

**CONDOMÍNIO** O planejamento de gastos mensais deve incluir vistorias periódicas em instalações e equipamentos

# Manutenção preventiva evita gastos emergenciais

**JOÃO PEDRO PITOMBO**

Além de garantir a segurança dos moradores, a manutenção preventiva periódica do condomínio é a melhor saída para evitar gastos extras e consertos emergenciais de estruturas danificadas. A intervalos regulares, o condomínio deve realizar um check-up geral nas estruturas de segurança, de lazer, nos elevadores, assim como nas instalações elétricas e hidráulicas do imóvel.

A orientação dos especialistas é que o gasto com a manutenção preventiva seja embutido no orçamento mensal de condomínio, resultando

num fundo de reserva com 5% a 10% da taxa cobrada aos moradores.

Segundo Alberto Vieira da Cruz, sócio-diretor da Ambiente Gestão em Condomínios e Serviços, é importante que o condomínio trace um cronograma das manutenções e mantenha um fundo de reserva para custear esses serviços. "O planejamento dos gastos é fundamental para evitar surpresas. Caso contrário, os moradores terão que pagar taxas extras para arcar com esta manutenção", orienta Cruz.

Foi dessa maneira que os moradores do Edifício Chenaud, no Canela, fizeram a

## A checagem da estrutura elétrica e do equipamento de combate a incêndio está no topo da lista de prioridades na hora da inspeção

reforma na estrutura física das áreas comuns do prédio. "Temos um fundo de reserva voltado para a manutenção da rede elétrica, hidráulica e da estrutura comum", explica o encarregado do Edifício Cláudio Moreira. Com o fundo, os moradores conseguiram custear 90% da obra, que terminou ano passado. Os outros 10% foram quitados com taxas extras.

O presidente do Sindicato das Empresas de Compras, Vendas, Locação e Administração de Imóveis do Estado da Bahia (Secovi), Kelsor Fernandes, vê com bons olhos a criação de fundos voltados para manutenção. "Fazer a

**No edifício que administra, Cláudio Moreira usa o fundo de reserva para custear as obras**

obra de uma só vez sai muito mais caro para os condôminos. Com o fundo de reserva, a manutenção pode ser feita por etapas, diluindo os custos", explica Fernandes.

### Prioridade

A inspeção da estrutura elétrica e do equipamento de combate a incêndio está no topo da lista de prioridades na hora da inspeção. As causas mais comuns de incêndios em edifícios são curtos-circuitos e descargas elétricas, que podem ser potencializadas pela não-existência ou por defeito nos extintores de incêndio.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, cerca de 80% dos incêndios acontecem por falta de manutenção ou de inspeção predial na instalação elétrica. "O correto é que a checagem na rede elétrica do prédio seja feita pelo menos duas vezes por ano", destaca Alberto Vieira.

Na lista de prioridades, o sistema hidráulico vem na sequência. É preciso fazer a limpeza da caixa de gordura a cada três meses. Já a lavagem e a limpeza da caixa d'água devem ser feitas semestralmente. O elevador também deve ter manutenção permanente de empresa especializada, com visitas periódicas à casa das máquinas, com checgens trimestrais.

No caso dos edifícios com áreas de lazer, em que existem piscinas e parques infantis, os cuidados devem ser redobrados. A recomendação é que a piscina seja limpa pelo menos quatro vezes por semana e inspecionada ao menos uma vez por mês. É importante verificar a integridade das peças dos equipamentos de lazer, checando se estão desgastadas.

### Legislação

Além da manutenção de praxe, os condomínios também devem fazer a inspeção predial. Em Salvador, a legislação municipal determina que esta inspeção seja obrigatoriamente realizada por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea).

O síndico do edifício ou do condomínio é o responsável em caso de negligência na inspeção predial. Também é o síndico o responsável pela contratação do seguro obrigatório de condomínio.