

GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: valorização do imóvel e taxa condominial - uma difícil equação

Luiz Carlos dos Santos

A expansão imobiliária urbana nos últimos cinco anos é algo impressionante, especialmente nas grandes capitais, inclusive Salvador. Em consequência da expansão em foco, observa-se um expressivo incremento no quantitativo de empresas administradoras de condomínio. Essas empresas, dentre suas metas, vêm buscando opções para reduzir custos nas contas condominiais, objetivando, simultaneamente, agregar valor ao imóvel. Porém, subsistem problemas que afetam a relação com seus clientes diretos (os síndicos), entre os quais, sobressaem: alto valor da taxa de administração, suporte administrativo e, frequentemente, segurança para os condôminos.

Semelhantemente ao funcionamento contábil de uma estrutura empresarial, deve ocorrer o conceito de uma administração consistente e lucrativa, que visa, além do investimento em melhorias de seus produtos, a rentabilidade do capital investido e o bem-estar dos acionistas através do pagamento de dividendo oriundos de uma Demonstração de Resultados (DRE) com registros positivos.

É sabido que ao aumento das vendas e à redução dos custos atribuem-se os principais fatores para obtenção de uma receita contábil positiva. Todavia, em relação ao condomínio, a atenção à redução de custos deve ser algo contínuo e constante para que se chegue a uma taxa condominial razoável e, ao mesmo tempo, capaz de gerar superávit, visando à efetivação de melhorias no imóvel.

Nessa perspectiva, entre os fatores, é fundamental - serviço de portaria 24 horas ininterruptas; serviços eficazes de zeladoria; iluminação de uso comum; excepcional relacionamento entre os recursos humanos da administração condominial e os moradores rumo à plena satisfação dos mantenedores - os condôminos.

Ressalte-se que, na área de prestação de serviços, a administração de condomínios horizontais e verticais, tanto residenciais quanto comerciais, é uma tarefa que deve fundir a capacidade de redução de custos internos, dentro das estruturas de contas e gastos do condomínio com a manutenção predial e de pessoal, e o aumento da capacidade de investimentos em benfeitorias, a fim de agregar valor direto ao imóvel no caso de sua revenda ou, ainda, adicionar valor indireto pelo fato de agregar a facilidade de sua locação,

aumentando conseqüentemente, o grau de ocupação do imóvel e o nível de rendimento para o proprietário-locador, no caso de aluguel do imóvel por prazos fixos ou temporários.

Por isso aconselha-se a adoção dos serviços de empresa de administração de condomínio em vez de os imóveis serem geridos pelo seu representante e/ou comissão eleito (s) por convenção, nem sempre devidamente preparados para o labor. Nessa dimensão, observa-se que o síndico ou comissão colegiada, às vezes, não atua de forma planejada, organizada, enfim, adequada. Há desconhecimento dos potenciais de melhoria para a redução de custos, falta de prática comercial para barganhar melhores preços na aquisição de bens e serviços.

Saliente-se que, ao mesmo tempo em que os serviços especializados são uma necessidade para o segmento em foco, um conhecimento maior dos fornecedores, a aplicação sábia de recursos, a obtenção de fontes extras, adotando várias opções que possam contribuir pra a redução da taxa de condomínio, a exemplo da locação da parede externa do prédio com o fulcro de propagandas, desde que submetidas tais medidas à aprovação da assembléia.

Registre-se que um fator determinante para a boa administração das despesas do condomínio é ter um controle mais apurado no tocante à contabilidade e à conciliação bancária, ou seja, a apuração de valores contábeis versus o valor real em conta corrente como um ponto-chave para, em oportunidades de barganha sobre a aquisição de algum tipo de bem ou serviço para o condomínio pleiteie-se a oferta que represente uma melhor relação entre tangibilidade do produto e o valor que lhe foi aferido pelo fornecedor.

Reafirme-se que a adoção de administradoras de serviços condominiais, com efetivo controle de qualidade, pode ser a saída para a gestão de condomínios, implicando em alto padrão de serviços e a custos convenientes, onde mesmo aqueles síndicos que possuem tempo livre vão preferir contratar empresas a fim de usarem seu tempo para melhorar sua qualidade de vida, quase sempre abalada pela nobre função a que se propõe exercer.

Todavia, cabe salientar, a necessária conscientização dos condôminos para a regularidade do pagamento da taxa condominial. Como se sabe, em muitos condomínios a inadimplência é bastante alta, dificultando as melhorias nos imóveis, tanto quanto podendo resultar no atraso do crédito da administradora e, conseqüentemente, na postergação do pagamento dos salários dos seus empregados. Afinal, o pagamento da taxa de condomínio deve ser encarado como se concernente ao pagamento da prestação do imóvel adquirido, contas de consumo de energia elétrica, água, telefone, dentre outras benesses imprescindíveis à sobrevivência humana, no nível pessoal e, também, como fator de qualidade nas relações entre os respectivos condôminos.