



# conviver

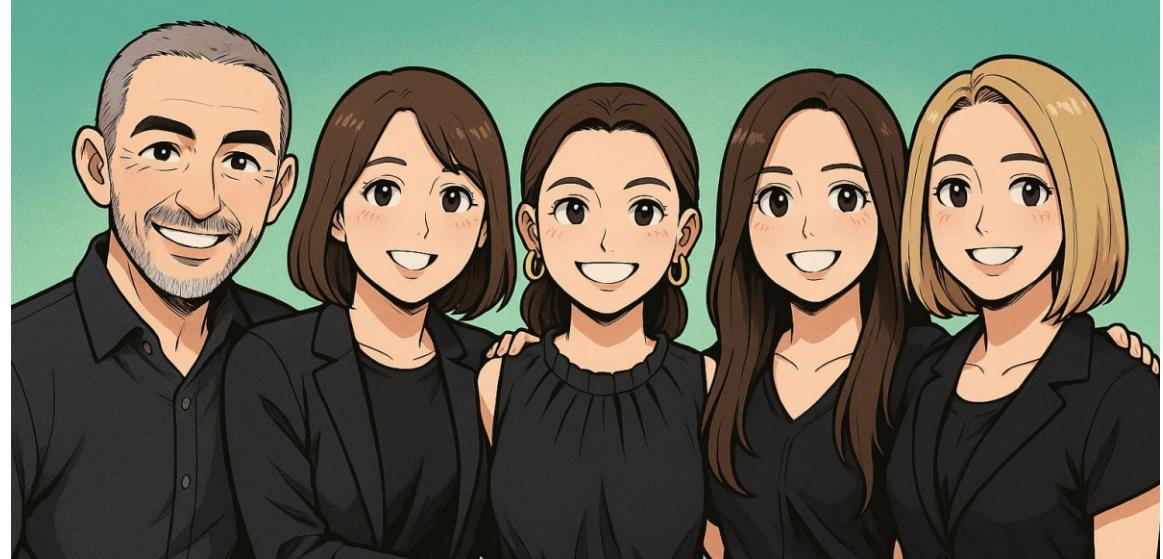
## em condomínio

### Serviços Obrigatórios em Condomínios

**N**a realidade não é possível o que seriam serviços obrigatórios, uma vez que o Condomínio não presta serviço a seus condôminos, mas sim tem algumas obrigações a ser cumpridas que certamente variam muito de um condomínio para outro, principalmente em relação as suas características e tamanho. Podemos considerar que em comum à todos, tempos os compromissos com os serviços de limpeza; manutenção dos equipamentos, incluindo de segurança e renovação do AVCB; as manutenções diversas, além do cumprimento das obrigações financeiras relacionadas as contas de consumo como água, esgoto, energia elétrica, que mesmo individualizadas tem o consumo das áreas em comum, excetuando-se talvez a conta de consumo de gás. A partir daí, cada condomínio passa a ter sua característica individual, uns irão ter mão de obra, que requer a administração de pessoal e atendimento a legislação trabalhista, exigindo a apuração e controle de horas extras, férias, 13º salário, adicional noturno, horários de refeição de descanso, acúmulos de função, observação e atendimento as regras estabelecidas pela convenção coletiva, isso ainda variando um pouco dependendo da atividade de cada colaborador.

Ainda mais complexo os condomínios que oferecem, ou tem a disposição, serviços de portaria 24 horas, orgânicos ou terceirizados, que dispõem de outras áreas comuns, como piscinas, salão de festas, grandes áreas de jardim, academia e playground. Até mesmo serviços eletrônicos de monitoramento exigem certos cuidados e obrigações, como os comuns elevadores, que geralmente contam com contratos de manutenção periódica, igual a portões, interfones, entre outros.

No hall de outros serviços obrigatórios, também ajustadas as características de cada comunidade, existe a obrigação/compromisso de se formar um calendário que preveja, dedetização, limpeza de caixas d'água, limpezas de calhas e rufos e muitos outros serviços, que, quando mais se oferecer aos condomínios, mais obrigações serão agregadas a administração, consequentemente maior custo global. Não que isso irá implicar em um condomínio mais caro ou mais barato, pois tudo depende da quantidade de unidades que participam do rateio. Neste item quantidade de unidades x serviços prestados que geralmente reside o erro de se comparar um condomínio a outro.



REPRODUÇÃO CHATGPT

Além de todas essas obrigações, que podemos chamar de periódicas, existem ainda a atenção com agendamento e programação com eventos de periodicidade diferente que não ocorrem a cada mês ou a cada ano, como por exemplo, contrato de manutenção que tem, geralmente o período inicial de médios 4 (quatro) anos; a renovação do seguro obrigatório que apesar de ter um período comum de 12 meses, requer, não apenas no momento de renovação, mas observação em relação a possível necessidade de troca de valores de cobertura, por conta de investimentos ou reformas que possam ter valorizado o conjunto.

Um fato importante é que essas características de cada condomínio, pouco irão mudar no decorrer de muitos anos, pois os condomínios, de forma geral, se ajustam pela forma que foram constituídos, contando sempre com os mesmos serviços, que atendam sua personalidade, sendo que há pouco tempo dois ou três serviços veem sendo substituídos, que alteram um pouco esse comportamento, podendo ser destacado a individualização de contas de consumo de água e gás, e a substituição de mão de obra orgânica por serviços de portaria eletrônica, sejam elas remotas ou apenas autônomas.

#### NA PRÓXIMA SEMANA: GARANTIDORAS DE CRÉDITO

##### Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para [conviver@andreazimoreira.com.br](mailto:conviver@andreazimoreira.com.br) ou pelo nosso WhatsApp.



16 3412-9700

**É** isso aí, apesar da denominação condomínio representar algo “comum”, a realidade de cada um deles é diferente e própria. Quando mais serviços e comodidades forem incorporados ao dia a dia do condomínio, maior será o custo global, não representando uma taxa de condomínio maior a cada unidade. A quantidade de contribuintes é que irá produzir um valor mensal, maior ou menor a cada um dos condôminos.

A manutenção de todos os serviços, mesmo com apresentação de custo mensal, deve ainda ser administrada dentro de um calendário, prevendo a época de cada evento, como por exemplo, a legislação trabalhista pune empregadores que demitam seus colaboradores com vencimento de contrato de trabalho no mês que antecede a convenção coletiva de trabalho. Não se deve prever intervenção em áreas verdes ou jardins nas estações de outono e inverno, limpeza de caixas d’água pode ser feitas em períodos de férias, principalmente em condomínios onde prevalece a ocupação por estudantes. Já a dedetização deve ser feita em período de maior ocupação, pois condôminos podem optar pela dedetização de suas unidades, na ocasião da dedetização das áreas comuns, obtendo um custo menor pelo serviço.

Mas fácil do que ficar comparando o valor da taxa condominial com outros condomínios, é analisar a característica própria do que moramos e a realização de um planejamento ordenado e definição de prioridades.



**Edgard Andreazi Moreira**  
CRC ISP 190.968/0-8

Pós graduado em Administração Pública Municipal; Direito imobiliário; Direito Tributária; Gestão de Cooperativa de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria há 28 anos.