

CARREIRAS

Um novo perfil para zeladores e síndicos

Condomínios de alto padrão contratam administradores e engenheiros como gerentes prediais

CAROLINA SANCHEZ MIRANDA
SÃO PAULO

A administração de condomínios vem se profissionalizando nos últimos cinco anos. Hoje, nos empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrões, as figuras tradicionais do síndico e do zelador foram substituídas por profissionais com formação superior, que não moram no prédio e são contratados como gerentes por empresas terceirizadas. A mudança se deu por conta da necessidade de ter pessoas qualificadas para lidar com todo aparato tecnológico de segurança que vem sendo implementado nos condomínios, além de administrar diversos novos serviços.

A profissionalização começou pela zeladoria nos edifícios comerciais, nos quais o síndico do condomínio não tinha tempo para supervisionar o trabalho dos funcionários. Já nos empreendimentos residenciais, o zelador profissional começou a ser contratado devido à mudança no perfil dos síndicos.

José Maria Bamonde, gerente da divisão de relações humanas, logística e manutenção predial da **Lello Condomínios** conta que, antes, os síndicos

costumavam ser aposentados e se ocupavam com os afazeres da função. Mas a realidade não é mais essa. Um levantamento feito recentemente pela empresa, com cerca de mil síndicos, mostrou que, em números absolutos, os empresários e os profissionais liberais são a grande maioria. Os aposentados e donas de casa representam, juntos, apenas 20% deles.

Assim, os condôminos que exercem a função de síndico atualmente têm pouco tempo para se dedicar em período integral à função e, por isso, precisam trabalhar com zeladores mais preparados. “O nome do cargo nem é mais zelador. Esses profissionais são chamados de gestores prediais, supervisores prediais ou gerentes prediais, depende da complexidade do empreendimento”, diz Anna Helena Silveira, gerente-geral de implantação da administradora **Itambé**.

Eles ficam responsáveis pela seleção, treinamento, quali-

dade do serviço, atendimento e segurança do edifício. E são essas demandas que tornam necessária uma formação superior em administração, engenharia e até mesmo em hotelaria. “Quando começamos a tratar com a construtora já discutimos o perfil do gerente predial e a área de recursos humanos faz a seleção”, conta Anna Helena. “É comum buscarmos administradores e engenheiros para os condomínios de alto padrão residenciais e comerciais com, pelo menos, dois anos de experiência”, complementa.

Bamonde, da Lello, afirma que a administradora procura por profissionais com experiência em serviços gerais, como um gerente ou supervisor de produção, por exemplo. Nos condomínios de médio padrão o salário inicial é de R\$ 2.500, em média. Já nos empreendimentos de alto padrão, a média é de R\$ 4 mil e pode chegar a altas cifras.

“Procuramos profissionais



Com 23 anos, formada em design, Ayanna Araújo é gerente predial e síndica do edifício Paris há dois anos

também no ramo de hotelaria, principalmente para edifícios que oferecem serviços de entrega, lavanderia, arrumação, alimentação, etc”, lembra Anna Helena, da Itambé. “Isso porque, além da capacidade de gerenciamento, nesse caso, a expertise no atendimento também é necessária.”

O aumento das responsabilidades e da complexidade das atribuições do síndico também vem tornando comum a contratação de terceiros para essa função. Desde 2004, as mudanças na legislação tributária nacional fez com que os condomínios passassem a cumprir obrigações de pessoa jurídica, embora não tenham essa característica oficialmente. Com isso, os síndicos ganharam a responsabilidade por reter, recolher e guardar os comprovantes dos tributos sobre serviços prestados por terceiros.

“Some-se a isso atas de assembleias-gerais, convenção e regimento interno, extratos bancários, pasta de prestação de contas, cópias de contratos de manutenção e conservação, guias de contribuições sindicais, contas de água, luz e telefone, plantas da edificação, apólices de seguros, notas fiscais e balancetes, para citarmos

apenas alguns documentos com os quais os condomínios lidam regularmente, e teremos uma equação complexa”, acrescenta Bamonde, da Lello.

