16/10/2014 - Condomínio médio de SP é de R$ 746

10 dicas ajudam síndico a enxugar o valor da cota

A Lello, empresa líder em administração de condomínios no Estado de São Paulo, com 18 filiais na capital paulista, ABC, interior e litoral, listou 10 dicas para que os síndicos dos condomínios paulistanos possam enxugar o valor da cota de condomínio paga mensalmente pelos moradores. Conforme recente levantamento da administradora, a cota média de condomínio na cidade de São Paulo é de R$ 746 mensais.

Segundo Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios, o primeiro item a se olhar são as horas extras dos funcionários que, em excesso, encarecem o condomínio. Ela indica também a avaliação constante do quadro de pessoal, comparando se vale à pena manter equipe própria ou terceirizada.

“A folha de pagamentos e encargos deve representar entre 45% e 50% das despesas de condomínio. Se estiver acima disso, precisa ver onde está o desperdício e cortar”, afirma Angélica.

Não menos importante, avalia a gerente da Lello, é reter talentos e evitar rotatividade de funcionários, evitando, assim, gastos com rescisões e até mesmo ações trabalhistas.

É necessário, ainda, planejamento financeiro do condomínio, no sentido de se provisionar as despesas ao longo do ano e evitar cotas extras para obras de reforma, dissídio e décimo-terceiro salário dos funcionários.

O consumo de água é outro item fundamental. Os síndicos devem promover campanhas de uso racional nos apartamentos, para que o condomínio possa ser beneficiado com descontos na conta. “Especialmente neste momento de crise hídrica e estiagem”, diz Angélica. “A conta de água é a segunda maior despesa de um condomínio”, observa. Em relação à energia elétrica, a instalação de minuterias e sensores nas áreas comuns, bem como a adequada programação dos elevadores, ajuda na economia.

A gerente da Lello orienta os síndicos a terem controle rígido sobre a inadimplência, estimulando acordos amigáveis mas também adotando medidas mais enérgicas, como a agilidade na cobrança judicial. “A inadimplência crônica compromete o fluxo de caixa do condomínio e aumenta o valor da cota”, alerta.

Segundo ela, é preciso racionalizar os custos para não comprometer o caixa do condomínio. Em resumo, o prédio não pode gastar mais do que arrecada. E, por fim, é fundamental estimular a participação ativa dos moradores nas assembleias. “O condômino deve se interessar pela administração do condomínio, acompanhando os gastos e propondo alternativas para a redução das despesas.

Dicas:

1) Fique de olho nas horas extras;

2) Retenha os talentos em seu quadro funcional. Contratar é mais caro e improdutivo que aperfeiçoar a equipe;

3) Faça avaliações anuais do quadro de funcionários e das escalas de trabalho. Essa revisão racionaliza a despesa com pessoal;

4) Avalie possíveis desperdícios de energia elétrica. Programação de elevadores e instalação

de minuterias são saídas comumente adotadas;
5) Cria a cultura de economia de água: a cidade agradece e a conta de seu condomínio diminui;
6) Realize periódicas manutenções preventivas. Elas são muito mais baratas que obras emergenciais;
7) Construa com a sua administradora um planejamento financeiro profissional, descartando a necessidade de emissão de cotas extras para dissidio, 13º etc
8) Cobre ação proativa da sua administradora para combate à inadimplência, procura inibir casos de inadimplência crônica;
9) Exerça uma gestão responsável: assim como no orçamento de uma empresa, o condomínio não pode arrecadar mais do que gasta;
10) Estimule em seu condomínio uma gestão participativa. Os condôminos fazendo parte do dia a dia da gestão podem surgir ideias interessantes e alternativas inteligentes para a gestão do orçamento do condomínio.

Lello Condomínios