

SECOVI
SINDICATO DA HABITAÇÃO
UBERLÂNDIA

2016

**DIAGNÓSTICO DO SEGMENTO
CONDOMINIAL DE UBERLÂNDIA**

Av. Cipriano Del Favero, 370 | sala 13 | Centro
Uberlândia - MG | 38400-106 | (34)3210-5131 | (34)99632-7000
secoviuberlandia.com.br | secovi@secoviuberlandia.com.br

Diagnóstico do Segmento Condominial de Uberlândia 2016

Introdução

A pesquisa apresentada foi realizada pelo Secovi – Sindicato da Habitação de Uberlândia durante o ano de 2015 e tem por objetivo apresentar ao mercado uma amostragem do Segmento Condominial local.

Os dados foram coletados junto a síndicos e administradoras de condomínio, garantindo veracidade, atualidade e segurança das informações prestadas.

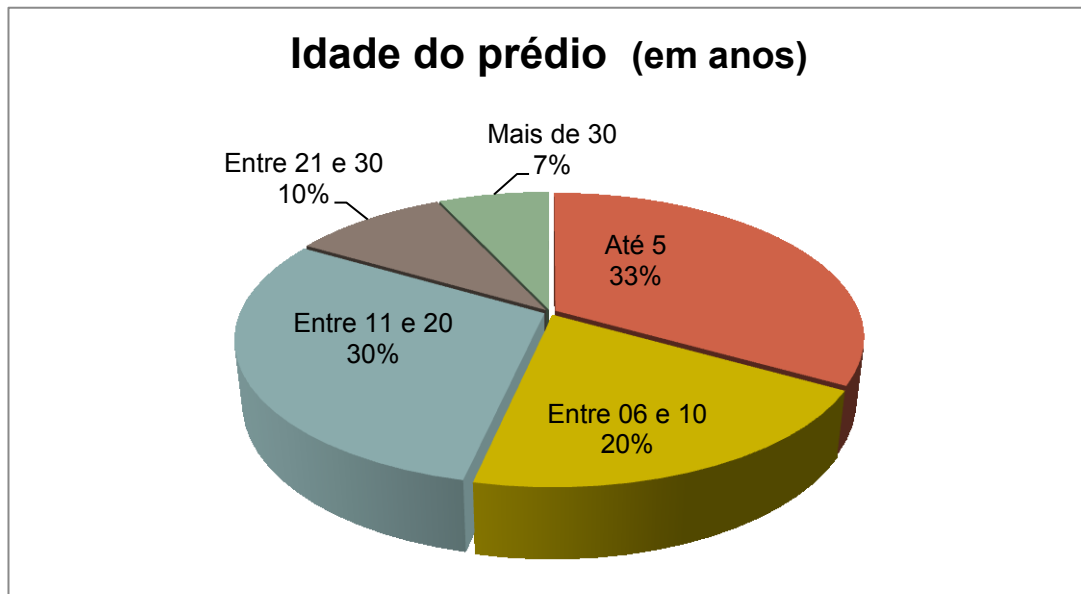
Baseada no presente diagnóstico o sindicato pôde definir algumas estratégias de trabalho a serem implementadas no decorrer de 2016.

Da mesma forma, as informações aqui trazidas poderão servir de apoio na tomada de decisão de vários outros segmentos mercadológicos que possuem algum tipo de relacionamento com condomínios ou administradoras de condomínio da cidade.

O estudo apresenta características físicas e econômicas dos condomínios edifícios de Uberlândia, bem como dos síndicos, responsáveis pela administração destes, no momento da coleta dos dados.

1 – Características dos condomínios.

1.1 - Idade do prédio:



Pouco mais da metade dos condomínios pesquisados, 53%, possuem menos de 10 anos de construção. Por estimativa, pode-se dizer que nos últimos 5 anos, foram construídos o mesmo número de condomínios que existia em Uberlândia durante toda a década de 90.

Os prédios construídos nos últimos 05 anos possuem em média 85,55m², de área privativa, sendo que no mesmo período, o menor tamanho apresentado na coleta de dados, foi de 40m², enquanto que o maior foi de 280m². Contra uma média de 92,17m² de área privativa em anos anteriores. Onde foi apontado a menor área como sendo de 31m² e a maior de 264m².

