

Reportagem de capa



RAFAEL ARBEX / ESTADÃO

Saiba como obter economia em tempo de crise econômica

É preciso conhecer as reais necessidades do condomínio e colocar na ponta do lápis gastos com pessoal, água, luz e manutenção

Edilaine Felix

As despesas de um condomínio são muitas. Pagamento de funcionários, contas de consumo e manutenção atormentam a vida de administradores que têm uma previsão orçamentária e não querem – e não podem – fechar o ano no vermelho. E em tempos de crise, a palavra de ordem para todos é economizar.

De acordo com a professora de administração de condomínios da Escola Paulista de Direito (EPD) Rosely Schwartz, o gestor deve saber quais são as

reais necessidades do edifício. “Um dos primeiros itens a analisar é a folha de pagamento, responsável entre 50% e 70% das despesas, e verificar se há excesso de hora extra.”

As contas de consumo – água e luz – também merecem atenção especial e, segundo Rosely, funcionários e moradores devem estar envolvidos. “Quando fui síndica, fiz curso na Sabesp para identificar vazamentos. Fazer cursos e acompanhar diariamente o consumo é uma necessidade para quem administra condomínios”, defende.

A professora lembra que um item de alto custo nas contas dos condomínios é o elevador. “Se o modelo é antigo, vale a pena pensar na troca, além de baixar o custo da manutenção, traz valorização para o imóvel e segurança para o morador”, diz.

Rosely destaca ainda a importância de manter a manutenção de todos os equipamentos do edifício em dia, e sempre fazer cotação levando em consideração garantias e preços.

O síndico Marcelo Lopes, conta que economizou 15% depois que redobrou a atenção

com as despesas do condomínio. O conjunto com 48 funcionários tem custo entre 50% e 60% com a folha de pagamento. “Estamos enxugando horas extras, negociando contrato com as terceirizadas e reorganizando escalas de trabalho”, conta.

Gerai. Para diminuir gastos com água e luz, o síndico realizou revisões hidráulicas para detectar vazamentos, instalou redutores de pressão nas áreas comuns e ofertou aos moradores. O prédio tem um poço artesiano e está em processo para instalar mais um. No caso de energia, trocou as lâmpadas comuns pelas de LED. O resultado das ações foi a redução das contas de água, com a obtenção de bônus da Sabesp, e de energia.

“O contrato mais caro é o da mão de obra dos elevadores. Para diminuir custos, negocie valores com o fabricante e estou estudando a modernização dos aparelhos. Devemos fazer uma assembleia até o final deste ano para aprovar. Com isso, teremos redução de energia geral entre 15% e 20%.”

Para ajudar os síndicos a planejar os gastos, o gerente da Administradora Predial, Julio Herold, realizou um evento para debater os custos e a inadim-

‘É possível reduzir custo da folha de pagamento em 20%’

● O diretor de relações institucionais da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), Eduardo Zangari, orienta síndicos a fazer a análise dos valores gastos – salários, prestadores de serviços e manutenção – para saber se estão dentro dos padrões do mercado e renegociar os contratos de serviços.

plência – que tem aumentado. “Orientamos a não inventar obras desnecessárias, a economizar água e energia e também expliquei sobre portaria virtual. Os orçamentos estão mais apertados, é preciso ser flexível e negociar com fornecedor.”

Síndico profissional de um condomínio de alto padrão com 12 unidades, Marcelo Marques, também tem na folha de funcionários o maior custo mensal.

“Fiz previsão orçamentária prevendo o dissídio dos funcionários, que ocorre em outubro,

REDUÇÃO

● **Folha de pagamento**
Faça um mapeamento das atividades dos funcionários para reduzir horas extras. A folha de pagamento é responsável por mais da metade dos custos mensais de um condomínio

● **Água**
Faça vistorias para detectar vazamentos, troque bacias e válvulas por equipamentos mais modernos e se possível opte pela medição individualizada da água

● **Energia**
Troque as lâmpadas comuns pelas de LED, use o máximo possível a luz natural

● **Manutenção**
Mantenha os contratos de manutenção dos serviços em dia e na hora de fazer a renovação negocie, levando em consideração garantias e preços

● **Elevadores**
Item de manutenção cara nas despesas do condomínio e que deve ser feito com o fabricante. Se o modelo é antigo, vale a pena avaliar a troca do elevador

Zangari lembra que a administradora pode e deve ajudar o síndico na operação do prédio e na racionalização dos custos.

“A base de consumo que inclui pagamento de funcionários, energia e água representa cerca de 80% das despesas do prédio. Fazendo uma análise criteriosa na folha de pagamento é possível diminuir em até 20% os gastos.”

O diretor da Aabic destaca que este é um momento de economia, mas também de negociação. “Nada pode ser negligenciado. É preciso conversar e avaliar o melhor contrato de prestação.”

de até 8,5%, mas deve ser em torno de 12%, o que mexe no orçamento”, conta.

No dia a dia, Marques solicita atenção ao uso de produtos de limpeza e telefone. Mesmo trocando as lâmpadas pelas mais econômicas, orienta a apagá-las em áreas não utilizadas. No caso da água, investiu em água de reúso. “Também estou fazendo orçamentos com empresas e visitando condomínios que trabalham com portaria digital, que proporciona uma economia de até 70% na folha de pagamento”, afirma.

O jeito mais fácil de conquistar sua casa própria.

CRÉDITO IMOBILIÁRIO BRADESCO

Financiamento de até 80% do imóvel, com documentação simplificada e 30 anos para pagar. Para alcançar uma das maiores conquistas da sua vida, conte com o Bradesco.

Fale com o seu Gerente ou ligue para 0800 273 3486.

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 9022
SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383
SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Ouvidoria: 0800 737 9933
bradesco.com.br @Bradesco facebook.com/Bradesco

PATROCINADOR OFICIAL

Portaria digital entra na pauta de discussões

- Opção para reduzir gastos
- é o atendimento online na entrada do prédio;
- uso racional da água deve ser parte do dia a dia;

Agravada pela crise hídrica, a economia de água já está incorporada no dia a dia dos condomínios. No entanto, o diretor executivo da Manager, Marcelo Mahtuk, diz que para ter resultados é preciso fazer vistoria diá-

ria e ter conscientização. “É preciso ensinar os funcionários a usar racionalmente a água.”

Mahtuk diz que nas áreas comuns a piscina é o local com maior possibilidade de vazamento e nos apartamentos são os vasos sanitários. Entre as medidas adotadas, a administradora entregou oito mil redutores de pressão para os moradores.

A portaria virtual é uma alternativa que está no planejamento de alguns síndicos. “Muitos estão estudando a possibilida-

de. Mas é preciso saber se o modelo é viável para o seu prédio”, diz o presidente da Associação dos Síndicos de Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo (Assosindicos), Renato Tichauer.

Para o diretor executivo do Grupo Pro Security, Alexandre Paranhos, a portaria virtual é uma opção de economia para alguns condomínios. “Um prédio que gasta R\$ 16 mil com serviços de portaria, passará a ter um custo de R\$ 5 mil com a contratação

da digital”, diz.

O sistema consiste em fazer a automatização do condomínio: portas e portões, entrada de veículo e de pedestres e interfone. O acesso de moradores e empregados passa a ser feito via leitura biométrica. No caso de visitantes e prestadores, serão atendidos remotamente. “A aplicabilidade é para edifícios de menor porte. E, em casos de falha mecânica do portão, há suporte prestado pela empresa de vigilância. É parte do contrato.”



GABRIELA BILO / ESTADÃO

Remoto. Sistema virtual é indicado para prédios pequenos