, dos anos 1960/1970, com conjunto de lojas no térreo ou na sobreloja – conhecidos como fachada ativa – e que o Plano Diretor incentivava os condomínios multiuso.

“Nesse tipo de imóvel, o administrador deve conhecer as obrigações legais e ter uma conven-

Mahtuk. A convenção deve destinar a finalidade e obrigação de cada torre

ção para normatizar o funcionamento das alas”, diz.

De acordo com Mahtuk, são as convenções que estabelecem as regras e a finalidade de



cada torre, uma vez que os interesses – do residencial e do comercial – são distintos.

O diretor da Manager, acredita que durante o processo de

consolidação (quando assume o empreendimento) é muito importante que a administradora entenda o perfil dos condôminos e trabalhe com o síndico na

escolha de prestadores de serviços para atender às demandas.

“Administradora e síndico devem ter conhecimento na área (gestão de condomínios mistos) e habilidade de negociação para lidar com os conflitos e chegar a um consenso”, diz.

Particularidades. Para o especialista em condomínios da GS Terceirização, empresa de serviços gerais, Amilton Saraiva, é preciso haver uma pessoa experiente para gerenciar duas estruturas prediais diferentes (residencial e comercial).

“O residencial tem uma demanda interna muito grande com o gerenciamento de salões de festa, academias, piscinas, áreas comuns e de lazer. Já o comercial atende um perfil profissional e precisa de recepção, gerenciamento de entrega de correspondências e estacionamento

em horário comercial.”

Em relação a terceirização de serviços em empreendimentos mistos, Saraiva diz que normalmente a mão de obra – portaria, limpeza, recepção, manutenção – é terceirizada. Para ele, o procedimento facilita a gestão do síndico, uma vez que a reciclagem e o gerenciamento é por conta da empresa contratada.

De acordo com ele, o misto é mais complexo, porque os problemas tanto no residencial quanto no comercial, acontecem dentro de um único condomínio. “É praticamente uma empresa.”

Saraiva comunga da opinião de síndicos e administradores de que a demanda do residencial é o bem estar da família, com lazer e segurança.

“Por sua vez, o comercial quer segurança e atendimento profissional especializado”, afirma Saraiva.

Quebra-quebra

BARULHO É O MAIOR ALVO DE QUEIXAS

Condôminos reclamam de reformas fora de hora

Síndico profissional há cinco anos, Stefan Oze Jacob, de 38 anos, administra um condomínio misto na Vila Olímpia, zona sul da capital paulista, e outro na cidade de Taboão da Serra.

Há um mês no cargo, Jacob é o síndico das torres comerciais e residenciais – uma de

cada em cada empreendimento – conta que os empreendimentos são novos e estavam sob o comando da administradora. O complexo do Taboão ainda não está ocupado, portanto, sua experiência está no condomínio da zona sul.

“A ocupação ainda é pequena, mas já enfrentei problemas

com barulho. Entregas, obras e reformas têm normas específicas, que são conflitantes”, conta o administrador.

O problema, segundo ele, ocorre porque obras e entregas podem ser feitas na torre comercial à noite e nos finais de semana – período de silêncio dos residenciais.

“Precisei obter um consenso, conversar com moradores e profissionais e estipular que obras, reformas, quebra-quebra e montagens que façam mais barulho fossem feitas aos sábados até as 16 horas”, esclarece Jacob.

Para o síndico profissional, a

conversa é a melhor maneira de evitar conflitos quando se está lidando com públicos e interesses diferentes.

Jacob conta que outra fonte de problema é o estacionamento. São quatro pavimentos, dois para cada torre, mas em razão do número limitado de vagas, há compartilhamento.

Manobristas. Para solucionar a questão, a opção foi contratar uma empresa de estacionamento com manobrista para os moradores do residencial.

“Conseguimos uma renda extra durante o dia com o estacionamento aberto e rotativo ex-

plorado por uma empresa especializada”, conta.

Outro transtorno, segundo o síndico, são as contas de consumo – água e luz. “A medição é única e os comerciais sempre questionam que consomem menos do que os moradores e pagam igual. Os condomínios mistos devem ter medidores individualizados”, adverte.

Na opinião de Jacob, as queixas são sempre as mesmas: moradores reclamam de barulho e da garagem e no comercial eles querem profissionalismo na prestação de serviços.

No empreendimento da Vila Olímpia, os condôminos divi-

dem a mesma área comum. No entanto, a entrada principal para a torre residencial é feita por uma rua e a da comercial em outra, com acesso único à garagem.

A ala de escritórios do complexo conta com 94 salas comerciais e no setor de moradias são 174 apartamentos de dois dormitórios.

Jacob é o síndico do condomínio e cada torre possui um subsíndico e um conselho administrativo específico. “Nos reunimos quinzenalmente para entender e alinhar as necessidades do complexo”, completa.