1.2– Área privativa:

Área privativa	%
Não responderam	18%
Menos de 50m ²	8%
Entre 50 e 60m ²	12%
Entre 61 e 70m ²	12%
Entre 71 e 80m ²	8%
Entre 81 e 90m ²	7%
Entre 91 e 100m ²	9%
Entre 101 e 150m ²	19%
Entre 151 e 200m ²	4%
Com mais de 200m ²	3%

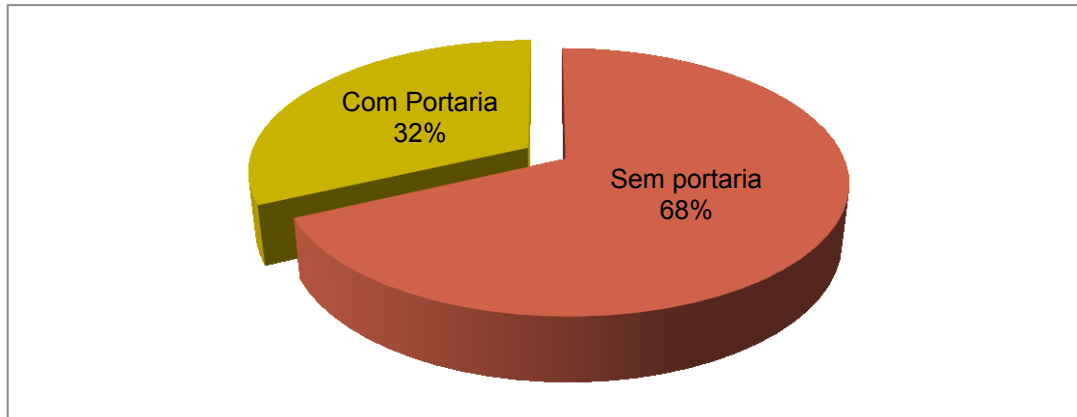
A tabela acima mostra o percentual de condomínios que reponderam a pesquisa em relação a área privativa de seus apartamentos, desconsiderando a área de cobertura, para os casos que possuem apartamentos de cobertura com área privativa diferente dos demais apartamentos do prédio.

1.3– Número de apartamentos:

Número de apartamentos por condomínio	%
Até 10 apartamentos	40%
Entre 11 e 30 apartamentos	34%
Entre 31 e 50 apartamentos	11%
Entre 51 e 100 apartamentos	8%
Entre 101 e 200 apartamentos	3%
Entre 201 e 300 apartamentos	2%
Mais de 400 apartamentos	1%

Conforme tabela acima, pode-se observar que a grande maioria, 74% dos condomínios que participaram da pesquisa, possui até 30 apartamentos e que apenas 6% são considerados grandes condomínios com mais de 100 apartamentos.

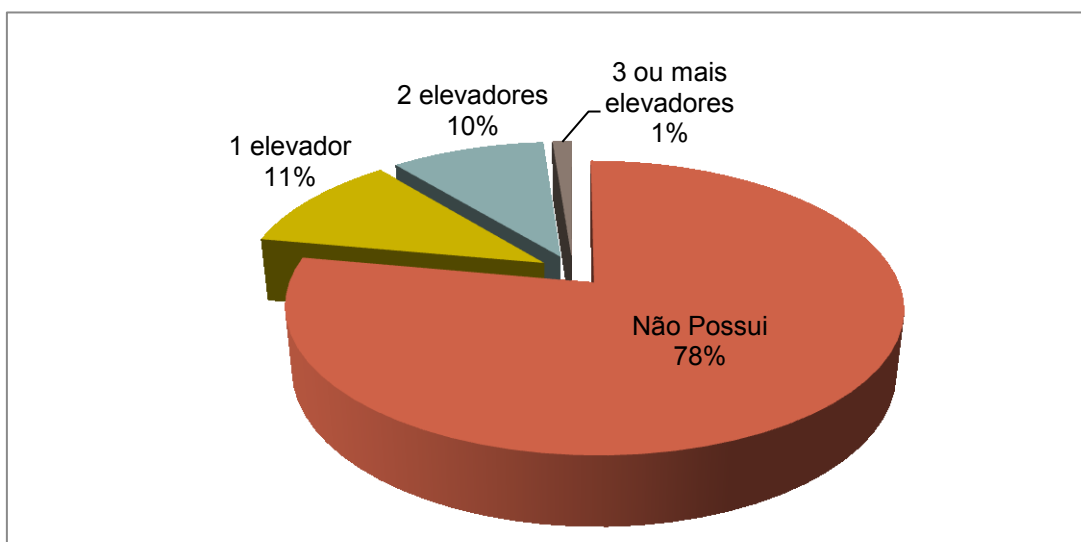
1.4- Portaria:



32% dos condomínios pesquisados possuem portaria. Sendo que dentre os porteiros, 90% são funcionários do próprio condomínio enquanto que 10% são contratados e mantidos por empresas prestadoras deste tipo de serviço.

