



viver bem em condomínio

INDICADORES DE DESEMPENHO NA GESTÃO CONDOMINIAL

Muito mais do que o valor mensal da taxa condominial, outros indicadores podem valorizar o condomínio, ou mesmo identificar porque ele pode ser tão “caro”, ou onde está “gastando” pouco ou muito em alíneas específicas.

A divisão das categorias mais comuns na grande parte dos condomínios, sejam eles pequenos, médios ou grandes, são os custos com pessoal, manutenções, conservação, limpeza, administração, serviços públicos e impostos. Porém, não apenas dentro destas categorias, mas até mesmo outras poderão ser criadas, até mesmo não envolvendo valor financeiro direto, mas que a médio prazo possa estar proporcionando economia, ou melhor ainda, melhor qualidade de vida. Planilhas e gráficos simples, podem oferecer a análise de todas as variáveis ocorrentes, não necessariamente de forma financeira, no primeiro momento, mas de maneira quantitativa, que podem criar uma melhor visão das diferentes realidades de cada condomínio.

Da mesma maneira que mencionamos umas alíneas de despesas específicas que relacionam valores, pode-se ter relatórios quantitativos, como por exemplo: quantidade de Kw consumido; quantidade de m3 de água, ou ainda a quantidade de lâmpadas e seus kw, que em muitos casos podem ser substituídas por lâmpadas novas de led, que apresentam uma luminosidade maior, mesmo com menos kw nominais.

A relação quantitativa, no dia a dia não costuma identificar excesso de consumo, ou mesmo sub utilização de recursos que possam estar gerando para o futuro novas despesas não contempladas pelo orçamento.

Mas “controlar” tudo isso pode se tornar uma atividade cara que irá onerar o custo mensal? Não obrigatoriamente. Tudo vai depender das características de cada condomínio, como afirmado no início do artigo. Isso vai variar de condomínio para condomínio, cada um tem as suas particularidades, porém uma coisa não pode ser negada, na concepção do empreendimento já se estabelece um “DNA” que será a coluna vertebral do condomínio, muito pouco se muda, obviamente que existem as questões de modernidade e tecnologia que influenciam e muito nas mudanças, mas que para avaliação entre o passado, presente e futuro, dependem dos indicadores quantitativos, tanto quanto dos numéricos. Quando afirmado que não haverá mudanças em relação a



REPRODUÇÃO FREEPIK

constituição do condomínio, significa que não serão criados novos cômodos, não haverá ampliação de número de banheiros, não serão criadas mais vagas de garagens, não serão instalados mais elevadores. Essa estrutura não muda.

As necessárias mudanças, não apenas representam redução ou economia na taxa mensal do condomínio, mas mudança de comportamento, e isso não quer dizer que não estamos “comportados” significa que o comportamento social se adapta as realidades. Temos como exemplo o lixo reciclável, que representa um aumento de volume, principalmente após o período de pandemia que aprendemos a adquirir tudo, ou quase tudo, pelas plataformas digitais, o volume de embalagens “limpas” veio proporcionar a necessidade de um maior comprometimento social com o lixo reciclável, Do lado contrário, também extremamente crescente na época da pandemia, tivemos o crescimento da utilização de transportes por aplicativo, que “tiraram” veículos das garagens dos prédios. Garagens estas que também serão chamadas aos novos tempos, afinal, os carros elétricos já estão aí. Cada vez mais necessários indicadores.

Informação é a chave do desenvolvimento do mundo, tudo se faz com base em experiências e registros, mas dados comparativos de dentro da realidade, o maior erro que se costuma cometer, é a comparação do valor do condomínio ao lado, ou então daquele condomínio onde mora a prima da vizinha que fica perto do centro e custa mais barato. As variáveis são tantas, que um condomínio não se pode comparar a outro, exceto por comparativos específicos, como por exemplo, ao comparar o custo de mão de obra orgânica, verificar se a carga horária dos analisados é a mesma, se a jornada ocorre nos mesmos dias e horários.

Desta forma, a análise dos dados, devem ocorrer dentro dos “serviços” que se tenha e se espera do condomínio. E lembrando ainda que estes “serviços” não são de obrigatoriedade do condomínio, mas sim do desejo do coletivo, da coletividade de um determinado espaço que se divide.

Definido o que se deseja do condomínio, ou melhor dizendo, o que desejam, pois assuntos condominiais devem sempre ser conjugados no plural, as ações com base nos indicadores desta realidade podem e devem receber a ordem de prioridade, sendo este substantivo feminino necessário ser conjugado no singular. Uma coisa de cada vez.

Sem dúvida a representação de maior expressão na gestão condominial no caso de condomínios que contam com essa funcionalidade, é a mão de obra, mas muita tecnologia já foi criada em relação a isso, basta nos ajustarmos a nova realidade com mudança exclusivamente no comportamento.

NA PRÓXIMA SEMANA: O PAPEL DOS CONSELHEIROS

Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para atendimento@andreazimoreira.com.br ou pelo nosso WhatsApp.



16 3412-9700



Edgard Andreazi Moreira
CRC 1SP 190.968/O-8

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



Cuidar de condomínios é, antes de tudo, cuidar de pessoas.

administração de condomínios | contabilidade | assessoria

Rua Marechal Deodoro, 2701 - Centro

www.andreazimoreira.com.br

[@andreazimoreiraassessoria](https://www.instagram.com/andreazimoreiraassessoria)