



viver bem em condomínio

Manutenção em Condomínio

Um dos pontos nevrálgicos dos condomínios. Pode ser o responsável pela economia ou mesmo pelos dispêndios, mas exagerados, comprometendo não apenas a estabilidade financeira, com também a desvalorização do próprio imóvel.

A manutenção condominial não é apenas um dos principais pilares da gestão condominial, mas é muito responsável por garantir a preservação do patrimônio, assim como o bem estar entre condôminos. Muito mais do que apenas corrigir problemas, a manutenção preventiva pode evitar falhas em equipamentos, muitos deles de segurança.

Muitas vezes surgem os questionamentos: De novo despesa com a manutenção disso, ou daquilo? Isso é porque focamos nosso entendimento relacionado a pagamento, com se fosse simples gasto desnecessário. Mas na maioria das vezes quando a necessidade de manutenção é substituída pela obrigatoriedade de troca de equipamento, o desembolso é muito maior e de equivalente representação nas "despesas" de um determinado mês, ou período.

Não há dúvidas de que sempre haverá manutenção a ser realizada, independentemente do tamanho do condomínio. Não implica neste caso se o conjunto é de melhor ou pior qualidade, o que pode promover uma maior ou menor variação em relação a isso, pode ser exclusivamente a idade do empreendimento. Construções mais novas, excetuando eventuais vícios construtivos, tendem a não apresentar problemas de manutenção, mas uma construção com médios 25/30 anos, detêm um curriculum de certificados de consertos já realizados e outros ainda necessários a ser feitos, que dá inveja.

Quando a manutenção é realizada de forma planejada, equipamentos como elevadores, portões automáticos, bombas d'água, sistemas elétricos e de combate a incêndio funcionam com maior eficiência e segurança. Além disso, pequenos reparos realizados no momento certo evitam que problemas simples se transformem em grandes despesas no futuro.

A responsabilidade pela conservação das áreas comuns é da gestão do condomínio, que de forma inteligente pode seguir um cronograma próprio, orientado pelos diversos exercícios e acontecimentos que já houveram. Essas ocorrências, na sua grande



maioria de ordem técnica, têm seus prazos de validade, se assim podemos chamar, instruídos por normas técnicas, que facilitam a criação deste cronograma

Entre os principais itens relacionados a manutenção, estão:

PRINCIPAIS ITENS DE MANUTENÇÃO CONDOMINIAL	
CUIDAR HOJE PARA EVITAR PROBLEMAS AMANHÃ E VALORIZAR O PATRIMÔNIO DE TODOS.	
ITEM	FINALIDADE
ELEVADORES	Segurança e mobilidade dos moradores.
PORTÕES AUTOMÁTICOS E CONTROLES DE ACESSO	Controle e segurança de entrada e saída.
BOMBAS D'ÁGUA E SISTEMAS DE PRESSURIZAÇÃO	Abastecimento adequado e pressão ideal da água.
ILUMINAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS	Segurança, conforto e bem-estar.
SISTEMAS DE COMBATE E PREVENÇÃO A INCÊNDIOS	Proteção patrimonial e dos moradores.
INTERFONES E SISTEMAS DE SEGURANÇA COLETIVA	Comunicação eficiente e controle de acesso.
PISCINAS, ACADEMIAS, SALÕES DE FESTAS E DEMAS ÁREAS DE LAZER	Conservação e qualidade das áreas de uso comum.
TELHADOS, FACHADAS E ESTRUTURAS COMUNS DO EDIFÍCIO	Preservação da estrutura e valorização do imóvel.
DEDETIZAÇÃO E DESRATIZAÇÃO	Controle de pragas e proteção da saúde.
LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA	Garantia da qualidade e potabilidade da água.
LIMPEZA DE CAIXAS DE GORDURA	Funcionamento adequado da rede hidráulica.
JARDINS E ÁREAS EXTERNAS	Conservação, beleza e valorização do ambiente.
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS	Ambientes limpos, organizados e agradáveis para todos.

Por outro lado, as manutenções dentro das unidades, em via de regra, são de responsabilidade exclusiva do condômino, seja ele proprietário, ou apenas morador, como reparos em torneiras, chuveiros, instalações internas, revestimentos e demais itens de uso exclusivo da unidade. Rejuntes de pisos e azulejos, por mais simples que possa parecer, quando não tem manutenção periódica, geram problemas imediatos, junto as unidades imediatamente abaixo.

Na próxima semana:

Festa Junina em Condomínio

Interatividade da coluna com o leitor.
Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para
atendimento@andreazimoreira.com.br
ou pelo nosso whatsapp

163412-9700

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

Administração | Organização | Sustentabilidade | Acessoria
Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro

www.andreazimoreira.com.br

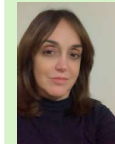
É importante lembrar que a convenção do condomínio e o regulamento interno podem prever situações específicas, por isso devem sempre ser consultados em caso de dúvida.

Um condomínio que investe em manutenção reduz riscos, aumenta a vida útil dos equipamentos e valoriza o patrimônio.

Nos processos produtivos, sejam eles de fabricação, ou mesmo apenas de comercialização, existem sempre duas "retiradas" de valores, que são muito bem definidas como custo e despesas. Custo é uma questão intrínseca a atividade, que sem a aplicação de recursos, não se faz possível executar o processo. A despesa já não tem a ligação imediatamente direta ao fator produtivo, pode-se gastar dinheiro e não obrigatoriamente produzir produtos ou serviços que impliquem na realização de receitas. Desta mesma maneira deveríamos caracterizar valores devidos a manutenção, principalmente as preventivas, como custos operacionais e não como mera despesa.

Obviamente que se trata de uma questão conceitual, a utilização de valores efetivamente gastos e o custo de manutenção para, de uma forma geral, estar oferecendo, a preservação do valor do patrimônio.

Muito difícil imaginarmos que dinheiro que sai, não se trate de despesa, mas até mesmo a manutenção do dinheiro tem um custo envolvido, o cuidado com ativo tem custo, e assim é a manutenção predial. Para se manter o valor "manutenção" do ativo é necessário aplicação de recursos. Quando temos dispêndio de valores para cuidar de nossos antecessores, chamamos de custo ou de despesa.



Depto Comercial na Andreazi
Moreira Assessoria.

Denise Bruno Doria



ANDREAZI
MOREIRA
ASSESSORIA

Administração | Organização | Sustentabilidade | Acessoria
Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro
www.andreazimoreira.com.br