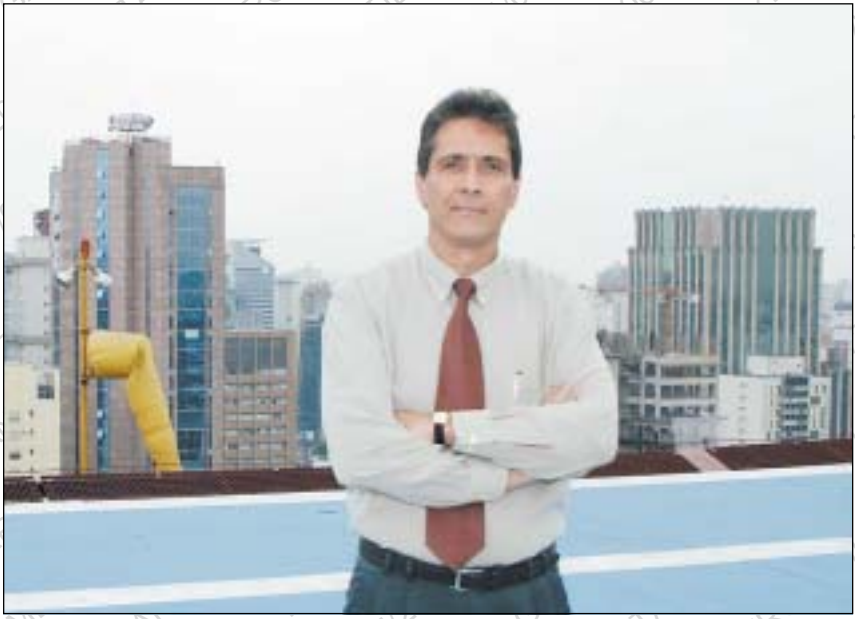
As despesas mais expressivas de um condomínio não são as relativas à administração, mas à folha de pagamento, água, energia elétrica e conservação de elevadores. Ou seja, custos fixos. Por isso, sem uma gestão profissional, fazer melhorias sem gerar mais custos torna-se muito difícil. “Um síndico profissional pode economizar corretamente e valorizar o empreendimento”, diz Francisco Gomes, gerente predial e síndico do condomínio comercial Itaquere.

Ele ingressou no empreendimento há quatro anos, exatamente pela necessidade de um profissional melhor qualificado para exercer tanto a função de gerente predial quanto a de síndico. Antes de iniciar essa carreira, Gomes foi gerente de um shopping center. “Também atuei muito tempo numa multinacional como supervisor de produção, administrando várias linhas de montagem”, conta. Sua formação é em gestão financeira e biologia.

Se biologia não tem nada a ver com gestão de condomínios,

design gráfico muito menos. Essa é a faculdade que Ayanna Araújo, gerente predial e síndica do edifício residencial Paris. Ela, assim como Gomes, exerce as duas funções há dois anos. Apesar de ter apenas 23 anos conquistou a confiança dos moradores desde o início da venda do empreendimento. “Trabalhava na incorporadora e cheguei a participar da comercialização dos apartamentos”, recorda ela. “Conhecia muito bem e gerenciava todos os espaços. Quando o edifício foi entregue, o condomínio pediu que eu assumisse essas funções.”

A frente de empreendimentos de alto padrão, Gomes e Ayanna precisam, todos os dias, de capacidade de liderança e jogo de cintura para lidar com os condôminos. “São necessários conhecimentos em contabilidade, engenharia civil, elétrica, área jurídica, ambiental, climatização e, principalmente, psicologia”, diz Gomes. “É preciso ter agilidade na resolução de problemas e entender as prioridades e as expectativas de cada um dos condôminos. Por isso, ter paciência para lidar com as situações de conflito e motivar a equipe é fundamental para que tudo corra bem”, conclui Ayanna.



Francisco Gomes, gerente predial e síndico do condomínio comercial Itaquere

EMPREENDA

A morte do “Yo no puedo”

Ricardo Bellino*



Muito se tem falado no papel do líder e nas características da boa liderança. É um belo discurso, sem dúvida. Mas na vida real, a coisa nem sempre é assim. Quando a pressão por resultados aumenta — e ela sempre aumenta — não é fácil transformar a teoria em prática. Nessa hora, são raros os que conseguem evitar a tentação de recorrer a um velho método, execrado por todos os cursos, livros e cartilhas de liderança: repassar a pressão para os funcionários e colaboradores, de preferência em dobro. E haja intimidação, coação, ameaças e demonstrações de autoritarismo.

Não é minha intenção fazer mais um discurso para tentar provar que as coisas podem

— e devem — ser diferentes. Em vez disso, prefiro dar um exemplo concreto de como o verdadeiro líder é capaz de virar o jogo e mudar toda uma cultura empresarial improdutiva apelando para a criatividade, e não para a força bruta. Essa história me foi contada por meu amigo Mário Grieco, presidente do Laboratório Bristol-Myers Squibb do Brasil, em uma entrevista cuja íntegra irá ao ar neste sábado, pela BandNews FM. Anos atrás, Grieco assumiu a presidência da Squibb de Porto Rico e deparou-se com uma dificuldade aparentemente intransponível. A empresa estava contaminada pelo apego aos velhos hábitos e a resistência às mudanças era feroz. Cada proposta de Grieco esbarrava na muralha do “isto é impossível”. E a frase que ele mais ouvia, tal qual bolero em vitrola quebrada, era sempre o “yo no puedo, yo no puedo...”.
O que fazer? Ameaças de

demissão e medidas autoritárias não fazem parte de seu estilo de liderança. Afinal, o que ele queria era a cooperação, e não a duvidosa subversão dos que são forçados a agir de uma forma, mas continuam pensando de outra. O diálogo e os argumentos racionais, contudo, pareciam cair em ouvidos moucos. A solução encontrada por Grieco surpreende pela originalidade e pelos incríveis resultados que proporcionou. Um belo dia ele pediu aos funcionários que escrevessem suas listas do “yo no puedo”. Todos deviam enumerar, uma a uma, as coisas que achavam que não podiam fazer, tanto no plano pessoal quanto no profissional. A seguir, foi convocada uma reunião na qual eles apresentariam suas listas.

