

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Falta de planejamento gera custos

Pior do que não fazer melhoramentos em um imóvel é começar a obra e deixá-la pela metade, dividindo o espaço de lazer com restos de materiais de construção. Assim é o destino de muitos condomínios que iniciam reformas sem o planejamento devido, a partir de acompanhamento de gastos através de uma planilha. Planejar é economizar.

Os tempos estão bichudos, mesmo com a propalada estabilidade econômica. O dinheiro ficou escasso no mercado, ou, pior, ficou caro, devido aos altos juros cobrados pelas instituições financeiras. Foi-se o tempo em que começar uma obra civil, ou simplesmente reformar, era uma questão de pequeno intervalo de tempo. Mas hoje, para aqueles que se vêem nesta situação, o único caminho é fazer o investimento por etapas. E para tanto, o planejamento é indispensável, tanto financeiro, como também arquitetônico. Uma alternativa que, aliás, vem ganhando adeptos, pois, além de representar uma boa economia, permite que quem não tem recursos para comprar um imóvel pronto consiga, mesmo em ritmo mais lento, garantir a tão sonhada casa própria.

O primeiro passo é encomendar um projeto completo para evitar desperdícios e futuras dores de cabeça, principalmente quando se faz necessária a mudança de arquiteto. Para se ter idéia, o proprietário pode economizar

mais de 50% com esta medida, pois os honorários de um profissional são cobrados, algumas vezes, independentemente do tamanho da obra. Segundo arquitetos, além de evitar desperdícios, a elaboração de um projeto integral da construção ou da reforma garante um resultado final mais harmonioso. De acordo com estudo da Associação Nacional dos Comerciantes de Material de Construção (Anamaco), gasta-se em média com materiais 30% acima do necessário por falta de planejamento e controle de obra.

O segundo passo é fazer um cronograma da obra de acordo com os rendimentos da família, e no caso de condomínio, com a receita mensal dos condôminos. Para não ter problemas na hora do pagamento, é comum os síndicos cobrarem dos inadimplentes cotas atrasadas em juízo, para que o débito não fique maior e haja caixa para cobrir as despesas. Caso contrário, será necessário recorrer a financiamentos bancários. Quando se parte para uma construção em etapas sem planejamento, corre-se o risco de chegar ao fim com um Frankenstein, com áreas que não têm aproveitamento do espaço e problemas na circulação. Se for assim, deve-se ter em mente quais as etapas mais importantes que devem prescindir das demais. Há condomínios que investem em reformas nas áreas de lazer, muitas vezes para ganhar espaços ociosos, mas acha por bem deixar para um segundo momento a construção de guaritas da portaria e / ou repintura da fachada. Tomar esta decisão não é admitir que há áreas menos importantes que outras; a questão é saber qual delas é mais urgente.

### PLANILHA DE CUSTOS

A planilha de custos é um dos instrumentos indispensáveis quando se trata de reformas e obras. Sem ela, fica difícil verificar o quanto foi gasto e quanto será ainda necessário investir. A lista deve relacionar três itens para todos os materiais e serviços que serão comprados e contratados durante a reforma: valores estimados, desembolso efetivamente feito e diferença entre um e outro. É comum ouvir as pessoas reclamando que gastaram mais do que imaginavam, mas na maioria das vezes, o que há é uma estimativa errada ou a adição de custos que não estavam previstos. Quando se tem controle dos gastos, há a chance de remanejar, mantendo o valor previsto inicialmente e a pessoa pode resolver gastar mais num determinado item, economizando em outro.

Estas etapas e procedimentos, infelizmente, ainda não estão muito incorporados na vida dos brasileiros, por mais benefícios que tragam. Para o síndico, que tem de prestar contas aos demais condôminos, a planilha ajuda na hora de concluir o balancete mensal. Recomenda-se, inclusive, que seja formada uma comissão de obras, tendo a inclusão de moradores, para que nada fique fora do controle, já que as obrigações são divididas entre várias pessoas.

**BOA SEMANA!!**