Plano diretor condominial: fundamentos, implementação e resultados

SUMÁRIO

Prefácio 1

Introdução 5

1. PLANO DIRETOR: DA CIDADE AO CONDOMÍNIO 9

1.1 Plano Diretor, conceitos e propósitos 10

1.2 Processos, metas e implantação 15

1.3 Governança e compliance 26

1.4 Novo mindset do gestor do condomínio 36

2. PLANO DIRETOR NA GESTÃO CONDOMINIAL 43

2.1 Particularidades da figura do condomínio 44

2.2 Papéis e responsabilidades na sua administração 52

2.3 Previsão e execução orçamentária, em busca do equilíbrio 56

2.4 Manutenção, modernização e preservação do patrimônio 76

2.5 Transformações no condomínio e desafios ao planejamento 86

3. COMUNICAÇÃO E RELACIONAMENTO: ALICERCES DO PLANO DIRETOR 97

3.1 O gestor como agente da transformação 98

3.2 PD e a coparticipação dos condôminos 105

3.3 Gestão dos colaboradores 113

3.4 LGPD: proteção de dados e privacidade 121

4. IMPLANTAÇÃO DO PLANO DIRETOR: FASES E APLICAÇÕES PRÁTICAS 127

4.1 Ciclo do planejamento: organizando o PD 128

4.2 Pessoas e serviços: diagnóstico, demandas e oportunidades 143

4.3 Análise e reorganização da segurança patrimonial 160

4.4 Mapeamento dos ativos, infraestrutura e finanças 167

4.5 Construção e aprovação do PD 187

4.6 Implementação do Plano Diretor 199

5. SISTEMAS CRÍTICOS DE SEGURANÇA E MANUTENÇÃO CONTÍNUA 211

5.1 Instalações elétricas e de gás 212

5.2 Sistema de prevenção e combate a incêndio 226

5.3 Manutenção de fachada e impermeabilização 231

5.4 Manutenção e modernização de elevadores 240

5.5 Eventos climáticos extremos: medidas de contingência 243

6. TEMAS DE GOVERNANÇA E SUAS INTERFACES COM O PD **247**
6.1 Assembleia virtual e permanente 248
6.2 Associações: posturas legais 252
6.3 Documentos trabalhistas: prazos de guarda obrigatória 259
6.4 Frações ideais em condomínios de uso misto 261
6.5 Gestão de encomendas e entregas delivery 268
6.6 Gestão de locação de curta duração 271
6.7 LGPD e o papel do condômino 272
6.8 Locatários e suas obrigações no condomínio 274
6.9 Responsabilidades e implicações legais do síndico 277
6.10 Reforma Tributária: visão prática para os condomínios 281

ANEXOS **283**
Normas aplicáveis 283
Apêndice 291
Exercícios práticos 291