

[e-Book]

Como contratar uma empresa de gestão de facilities para o seu condomínio?



Dicas para a leitura deste eBook

Quando o texto [estiver assim](#), quer dizer que ele é um link para uma página externa, sinta-se a vontade para clicar!

Os botões abaixo são para compartilhar o eBook nas principais mídias sociais.



Se você gostou do conteúdo, não deixe de compartilhar com mais pessoas! =)



INTRODUÇÃO

Eis uma verdade: para que um condomínio funcione da melhor maneira possível, ele apresenta diferentes necessidades que devem ser gerenciadas, geralmente, pelo síndico responsável. Em muitos dos casos, o profissional prefere atender às demandas por meio de sua infraestrutura interna, mas uma opção vantajosa que vem crescendo muito nos últimos anos é a **terceirização da gestão de facilities**.

Para quem não sabe, “facilities” se traduz do inglês para “facilidades”. Então, a **gestão de facilities nada mais é do que a facilitação da organização de serviços complexos**. No caso específico dos condomínios, a função visa a contratação de serviços de diferentes setores de forma harmoniosa, para garantir que as demandas serão atendidas de modo a otimizar os melhores resultados para todas as partes envolvidas.

Se você já está decidido a contratar uma empresa terceirizada para facilitar a administração do seu condomínio, mas não sabe bem por onde começar, esse e-book é para você. Nele explicaremos de modo mais aprofundado o que é gestão de facilities e o que fazer para contratar a empresa que melhor auxilia o seu negócio.

O que é Gestão de Facilities?



O que é gestão de facilities?

De forma bastante simples, a gestão de facilities é a gestão de serviços terceirizados para otimizar o trabalho de um contratante. Em outras palavras, tomando por exemplo os condomínios, em vez de contratar uma equipe de trabalho internamente, o síndico contratará uma empresa especializada e esta designará os funcionários responsáveis por cada operação e tarefas.

Nesse e-book, vamos nos ater ao caso dos condomínios, mas a gestão de facilities é uma área vantajosa em diferentes atividades-meio, como empresas e indústrias em geral, hospitais, bancos, e etc. Em todos esses casos, as áreas mais comuns de contratação de facilities são as de apoio, que constitui serviços como:

- Conservação e limpeza;
- Recepção e portaria;
- Manutenção predial;
- Segurança;
- Jardinagem;

No entanto, muitas outras atividades podem ser otimizadas com a gestão de facilities terceirizada.



O que é gestão de facilities?

Limpeza

Um condomínio limpo e organizado é **uma boa forma de manter os moradores sempre satisfeitos**, afinal, essa é uma das exigências mínimas em qualquer ambiente. Ao contratar um pacote de facilities de limpeza, o síndico obterá uma estrutura terceirizada de funcionários capacitados e treinados para garantir que o ambiente do condomínio esteja sempre limpo e adequado para o uso. O melhor é que não será preciso se preocupar com escalas, papeladas com contratação ou entrevistas com diferentes profissionais: a própria empresa contratada terá todo o trabalho com isso, deixando o síndico livre para se aplicar a outras demandas.

Manutenção

Problemas relacionados à infraestrutura de condomínios são bastante comuns, e as manutenções são o que garantem que os problemas não se agravem. Seja uma simples lâmpada queimada, a uma pane elétrica generalizada: os imprevistos e falhas cotidianas podem causar desconforto e prejuízos quando não corrigidos por profissionais capacitados e da maneira correta.

Por isso, serviço de facilities de manutenção é tão essencial para condomínios. **É ele que garante que toda a infraestrutura do condomínio estará sempre disponível para utilização.** Ao contratar a gestão de facilities de manutenção, o síndico terá o auxílio de uma equipe sempre pronta para atender às necessidades de manutenção corretiva, preventiva e preditiva.

Segurança

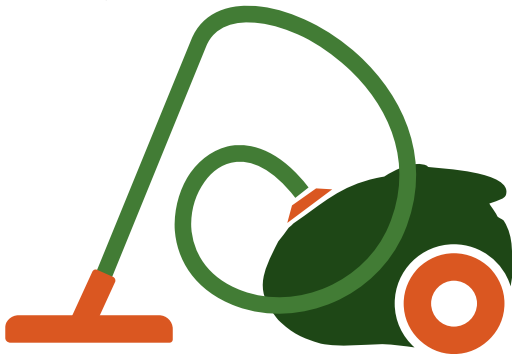
É fácil entender o porquê da gestão de facilities de segurança ser tão importante: **uma boa organização da segurança de um condomínio é o que garante a proteção dos condôminos**, evitando invasões, ataques, roubos, e outros prejuízos ao condomínio.

