

## Gerenciamento de Propriedades

# 10 anos de casa

Valorização dos imóveis e alto desempenho na gestão permitem que a Jones Lang LaSalle estabeleça parcerias de longo prazo

Cerca de 30% dos edifícios administrados pela Jones Lang LaSalle estão há 10 anos ou mais em sua carteira de clientes. A empresa avalia que a longevidade dos contratos é resultado da administração estratégica, que vai além do pagamento de contas do condomínio. A parceria estabelecida traz benefícios para os proprietários, que ficam com seus espaços sempre ocupados, e para os locatários, que têm suas necessidades atendidas. Ao todo, são 3 milhões de metros quadrados sob gestão da área de Gerenciamento de Propriedades.

Fábio Martins, Diretor da área de Gerenciamento de Propriedades da Jones Lang LaSalle, explica que o diferencial da empresa está no relacionamento e na oferta de opções para manter os prédios sempre atuais. “O empreendimento precisa de uma gestão que mantenha seu desempenho e a competitividade com os novos empreendimentos que surgem a cada dia. Para isso, trazemos inovações, que vão além de obras de manutenção”, destaca. Para que os proprietários possam se programar, a Jones Lang LaSalle elabora plano de investimentos de médio prazo, orçamento anual detalhado e plano de ação para a programação e implantação de tudo isso. Assim, são apresentadas as obras que serão necessárias para a manutenção do edifício e outras que podem trazer

benefícios para os ocupantes, tudo alinhado aos interesses dos proprietários. Segundo Martins, o objetivo da gestão é antecipar os problemas para gerar menos risco e aborrecimento para os proprietários. “Quanto mais o tempo passa, melhor fica a parceria, pois o nosso cliente sabe que seus investimentos terão resultado”, afirma.

### Diferenciais

Com um departamento financeiro responsável pela gestão financeira e minutas de contrato padronizadas, a Jones Lang LaSalle faz a gestão integrada dos empreendimentos, como explica Gabriel Martim, Gerente Geral de Propriedades. “O sistema financeiro controla e garante a gestão de todos os recursos de forma eficiente e segura, como comprovam os relatórios das auditorias independentes realizadas anualmente em todos os contratos. Já a gestão de contratos e o sistema de qualificação de fornecedores nos permitem trabalhar com empresas de bens e serviços alinhados às melhores práticas utilizadas no mercado.”

## Linha do tempo dos investimentos do Centro Administrativo Santo Amaro (1999 - 2009)

1999	2000	2001	2002	2003	2004
<p><b>Julho</b> Início da gestão da Jones Lang LaSalle no C.A.S.A.</p> <p><b>Agosto</b> Projeto luminotécnico (economia de energia)</p>	<p><b>Janeiro</b> Readequação dos jardins e áreas comuns</p> <p><b>Março</b> Readequação da sala de segurança</p> <p><b>Setembro</b> Recuperação das cabines dos elevadores</p> <p><b>Novembro</b> Início das obras de acessibilidade</p>	<p><b>Fevereiro</b> Poço tubular profundo</p> <p><b>Abril</b> Reestruturação do controle de acesso (térreo, subsolo e docas)</p> <p><b>Agosto</b> Implementação do controle de acesso do estacionamento</p>	<p><b>Junho</b> Reforma da casa de máquina dos elevadores (blocos A e C)</p> <p><b>Agosto</b> Construção dos depósitos de lixo</p> <p><b>Setembro</b> Medição de Energia Individualizada</p>	<p><b>Maior</b> Reforma do hall principal e das recepções</p> <p><b>Agosto</b> Implementação da cafeteria e revistaria</p> <p><b>Setembro</b> Instalação do banco de capacitores</p> <p><b>Novembro</b> Início do retrofit do bloco A, vallet e cabine secundária</p>	<p><b>Agosto</b> Nova guarita na P1</p> <p><b>Novembro</b> Implantação da recepção dos blocos A e C</p> <p><b>Dezembro</b> Reforma do auditório vermelho</p>

Os profissionais da Jones Lang LaSalle também passam por atualizações constantes, treinamentos técnicos, financeiros, de planejamento, operacionais e comportamentais, sempre alinhados às necessidades do mercado.

### Palavra do cliente

Marcelo Scarabotolo, diretor da São Carlos (empresa de investimentos imobiliários proprietária do Centro Administrativo Santo Amaro - C.A.S.A.), comenta a importância da administração predial. “Ter uma gestão eficiente e manter o imóvel em constante atualização nos garante competitividade, atratividade e valorização do imóvel no médio e longo prazos”, opina. O C.A.S.A. é um complexo de quatro edifícios de escritórios classe A localizado na região de Santo Amaro. O empreendimento, que tem mais de 30 anos e é administrado pela Jones Lang LaSalle há 12, foi adquirido no ano passado pela São Carlos.

