

Deu Certo

EFICIÊNCIA EM DOBRO

O Leblon Double Service, um residencial com serviços no Leblon, tem atenção dobrada de José Leandro Dantas, síndico e gerente do edifício. Ele vem acumulando as duas funções desde 1998, quando os moradores acharam que o eficiente gerente - que, entre outros feitos, conseguiu



Leblon Double Service

diminuir a cota condominial em 240 reais - deveria ser também o síndico. Reeleito, não faz segredo de sua boa administração e diz que ela é resultado de um controle contábil-financeiro rigoroso e da otimização de recursos.

O gerente e síndico José Leandro criou, com a ajuda de um computador, um controle contábil, uma série de planilhas onde mantém anotados todos os gastos do condomínio: "Os pequenos detalhes precisam ser incluídos na conta para conseguirmos realmente reduzir os custos", ensina. Uma iniciativa de grandes resultados, pois o acompanhamento permanente permitiu ao síndico ter uma idéia clara de cada item que compõe o consumo geral e suas oscilações indicaram como um radar onde ele deveria atuar. Foi a partir dessas informações, também, que José Leandro passou a aproveitar mais e melhor os recursos: "A conta de água era de 900 reais por mês e hoje, quando muito, chega a 600. Observada como um dos pontos fracos do controle de despesas, investimos em iniciativas visando a sua redução", diz.

O mesmo foi feito com outros itens. A conta de gás, por exemplo, também era alta (cerca de 4 mil por mês). Estudando detalhadamente o consumo, ele verificou que havia períodos de pouca ou nenhuma utilização do aquecedor central. Instalou um temporizador, equipamento que faz o aparelho trabalhar em horas predeterminadas, e, assim, o aquecedor não fica mais ligado 24 horas desnecessariamente. Uma economia planejada e, portanto, não prejudicial aos moradores: "O condomínio não tem interesse em gerar lucro, mas melhorar as contas mantendo o conforto dos condôminos. O que acontecia com o gás e a água era desperdício. Nós o eliminamos. O aquecedor funciona com a mesma eficiência de antes, só que agora pagamos uma conta bem menor (cerca de 2.500 reais por mês)" explica. Para José Leandro, é preciso levar a sério o controle de despesas do prédio e encontrar soluções econômicas.

Empregados conscientizados e moradores informados

A satisfação dos condôminos não está apenas na redução da cota condominial. Ela é resultante, principalmente, da ausência de problemas no dia-a-dia do condomínio. A administração do Leblon Double Service não tem registrado uma reclamação ou queixa sequer dos moradores, que são informados mensalmente sobre tudo o que se passa no condomínio. O que está sendo feito, o que se pretende fazer, os gastos, etc., são colocados em um boletim que o próprio síndico elabora e distribui. Um dos maiores orgulhos do gerente-síndico é o de conseguir,

**Entre outros feitos,
José Leandro conseguiu
diminuir a cota condominial
em 240,00 reais.**

em assembléia extraordinária, quórum maior do que o da instalação do prédio. Na última reunião, estiveram presentes 34 moradores, o que representa quase 80% dos condôminos. Melhor que isso só conseguir votação de assuntos polêmicos em apenas duas horas: "No ano passado, em abril, quando houve eleição e tudo, realizamos uma assembléia ordinária e outra extraordinária, uma seguida da outra, e em duas horas havíamos concluído com sucesso as duas. Creio que, como os moradores estão informados sobre o que será tratado, comparecem só para dar a palavra final", diz.

Eles sabem que José Leandro faz tudo para atendê-los e, se por algum motivo não pode fazer alguma coisa, não os deixa sem resposta. Foi assim quando indagaram sobre a possibilidade de instalar toldos e fechar varandas. O síndico percorreu todas as instâncias possíveis, mas estando fora de seu alcance, explicou aos moradores o porquê.

Outros que são bem informados no condomínio são os empregados. O síndico está sempre por perto e eles são conscientizados, acima de tudo, de que devem trabalhar com economia. A própria administração dos recursos humanos visa isso. A mão-de-obra é quase toda terceirizada e José Leandro faz questão de acompanhar pessoalmente a atuação do pessoal. "Não gosto da idéia de ter uma pessoa de fora do condomínio, ou seja, não conhecedora da realidade do nosso dia-a-dia, orientando os empregados que trabalham aqui. Por isso, contrato mão-de-obra mas a supervisão é minha", diz. Esse acompanhamento permitiu reduzir o número de empregados somente com o reposicionamento das pessoas, colocando-as onde são mais necessárias e substituindo-as por um equipamento quando esse atende melhor ao objetivo desejado. Um circuito interno de TV e portões automáticos, por exemplo, substituíram quatro empregados que se alternavam na entrada da garagem e de serviço. Com portões trancados e de dentro da portaria, um recepcionista permite a entrada somente de pessoas autorizadas. Assim, nem o condomínio nem os empregados ficam expostos.

A especial atenção ao controle das despesas tem permitido realizar o necessário no Leblon Double Service sem onerar o condomínio. Da mesma forma, a análise de cada gasto garante a sua redução ou até a eliminação. O síndico não faz nada sem avaliar, pelo menos, três orçamentos. Os serviços de manutenção periódica, como os relativos a elevadores e ao jardim, têm contratos revistos sempre que passam a não mais corresponder às expectativas.

Para José Leandro, a administração condominial tem de ser a mais profissional possível. E, apesar da experiência diversificada - já foi gerente de banco, de fábrica e até de um hospital -, ele considera o cargo de síndico o maior desafio de sua carreira: "Quando fui eleito síndico, senti o peso da responsabilidade. Sabia que seria cobrado em dobro, como funcionário e como síndico do edifício, mas estou bastante feliz com o resultado. O importante é levar a sério e gostar do que se faz e eu gosto", conclui.■

**A administração do
condomínio não tem
registrada uma reclamação
ou queixa sequer dos
moradores, que são
informados mensalmente
sobre tudo o que se passa
através de um boletim.**

José
Leandro
Dantas