O síndico, nesse caso, pode contar com uma equipe completa de profissionais treinados para serem os responsáveis por garantir a segurança do local e a integridade do patrimônio. Eles terão suas escalas de trabalho, bem como o preparo correto para agir em situações de perigo.

O que é gestão de facilities?

Recepção e Portaria

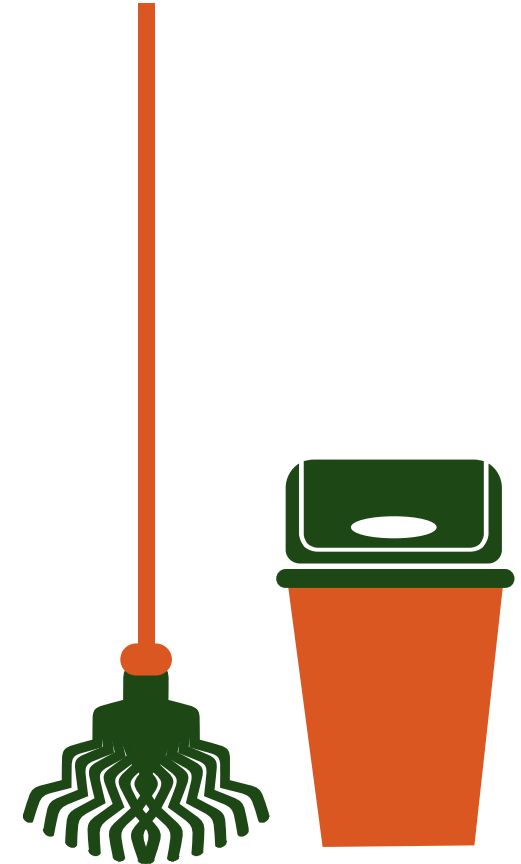
Esse serviço **costuma ser contratado juntamente com o de segurança, já que ele está diretamente relacionado à ela.** Ao contratar a gestão de portarias, o síndico terá o acesso a profissionais especializados e treinados para o trabalho, garantindo o reconhecimento para acesso dos moradores, bem como os procedimentos corretos para entrada e saída do prédio.



Jardinagem

Muitos condomínios possuem áreas verdes, e por conta disso, necessitam de serviços de jardinagem. Você deve saber que quando não cuidado, o jardim passa a impressão de abandono e desleixo. Por isso, os serviços de jardinagem são tão importantes para condomínios.

Para evitar um serviço amador, o ideal é contratar uma gestão de jardinagem. Assim, profissionais altamente capacitados utilizarão ferramentas adequadas para garantir a manutenção do paisagismo. Os serviços incluem podas, cultivo de flores, plantas, manutenção de gramados e cercas vivas.





Como contratar uma empresa de gestão de facilities?



Como contratar uma empresa de gestão de facilities?

A maioria dos síndicos busca a terceirização para economizar gastos no final do mês, e otimizar a rotina de trabalhos. É fácil entender e se empolgar sobre as muitas vantagens de uma gestão de facilities terceirizada, no entanto, é preciso tomar algumas precauções na hora de efetuar a contratação.

É importante ficar atento à questões que envolvem a reputação e a qualidade dos serviços oferecidos. Para ajudar você a fazer a melhor escolha, nós da VGS separamos cuidados importantes que você deve ter ao contratar uma empresa de gestão de facilities.





1

Considere as suas necessidades internas

Antes de sair por aí contratando profissionais, faça uma lista em detalhes sobre todas as necessidades do seu condomínio. **Entenda exatamente quais são as tarefas que precisam ser terceirizadas, e as responsabilidades que continuarão sob a sua administração.** Assim, com um levantamento em mãos de todos os serviços necessários, você poderá buscar orçamentos em diferentes empresas.



2

Busque Informações no mercado

Depois de listar quais serviços serão úteis ao seu condomínio, é hora de fazer um levantamento das empresas prestadoras desses serviços. **Busque por empresas de gestão e administração de condomínios, que como a VGS, possam auxiliar a gestão de facilities do condomínio que está sob os seus cuidados.**

Com o levantamento em mãos, é hora de buscar informações sobre a reputação das empresas prestadoras que você listou. Entre em contato com sindicatos patronais e profissionais, Polícia Federal, órgãos de defesa do consumidor e outras entidades do setor que fiscalizam e regulamentam. **Verifique até mesmo em sites como o Reclame Aqui.** Assim, você terá mais firmeza na hora de tomar a decisão sobre a contratação.