*“Temos atualmente alguns contratos de administração com a Jones Lang LaSalle e podemos dizer que em todos eles encontramos um excelente alinhamento de interesses, objetivando a gestão mais eficiente possível de cada empreendimento.”*

**Marcelo Scarabotolo**, Diretor Comercial da São Carlos, proprietária do C.A.S.A.

Entre as soluções oferecidas pela Jones Lang LaSalle estão projetos de eficiência energética; recuperação e modernização de fachadas; tratamento e recuperação de pisos; sistemas de coleta seletiva de lixo, pilhas e baterias; reformas e modernizações de halls e recepções; sistemas de cogeração de energia; retrofits e modernizações de instalações hidrossanitárias, elevadores, sistemas de ar-condicionado centrais, sistemas de gerenciamento predial e sistemas de segurança, como portarias, guaritas, controle de acesso e circuito fechado de TV.

No entanto, soluções específicas podem ser aplicadas nos empreendimentos, de acordo com a viabilidade. No condomínio Araguaia, em Alphaville (SP), por exemplo, foi construído um poço que abastece os quatro blocos do

## 2005

**Janeiro**  
Projeto de iluminação da entrada principal

**Fevereiro**  
Reforma das escadarias dos blocos A e C

**Setembro**  
Embelezamento dos elevadores dos blocos A e C

**Novembro**  
Ampliação do sistema de controle de acesso

## 2006

**Janeiro**  
Implantação do ambulatório

**Julho**  
Desativação do poço tubular profundo

**Setembro**  
Reforma da cafeteria e do quiosque do bloco C

## 2007

**Janeiro**  
Regulação do sistema de medição de energia

**Maior**  
Certificação de acessibilidade

**Setembro**  
Implantação do sistema de coleta seletiva de lixo, pilhas e baterias

**Outubro**  
Revisão, troca e regulagem de componentes hidráulicos - Projeto H2C

**Dezembro**  
Reforma dos halls dos elevadores do bloco C

## 2008

**Janeiro**  
Reestruturação da sala de segurança (expansão do CFTV)

**Junho**  
Revisão e reforma geral das catracas

**Outubro**  
Implantação do sistema de gerenciamento de energia elétrica (CCK)

## 2009

**Maior**  
Pintura das escadarias dos blocos A e C

**Dezembro**  
Renovação do AVCB

complexo. “Além de economizarmos na conta de água, a Jones Lang LaSalle negociou a taxa de esgoto com a concessionária do serviço e conseguiu desconto de 25%”, diz Antonio Martini, síndico do Araguaia.

*“Os funcionários da Jones Lang LaSalle que trabalham diretamente no condomínio dão todo o apoio, tanto para mim, como síndico, quanto para o proprietário. Tudo funciona e nossos usuários estão satisfeitos.”*

**Antonio Martini**, síndico do Condomínio Araguaia

João D’Almeida Filho, vice-presidente da Singular Partners, uma das proprietárias do condomínio Villa-Lobos, destaca que a administração da Jones Lang LaSalle prioriza a inovação, a segurança e o bem-estar dos usuários. “Há uma constante preocupação com todos os recursos que garantem o bom funcionamento e a segurança das áreas comuns, assim como de equipamentos, inclusive em relação à atualização tecnológica.”

*“A gestão da Jones Lang LaSalle é eficiente, inteligente e estratégica. Os gestores são pessoas envolvidas com o negócio, presentes, atuantes e decisivos. Temos uma relação clara e dinâmica, trocamos informações, somos bons parceiros e estamos em constante movimento.”*

**João D’Almeida Filho**, vice-presidente da Singular Partners, proprietária do Edifício Villa-Lobos

Wanderley Raphael, analista da PREVI (Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil), uma das proprietárias do Edifício Candelária, no centro do Rio de Janeiro, destaca que tudo é feito com transparência. “A partir da aprovação da programação de investimento, a administradora aprofundou estudo para a realização da obra e traz opções e propostas do mercado”, afirma.

*“A equipe da Jones Lang LaSalle tem um excelente relacionamento com os proprietários. É prestativa e ágil, está sempre disposta a esclarecer dúvidas e dar suporte. Praticamente não temos reclamação de locatários e, quando elas surgem, a administradora se encarrega de resolver.”*

**Wanderley Raphael**, analista da PREVI, proprietária do Edifício Candelária

Além de edifícios comerciais, a Jones Lang LaSalle é pioneira na gestão de parques industriais no Brasil. Para manter os locatários contentes e os proprietários satisfeitos, é necessária uma administração ágil e firme nas respostas. E é isso que a Jones Lang LaSalle oferece a seus clientes. ■

No Condomínio Araguaia, em Alphaville (SP), Renato da Silva, da Jones Lang LaSalle, e Antonio Martini, síndico do condomínio, comemoram ações que geraram redução de gastos

