

Administração de Condomínios

Para esta edição, Enacon trouxe os temas da globalização, redução tributária e autorregulamentação para as empresas especializadas em administração de condomínios

Como as administradoras podem se beneficiar de práticas sustentáveis

Divulgação



Da esq. p/ dir.: Hubert Gebara, vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi e presidente da Comissão Organizadora do Enacon; Ronaldo Goss, presidente do *Institute of Real Estate Management* (IREM®); e Fernanda Lisboa, presidente do Capítulo Brasileiro do IREM®

Promovido pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), aconteceu nos dias 11 e 12 de agosto, em São Paulo, o Encontro das Administradoras de Condomínios (Enacon).

O evento teve uma abertura especial na noite de 10 de agosto. Fernanda Lisboa, presidente do Capítulo Brasileiro do *Institute of Real Estate Management* (IREM®) e demais empresários do setor puderam compartilhar a presença do presidente do IREM®, Ronald Goss, que ministrou uma palestra sobre Práticas Sustentáveis, bem como relatou as vantagens de per-

tencer ao seletivo grupo do Instituto e as oportunidades proporcionadas aos que puderem participar do *IREM Fall Leadership Conference*, congresso que reunirá líderes imobiliários de todo o mundo, entre os dias 11 e 15 de outubro, em San Diego, Estados Unidos.

Um dos alertas deixados por Goss foi de que as administradoras de condomínios têm que estar envolvidas em desenvolver práticas sustentáveis e que a temática nos últimos cinco anos se tornou muito importante nos USA. "Podemos tornar nossas propriedades mais sustentáveis e as administradoras podem se beneficiar destas iniciativas. Construção sustentável satisfaz a necessidade presente, pois as empresas que vivem em edificações querem estar em ambientes amigáveis. Estamos vendo cada vez mais a presença de prédios mais verdes e o investidor precisa que o administrador predial faça com que o edifício seja mais desejado e que traga mais lucratividade. Temos que propor maneiras para reduzir a conta de energia, bem como o consumo de água e gestão eficiente dos resíduos. Também é preciso ser capaz de aumentar as taxas de retorno e deixar os investidores mais felizes. Aprendemos apenas a ligar as luzes. Agora precisamos também aprender a desligá-las", discursou ele.

O presidente apresentou os números de economia gerados em dois importantes empreendimentos: o *Willis Tower Chicago* (antigo prédio da Sears) e do *Empire State Building*,

ambos retrofitados, sendo que este último, por exemplo, reduziu o consumo de energia em 38%, proporcionando uma economia de 4,4 milhões de dólares/ano. “Os investidores enxergam que essas melhorias trazem mais qualidade e receita, conferindo melhor retorno sobre o investimento. Eles devem entender, de forma mensurável, quando e como será o retorno dos investimentos na propriedade. Dessa forma, entenderão que essas economias trarão impacto no valor da edificação, vendendo a ideia de que as atualizações sustentáveis são necessárias. Além disso, os profissionais responsáveis por esses projetos de melhorias ganham maior visibilidade, não só na mídia, mas provando que fazem um trabalho realmente profissional”, ressaltou o presidente do IREM®.

“ O condomínio é, atualmente, o formato mais inteligente e sofisticado de moradia. É o formato do presente e do futuro. Lidar com esse segmento requer competência e sofisticação ”

O ENACON

Este ano, o Enacon trouxe o tema da globalização, redução tributária e autorregulamentação para as empresas especializadas em administração de condomínios. No discurso de abertura do evento, Hubert Gebara, vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi e presidente da Comissão Organizadora do Evento, disse: “A administração de condomínio é o nosso cristal. O condomínio é, atualmente, o formato mais inteligente e sofisticado de moradia. É o formato do presente e do futuro. Lidar com esse segmento requer competência e sofisticação. Requer expertise própria, autodidata, e ao mesmo tempo, apren-

diz da evolução cada vez mais rápida desse tipo de moradia. Não é matéria para leigos ou diletantes. É para profissionais que ajudaram os condomínios desde o início até os dias atuais. É para aqueles que, ainda por muito tempo, ajudarão o segmento a crescer e a melhorar”.

Em consonância com a temática do evento, o dirigente americano Ronald Goss voltou a palestrar sobre o panorama atual da regulamentação das administradoras de condomínios nos Estados Unidos. Disse que lá as administradoras de condomínios são reguladas como uma ocupação que requer conhecimento específico por meio de um corpo de formação formal e experiência prática. Segundo ele, há uma regulamentação tanto em nível estadual quanto federal, e este licenciamento fortalece as administradoras e tem o efeito de restringir e eliminar a concorrência daquelas que não estão qualificadas.

Pesquisa realizada pelo IREM® sobre as características mais procuradas por proprietários e investidores quando precisam de uma administradora detectou que: em primeiro lugar, com 98% dos votos, aparecem o profissionalismo e a integridade de seus associados. São valorizadas ainda as administradoras reguladas com a legislação. Outros quesitos desejados são: habilidade na comunicação, reputação, gestão de pessoas, conhecimento do mercado local, que saibam solucionar problemas não lícitos, fazer marketing da carteira de imóveis, administradores de propriedade que saibam lidar com orçamentos e outras habilidades operacionais.

O IREM® contribui, por meio dos cursos de certificação CPM, ARM e AMO, para a formação dos profissionais do setor. A entidade disponibiliza aos seus associados um relatório com as 53 boas práticas dos administradores de imóveis, bem como livros sobre o mercado de Gerenciamento em Real Estate. Atualmente são 90 mil profissionais participantes, em 32 países, com 553 empresas e 93 chapters. ■