

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

A importância de planejar ações que garantam a boa manutenção do condomínio.

Manter as dependências do condomínio em ordem não é tarefa fácil. São elevadores, bombas, interfonos, portões automáticos, antenas coletivas, geradores, iluminação de emergência, minuterias, hidrantes, extintores de incêndio, bombas de recalque e de águas pluviais, pára-raios, filtros de piscina, equipamentos de sauna e piscina, jardins, equipamentos de segurança, entre outros itens, que devem ser verificados constantemente. Cabe ao síndico cuidar de tudo isso e, ainda, observar o desgaste aparente do edifício em itens como rejuntamento de pisos e pastilhas, vazamentos de água, queima de lâmpadas e fusíveis, fixação de corrimão, degeneração de pintura e limpeza de caixa d'água.

Para cada uma dessas revisões existem cronogramas de ações e valores a serem pagos. É interessante que o síndico apresente aos condôminos uma previsão orçamentária, que considere os gastos com manutenção preventiva. Se não houver um plano de manutenção constante, os problemas irão se acumular, acarretando a desvalorização do patrimônio comum, além de colocar em risco a vida dos moradores.

Para assegurar a “saúde” do condomínio é necessário que o síndico solicite uma inspeção, a qual deve ficar a cargo de um profissional habilitado na checagem de cima a baixo do prédio, verificando, inclusive, tubulações de incêndio e água. De posse do

relatório técnico, ele poderá identificar os problemas e priorizar as correções por ordem de importância: urgentes - quando oferecem riscos aos moradores ou à estrutura; reparadoras - quando podem comprometer equipamentos; e estéticas. Para todas as ações, o síndico pode contar com a orientação da administradora e, inclusive, recorrer a ela para a indicação de empresas idôneas nessa avaliação.

Não é despesa, é investimento - É comum que condomínios façam o planejamento anual - previsão orçamentária e programação das obras - na assembléia geral ordinária (AGO). Geralmente, a AGO é realizada no primeiro trimestre, até o dia 31 de março, como prevê a maioria das convenções condominiais.

Na pauta da assembléia entram prestação de contas do exercício anterior, eleição do síndico (se for final de gestão), aprovação da nova previsão orçamentária, de verbas para manutenção e melhoramentos. Na relação da previsão financeira consideram-se como despesas ordinárias mão-de-obra, encargos, impostos e taxas, contas de consumo, contratos de conservação e manutenção, seguros obrigatórios, despesas de expediente (correios, xerox etc.), materiais diversos, honorários de administradora, fundo de reserva (para emergências e despesas não previstas).

O dinheiro aplicado em manutenção pode ser considerado um investimento e não necessariamente uma despesa. Contudo, alguns cuidados com o consumo podem ajudar o condomínio a economizar dinheiro e, conseqüentemente, reduzir as quotas condominiais. Tanto o síndico quanto os condôminos devem ter em mente que a

manutenção predial, quando feita de forma regular, evita o encarecimento dos trabalhos de recuperação, e isto é um fato mais que consumado. A regra para que um condomínio seja mantido na mais perfeita ordem é ter um síndico bom, um zelador muito bom e uma excelente administradora.

Itens obrigatórios - A lei básica que regulava o condomínio era a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. O novo código civil (Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002) alterou profundamente a Lei anterior nos artigos que se referem ao condomínio edilício. O tema manutenção é regido, além das referidas, por normas técnicas.

Para um bom acompanhamento da situação do condomínio, é recomendável que o zelador tenha um relatório de gestão predial ou ele mesmo faça uma verificação diária sobre o nível da caixa d'água - evita falta e detecta alteração na média consumida -, medição do consumo de luz e gás, e revisão nos equipamentos, permitindo, por exemplo, identificar mudança no ruído das bombas. “Ao adotar esse procedimento, as anormalidades podem ser identificadas mais rapidamente e evitar transtornos aos condôminos e custos maiores”, aconselha Ellen.

A vistoria do zelador não desobriga a revisão periódica por técnicos habilitados, que podem apontar, entre outros problemas, infiltrações, rachaduras e até mesmo focos de dengue. Todas as manutenções devem ser feitas por empresas sérias. O critério de menor preço pode comprometer a qualidade e eficiência dos serviços.

CONTINUA...