Outro importante passo é a busca por referências: procure o histórico dos fornecedores, veja há quantos anos eles prestam serviços, conheça o portfólio de empresas atendidas, e converse com os síndicos dos condomínios para o qual essas empresas prestaram ou prestam serviços.



3

Preste atenção na documentação

A empresa de gestão de facilities **precisa estar com a documentação em dia para evitar problemas jurídicos** para você. Por isso, se possível, faça uma busca específica no Procon para entender se a empresa em questão possui certidões negativas em nível municipal, estadual e federal; documentação societária; certidões relativas a processos cíveis, criminais e trabalhistas; e etc. Procure também por certidões relacionadas a processos federais, tanto vinculadas ao CNPJ da empresa como ao CPF dos sócios.

Todas essas informações podem ser exigidas diretamente na empresa também. Você pode solicitar para a contratante os comprovantes de idoneidade financeira e fiscal **para garantir que você está contratando uma empresa honesta.**



4

Verifique a Capacidade de atendimento

Antes de contratar uma empresa, também é preciso verificar se a prestadora realmente oferece uma estrutura adequada para atender às necessidades e demandas do seu condomínio. **É preciso entender se os profissionais e os responsáveis técnicos são realmente capacitados**, e para isso, vale até buscar referências e indicações com outros clientes.

5

Verifique a Capacidade de atendimento



Depois de fazer essas primeiras análises, e ter certeza de que as empresas “candidatas” a prestarem serviço ao seu condomínio são realmente capacitadas, é hora de começar a etapa de orçamentos.

Entre em contato com as empresas e peça opções de orçamentos de acordo com a necessidade do condomínio. **Lembre-se de mencionar que você deseja planilhas de custos abertas para entender a composição de preços corretamente.**

Ao mesmo tempo, **vale ressaltar que ao considerar apenas o preço mais barato, você corre o risco de apostar em uma empresa irregular, que não recolhem todos os tributos e impostos legais, ou que não pagam corretamente os direitos trabalhistas aos seus colaboradores.** Por isso, se os preços estão muito mais baixos que os concorrentes, desconfie!

6

Avalie as Propostas de serviços ofertadas

Ao fazer a comparação dos orçamentos, é preciso também observar quais são as variáveis de cada uma das propostas que estão presentes no contrato oferecido. Por exemplo, **é preciso entender o que difere uma proposta da outra em relação a prazos, equipamentos, horários de trabalho, treinamentos, indicadores de performance e etc.**



7

Avalie as Questões trabalhistas

Mesmo quando o condomínio terceirizar parte dos serviços, em alguns casos, a responsabilidade de um eventual processo trabalhista pode cair sobre a administração direta do condomínio.

Para não correr o risco de arcar com processos, e para ter certeza de que os trabalhadores estão tendo os seus direitos respeitados, é interessante conversar com a empresa terceirizada sobre as questões trabalhistas. **É fundamental averiguar se a empresa terceira faz os recolhimentos trabalhistas da maneira e no prazo corretos, e se ela garante a segurança de todos os empregados terceirizados.** Aliás, para cada categoria de serviço há uma exigência específica nesse âmbito.

Você síndico **só deve contratar empresas que possuem toda essa documentação e está em dia**, porque se a empresa terceira não estiver regularizada, e não desejar arcar com alguma despesa relacionada a esses pontos, por exemplo, o condomínio acaba assumindo o ônus.

8

Conheça mais sobre os critérios de seleção de pessoal

Ao contratar uma empresa terceirizada de gestão de facilities, você também está contratando os seus colaboradores, que estarão em contato direto com você e com os moradores, restando o serviço diário, e representando a empresa contratada.

Por isso, é **importante entender se a empresa contratada tem cuidado e respeito na hora de selecionar as peças fundamentais do seu negócio: os trabalhadores**. Por isso, não tenha medo de perguntar:

Como é feita a seleção de trabalhadores?

- A seleção é interna ou terceirizada para uma empresa de RH?
- Quais são os critérios para a admissão?
- A empresa oferece treinamento aos colaboradores?
- A empresa oferece benefícios aos colaboradores?
- Como estão os índices de rotatividade da empresa?
- Como é o tratamento que as pessoas recebem em nível geral?