Os porto-riquenhos devem ter pensado que aquele presidente brasileiro havia enlouquecido quando o viram chegar para a reunião vestido de

padre e carregando um pequeno caixão de defunto. Grieco pediu-lhes, então, que depositassem suas listas no caixão e anunciou: “Hoje vamos enterrar de uma vez por todas o “yo no puedo””. Atônitos, os funcionários seguiram seu presidente em uma procissão fúnebre que percorreu os corredores da empresa até chegar à área externa, onde foi aberta uma cova e o “yo no puedo” foi sepultado com todas as honras. O gesto simbólico exerceu um poderoso efeito transformador na mentalidade até então dominante — proeza que nenhum discurso ou ameaça teria conseguido realizar. Até hoje, quando visitantes deparam-se com a inusitada lápide e perguntam quem está enterrado lá, os porto-riquenhos relatam, orgulhosos, a história do dia em que o “yo no puedo” morreu.

SADIM - A INVEJA MATA

Sadim é a sombra de Midas. Como destrói tudo aquilo em que põe a mão, Sadim morre de inveja daqueles que fazem o oposto — transformam em sucesso tudo o que tocam. Aos Midas da vida real, que seguem criando em vez de destruir e crescendo em vez de estagnar, resta o consolo de que sombra alguma pode ofuscar aqueles que produzem seu próprio brilho.

*Sócio-fundador e dealmaker da Trump Realty Brazil e fundador do Inemp, o Instituto do Empreendedor, e da Bellino's Unlimited. Palestrante, autor de diversos livros, apresenta o programa “Empreenda Com Ricardo Bellino”, na BandNews FM.

REI SADIM (O ANTI-MIDAS), EM: ESPORTE RADICAL



EDUCAÇÃO

Qualcomm investe em doutorado

THAIS COSTA
SÃO PAULO

A **Qualcomm**, desenvolvedora da tecnologia de telefonia celular CDMA, está investindo US\$ 200 mil num programa de doutorado para três engenheiros eletrônicos formados pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP).

O programa tem duração de três anos e prevê uma parte desse período nos Estados Unidos, onde os doutorandos estagiarão nos laboratórios da empresa. A iniciativa vai contemplar os temas relacionados ao “espectro espalhado”, tecnologia que usa o sistema de modulação por código no qual se baseia o CDMA, tecnologia de telefonia celular utilizada pela Vivo, no Brasil.

O objetivo da Qualcomm, além de estimular o estudo científico da tecnologia em que se baseia, é incluir o Brasil nos projetos de educação da empresa já presentes nos Estados Unidos, México, Austrália, Índia e China. “O formato é um pouco variado, mas ao todo a Qualcomm investe US\$ 1 bilhão ao ano em desenvolvimentos tecnológicos, dentro e fora das instituições de ensino”, informa o vice-presidente da Qualcomm, Valerijonas Seivalos Jr.

Para a Poli-USP a experiência é positiva porque aproxima os dois mundos — acadêmico e educacional, com ganhos para ambos os lados. “Um ano de estágio na Qualcomm dos Estados Unidos tem um valor inestimável na formação do engenheiro elétrico”, diz Paul Jean Jeszensky, docente responsável pela assinatura do acordo.

MOVIMENTO

MARASCA JR. ASSUME MARCOM DA GETRONICS

A **Getronics do Brasil** nomeou Alessio Marasca Jr. como gerente de marketing e comunicação. O executivo já atuou nas gerências das unidades de negócios communication services e security services da companhia. Paralelamente ao novo cargo, continua responsável pela gerência da Aliança Cisco.

OGILVY TEM NOVA DIRETORA DE RH

Patrícia Fuzzo é a nova diretora de recursos humanos da **Ogilvy Brasil**, agência de comunicação integrada. A contratação faz parte de um projeto de investimento em pessoal que a empresa vem implementando desde o início do ano. Antes de assumir o cargo, a executiva atuava na **IOB Thomson**.



Patrícia Fuzzo

WYETH REFORÇA EQUIPE DE VACINAS

Nara Machado ingressa no time da unidade de vacinas do laboratório **Wyeth Pharma**. A executiva, que já atuava na indústria farmacêutica, será responsável pelo mercado institucional e pela área de relações públicas.

CORRETORA LIQUIDEZ APOSTA NO MARKETING

Juliana Pellini foi contratada para desenvolver o departamento de marketing da corretora **Liquidez**, no Rio de Janeiro e em São Paulo. Ela veio da **TV Rio-Sul**, afiliada da **Globo**, em Resende (RJ).