



viver bem em condomínio

Manutenções Preventivas.

Geralmente saem mais barato que os serviços de recuperação.

As frases que mais ouvimos a respeito de condomínios, são quase sempre as mesmas: "condomínio muito caro pelo que tem"; "Não tem nada nesse condomínio para custar o que custa"; "Lá onde eu morava era a metade do preço". Aliás, em relação a estas comparações, ninguém faz em com condomínios de valores mais altos, só se compara com os valores dos condomínios mais "baratos".

Não existe condomínio mais "caro" ou mais "barato", o que existe é a necessidade de se suportar o custo que é atribuído ao que o condomínio oferece. E dentro deste custo está ou ao menos deveria estar a previsão de manutenções preventivas, que por maior ou menor que seja o condomínio são valores que sempre irão fazer parte do cenário financeiro. Se preventivo, pode parecer desnecessário, porém certamente deverá ser mais barato, em comparação a necessidade de se dispor de um valor não reservado, tendo que ser levantado em um curto espaço de tempo.

Exemplos de equipamentos que necessitam de receber manutenção, variam entre uma infinidade, desde ao que utilizamos todos os dias e em muitas vezes, várias vezes ao dia, como elevadores e portões, até os equipamentos que pouco ou nada utilizamos, como hidrantes e mangueiras. Dentre estes de utilização diária e a quase nunca utilização encontramos: sistema de abastecimentos de gás e água; quadros elétricos; caixas de gordura; caixas d'água; extintores; iluminação de emergência, bombas de recalque; sistema de interfones; sistema de controle interno de imagens, e muitos outros equipamentos que fazem a funcionalidade do condomínio, que em curto ou médio prazo irão requerer manutenção, e quando não substituição por equipamentos mais atualizados, visto que em função da evolução tecnológica, muitos equipamentos ficam obsoletos em curto espaço de tempo, inclusive não se encontrando peças de reposição no mercado.



Até mesmo jardins e seus equipamentos necessitam de manutenção, se não periódica, sazonais, pois temos épocas de pouca ou muita chuva, épocas de tempos muitos secos, e a reposição de um jardim, por menor que seja absorve recursos do caixa do condomínio

E tão importante quanto se dar manutenção em equipamentos comuns é respeitá-los. Há de se lembrar que não são equipamentos públicos, que igualmente mereceriam cuidado e respeito, mas esse patrimônio, em sendo do condomínio é parte integrante do patrimônio do condômino. Os cuidados a eles dedicados, mantêm a valorização desta parte do bem.

Se é comum, é de todos, inclusive seu. Depreciar, desmerecer, não atribuir cuidados a estes equipamentos é desvalorizar seu próprio patrimônio. É como diz a matéria. Não se trata de despesa, mas sim custo de manutenção, e isso não é diferente do que em qualquer residência, áreas comuns, assim como equipamentos, sejam eles de segurança ou conforto e comodidade, são de forma mais robustos do que os domésticos, apresentando valores mais expressivos na aquisição e até mesmo manutenção.

Na próxima semana:

CBS IBS - A reforma tributária e os condomínios

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

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

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

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

O portão automático de um condomínio tem uma potência muito maior do que um portão doméstico que as vezes abre apenas duas vezes por dia, diferente de um portão de condomínio que quase não fica estacionado. Residências em sua maioria, não tem elevadores, e nem mesmo piscinas ou salões de festas. Os jardins não requerem profissionais, sendo até mesmo uma terapia dos donos da casa.

É tudo uma relação custo x benefício. As coisas em condomínio em geral não custam mais caro, tem maior valor agregado, e isso tem preço. Mas há de se considerar que valoriza o patrimônio.

Tanto quanto mais sofisticado ou mesmo exigido por legislação, nos casos de equipamentos de segurança, precisamos entender que o valor de aquisição, assim como o de manutenção fazem parte do investimento, realizado em razão da comodidade e segurança e a própria valorização imobiliária.

Os apelos publicitários por ocasião das vendas, anunciam, segurança, automação, e outros benefícios, que realmente são proporcionados por este tipo de imóvel em condomínio, mas como qualquer outro bem, requer manutenção, e, quando preventiva, certamente custa mais barato.



Edgard Andreazi Moreira
CRC ISP 190.968/08
Pós graduado em Administração

Pública Municipal Direito Imobiliário;
Direito Tributário Gestão &
Cooperativismo de Crédito; Diretor da
Andreazi Moreira Acessoria



**ANDREAZI
MOREIRA**
ASSESSORIA