Esses pontos são fundamentais para garantir que os funcionários estão recebendo o acompanhamento e a capacitação correta por parte das empresas contratadas.

9

Entenda as relações de subordinação

Ao contratar uma empresa terceirizada de gestão de facilities, você também está contratando os seus colaboradores, que estarão em contato direto com você e com os moradores, restando o serviço diário, e representando a empresa contratada.

Por isso, é **importante entender se a empresa contratada tem cuidado e respeito na hora de selecionar as peças fundamentais do seu negócio: os trabalhadores**. Por isso, não tenha medo de perguntar:

Como é feita a seleção de trabalhadores?

- A seleção é interna ou terceirizada para uma empresa de RH?
- Quais são os critérios para a admissão?
- A empresa oferece treinamento aos colaboradores?
- A empresa oferece benefícios aos colaboradores?
- Como estão os índices de rotatividade da empresa?
- Como é o tratamento que as pessoas recebem em nível geral?

Esses pontos são fundamentais para garantir que os funcionários estão recebendo o acompanhamento e a capacitação correta por parte das empresas contratadas.

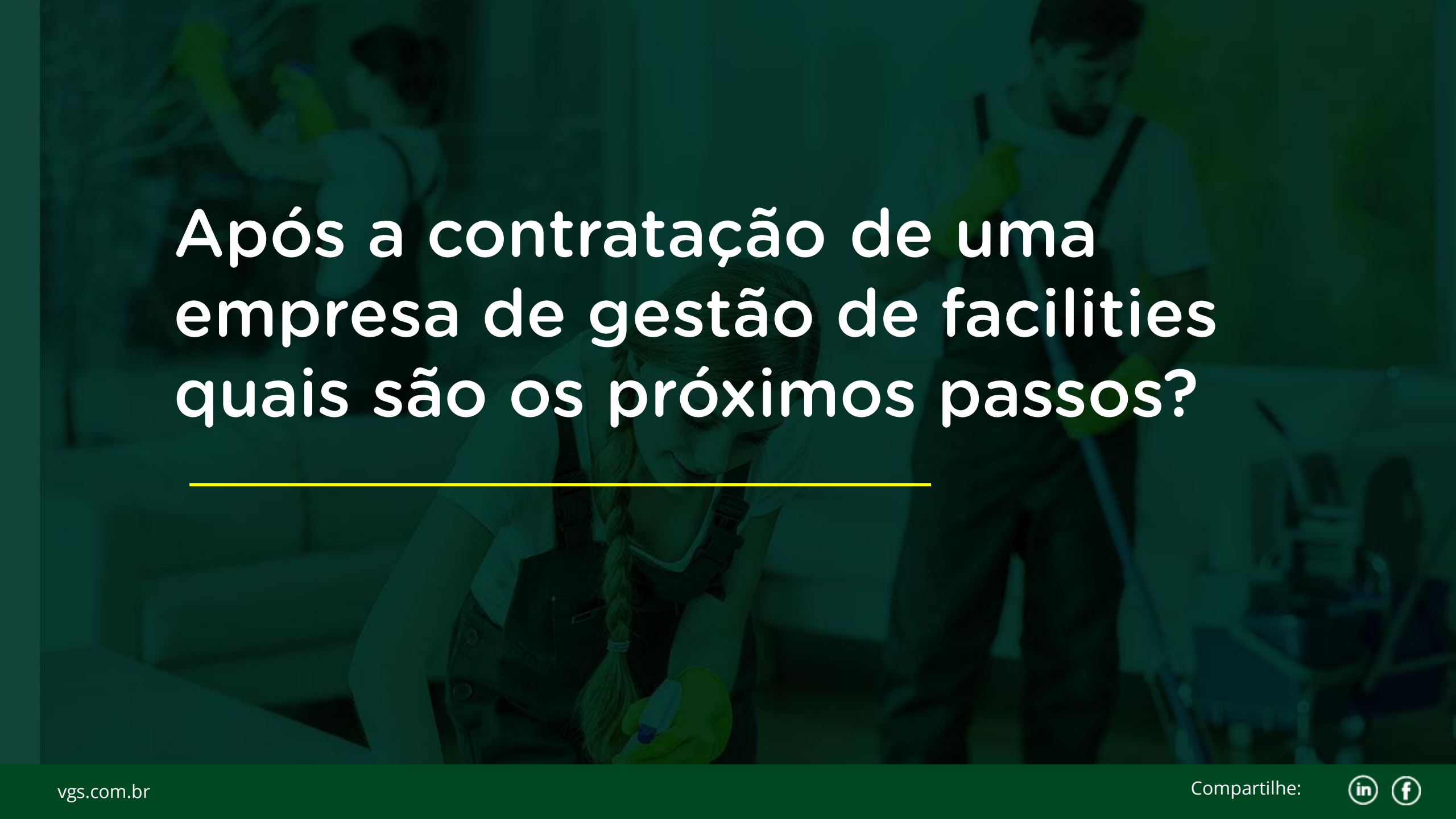




10

Avalie o contrato

Após avaliar todos esses pontos, e decidir por uma ou outra empresa de gestão de facilities, é hora de prestar atenção no contrato de prestação de serviços. É preciso garantir que este documento seja bastante claro e contenha o detalhamento de todas as responsabilidades e regras a serem obedecidas por ambas as partes. **Lembre-se de incluir cláusulas que considerem aumentos ou adequações nas demandas, e demais variáveis inerentes ao negócio.**

A background image showing a cleaning team in a facility. A woman in the foreground is wearing a white shirt, dark overalls, and yellow gloves, looking down at something in her hands. Other team members are visible in the background, also wearing similar uniforms and gloves, engaged in cleaning tasks. The image is overlaid with a dark teal gradient.

Após a contratação de uma empresa de gestão de facilities quais são os próximos passos?

Como contratar uma empresa de gestão de facilities?

Depois de contratar a empresa terceirizada, o seu papel como síndico é o de ter certeza de que a empresa e os colaboradores terão ferramentas para executar o melhor trabalho possível. Nesse caso, **alguns pontos devem ser observados:**

Qualidade de Comunicação

A **comunicação interna entre você e os colaboradores**, bem como o **seu contato com a empresa terceirizada é essencial para gestão correta dos serviços**. Por isso, a transparência e efetividade no compartilhamento de informações é essencial. Sua contribuição como síndico pode estar no alinhamento e definição de prioridades, bem como a sugestão de melhorias nos processos.



