

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Gestão Objetiva Inteligente, Responsável e Transparente

A cada dia que passa os crimes de responsabilidade de gestão de condomínios estão sendo sufocados pelas pressões sociais exercidas pelos condôminos atentos, atualizados e interativos, quanto aos seus direitos, deveres e responsabilidades individuais e coletivas, respaldados juridicamente pelas legislações que os amparam, complementadas pelas suas convenções dinamicamente atualizadas às novas tendências e, apoiados pelos órgãos como o PROCON e o Juizado Especial Cível (JEC) que não os têm deixado impunes, recuperando em curtos e médios prazos os patrimônios de muitos.

**A Gestão Condominial Objetiva - Inteligente, Responsável e Transparente** está apoiada no conceito de que todos os Atos e Fatos Administrativos Condominiais devem ser documentados historicamente pelo passado, presente e futuro - projeções -, através do "Projeto de Manutenções e Implementações de Investimentos em Estruturas Prediais e Sociais" - reformas e melhoramentos -, elaborado a partir dos interesses pontuais dos membros da comunidade condominial e do **Relatório Técnico Analítico de Consultor Especializado**. É resultante da consolidação de uma série de subprojetos específicos onde foram detalhadamente previstas: as tarefas, os custos, o cronograma de execuções e o fluxograma de desembolsos, e que posteriormente deverão ser executados por empresas especializadas, marcando as intenções de atuações firmes e responsáveis do gestor que está à frente da administração do condomínio.

É importante que este gestor leve todos os subprojetos e o projeto final à assembléia extraordinária específica para que os aprove e o dê respaldo legal para iniciar as implementações, aproveitando e solicitando ao presidente da mesa que promova a votação da obrigatoriedade de um futuro gestor dar continuidade à todos os trabalhos aprovados, iniciados ou não, elaborados de forma específica e personalizada para o condomínio.

Com a WEB toda esta Gestão Objetiva tornou-se personalizada. Os Síndicos estão recorrendo à criação de Sites próprios e com isso minimizando esforços e custos de reprodução e distribuição de documentos, os disponibilizando aos condôminos, via Internet, facilitando a interatividade

entre as partes interessadas - condômino e gestor -, de forma dinâmica, objetiva, através de empresas especializadas.

Na administração moderna dinâmica e globalizada, tudo se faz através de definições de metas para alcance de objetivos claros e bem definidos. Para administrar condomínios a tendência é esta, declaradamente colocada em prática por uma grande maioria de Síndicos e Gestores Profissionais, Inteligentes e Responsáveis. Com Instrumentos e Técnicas de projeções orçamentárias e de análises gráficas de sensibilidade, acrescidos de um fluxo de caixa disponibilizado pelo Projeto Final, todos preparados por este profissional **Consultor Especializado**, o gestor terá todas as ferramentas que necessita para visualizar seu Norte Magnético, seguir rumo a objetivos bem definidos, aumentando receitas com atuações pontuais e reduzindo custos pela eficácia na administração dos gastos, ou seja, levando-o a criar e agregar valores não somente a sua administração como aos patrimônios dos proprietários.

**Gestão Objetiva - Alinhamento de Informações** - Todas as relações que nos levam a administrar Condomínios pela Gestão Objetiva estão fundamentadas nas necessidades do atendimento, quase que imediato, aos anseios da Comunidade Condominial - proprietários e moradores -, bem como na Manutenção da Máquina do Condomínio em pleno funcionamento, uma vez atendidas as necessidades levantadas, diagnosticadas, alinhadas e priorizadas, detalhadamente documentadas pelo Gestor Objetivo, Inteligente e Responsável, assessorado por **Relatório Técnico Analítico de Consultor Especializado**.

Constitui um Diferencial para os Síndicos e Gestores Profissionais:

**1) A identificação de pontos** objetos de manutenções internas - do prédio -, e externa - áreas do condomínio -, de forma preventiva - contratando ou comprando -, ou corretiva - comprando, substituindo ou reformando -, analisando-os pelos pontos de vista técnico e financeiro;

**2) A implementação de medidas** de melhoria predial - interna e externa -, e social - fazendo, construindo, comprando e ou substituindo;

**3) O estabelecimento de orientações às equipes** de: porteiros, conservação, limpeza e manutenção;

**4) Ajustes administrativos:** levantamento de necessidades de possíveis equiparações de salários, treinamentos para prevenções de

doenças a funcionários da limpeza, prevenção de acidentes para equipe de manutenção e, principalmente para vigias e porteiros instruções de segurança predial;

**5) O direcionamento do Foco Administrativo** às Novas Tendências, realinhando-o pelas projeções futuras, visualizando os objetivos estrategicamente definidos a curtos, médios e longos prazos.

A canalização das energias, habilidades e conhecimentos dos gestores - síndico, subsíndico e demais envolvidos na administração, disponibilizadas de forma responsável à Comunidade Condominial, a baixo custo e via Internet, sempre conduzirá o Síndico ou Gestor Profissional a ganhos substanciais, criando e agregando valores ao Condomínio, transformando o Alinhamento de Informações Estratégicas em Ações, tirando do papel os planos e metas, difundindo-os a todos os níveis internos (funcionários) e externos (clientes - público-alvo: moradores e proprietários não residentes), homogeneizando o conhecimento dos diferentes segmentos.

**ComGESTÃO** São gestões que se caracterizam por deficiência em um, mais de um, ou todos os itens relacionados a saber: administração desorganizada, desestruturada, insegura e sem força ou apoio administrativo; sem normas para procedimentos internos; sem equipamentos ou com equipamentos obsoletos; sem provedor de Internet e sem site próprio; com despesas descontroladas e sem plano de re-oxigenação de receitas; com desmando; sem apoio dos condôminos; com empregados desmotivados e desinteressados; com contratos antigos não fiscalizados quanto as suas execuções, não revisados e comparados quanto a serviços, preços e cláusulas financeiras aos concorrentes que atuam dentro dos mesmos seguimentos de mercado; com descasamentos de fluxos de caixa entre receitas e despesas; com déficit; sem organização contábil; sem controles de estoques ou de patrimônios; com pendências jurídicas - civil e trabalhista; sem verbas para manutenções corretivas fundamentais para a continuidade e funcionamentos das máquinas e equipamentos que não requeiram contratos de manutenções preventivas; sem contratos de manutenções preventivas para máquinas e equipamentos que os demandam obrigatoriamente pela importância da continuidade de seus funcionamentos - elevadores, bombas, *sprinklers*, circuito interno de captação de imagens, controle automatizado de entradas e saídas de veículos e pessoas, entre outros.

Fonte consulta: [site portaldoscondominios](http://siteportaldoscondominios)

BOA SEMANA, FELIZ 2010!!