Respeito aos colaboradores

É importante garantir que os profissionais terceirizados não estarão expostos a possibilidade de qualquer tipo de discriminação, afinal, o trabalho deles é essencial para o bom funcionamento do condomínio. Mesmo que os colaboradores não respondem diretamente a você, vale o **incentivo do senso de pertencimento e comprometimento de todas as equipes**.

Aqui na [VGS](#), levamos todos esses pontos à sério. Acreditamos que gestão de facilities de condomínio de qualidade deve envolver uma parceria clara entre síndico responsável pelo condomínio, empresa prestadora de serviços e colaboradores. E além de cumprir todos os requisitos apontados neste artigo, **oferecemos uma série de vantagens na hora da contratação**:

- Todos os processos trabalhistas e responsabilidades de funcionários (entrevistas, contratação, custos) ficam por conta da [VGS](#);
- Todos os funcionários contratados passam por treinamentos especializados em suas respectivas funções;
- Todos os equipamentos utilizados nas manutenções são custeadas pela VGS;
- A supervisão dos serviços, bem como a criação do cronograma das entregas e serviços a serem realizados também ficam por conta da VGS.

Resumindo: Se você quer um serviço com um bom custo benefício, eficiente e simples, a solução pode estar na gestão de facilities terceirizada. **E a [VGS](#) pode ajudar você!**

Concluindo

A terceirização da gestão de facilities pode facilitar e muito a vinda de síndicos de condomínios, mas, como deu para perceber, é importante estar atento à uma série de pontos importantes para garantir a contratação da melhor opção de acordo com as necessidades prediais.

Em termos gerais, é preciso verificar toda a documentação das empresas, buscar por referências em relação aos serviços prestados, ter atenção às questões trabalhistas e evitar relações de subordinação com empresas terceirizadas. Além disso, conhecer os processos de contratação das organizações e alinhar de forma clara quais são os serviços a serem prestados podem ser pontos decisivos na hora da contratação.

E depois que a empresa é contratada, seu trabalho ainda não acabou! É importante manter um controle das atividades realizadas, para garantir que o que consta em contrato está sendo cumprido.



SOBRE A VGS

Fundada em 1996 na cidade do Rio de Janeiro, a **VGS é uma empresa de prestação de serviços com mais de duas décadas de experiência nas áreas de apoio em facilities.**

➤ ACESSAR SITE