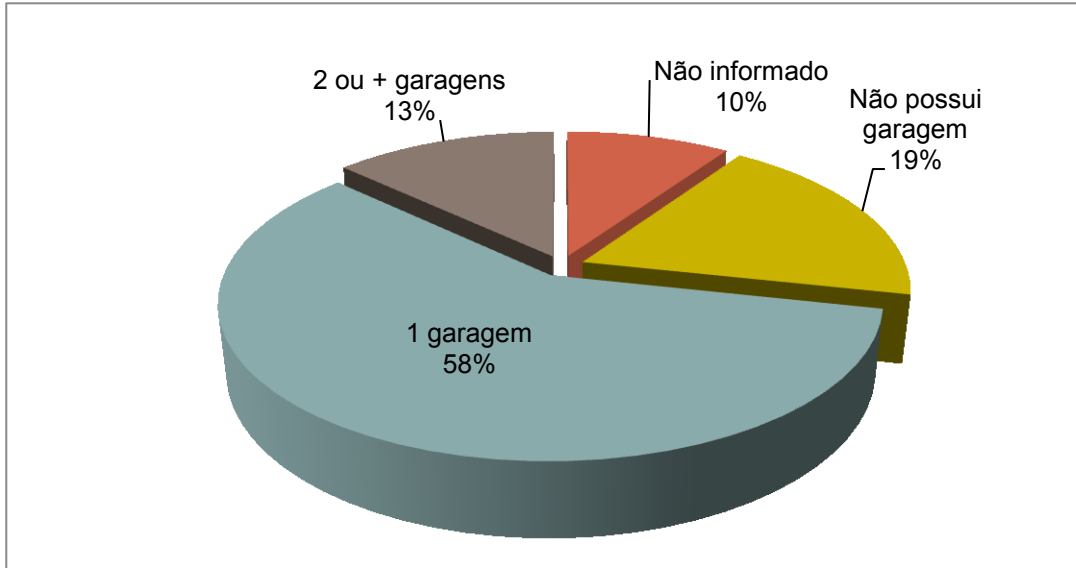
Dos prédios que possuem portaria, 49% deles mantêm funcionários 12 horas por dia e 46% mantêm portaria de 24 horas.

1.5 - Elevadores:



78% dos condomínios pesquisados não possuem elevador. Pouco mais de 11% possui apenas um elevador, enquanto menos de 10% mantêm dois elevadores e 1% possui três ou mais elevadores.

1.6 - Garagem:



19% dos condomínios que participaram da pesquisa não possuem vaga para veículo no prédio, enquanto 59% possui uma vaga e 13% possui duas ou mais vagas. Considerando vagas cobertas e descobertas.

1.7 - Outras Características Físicas:

Características presentes nos condomínios pesquisados	%
Condomínios Verticais	98%
Condomínios Residenciais	96%
Cobertura	12%
Piscina	6%
Salão de festas	23%
Play Ground	26%
Gás Encanado	32%
Água individualizada	5%
Circuito interno de TV	11%
Funcionários	40%

Como resultado da pesquisa pode-se observar que a grande maioria dos condomínios em Uberlândia são verticais e residenciais. O índice apontado acima para cada uma das demais características indica o percentual de presença daquele item no total de condomínios pesquisados. Para os condomínios que possuem funcionários, a média é de 3,81 funcionários por condomínio, não ultrapassando 11 funcionários no total, entre aqueles que responderam este item na pesquisa.

1.8– Valor mensal da taxa de condomínio:

Taxa de Condomínio	%
Inferior a R\$100,00	6%
Entre R\$101,00 e R\$200,00	45%
Entre R\$201,00 e R\$300,00	19%
Entre R\$301,00 e R\$400,00	10%
Entre R\$401,00 e R\$500,00	4%
Entre R\$501,00 e R\$600,00	5%
Entre R\$601,00 e R\$1.000,00	6%
Acima de R\$1.000,00	5%

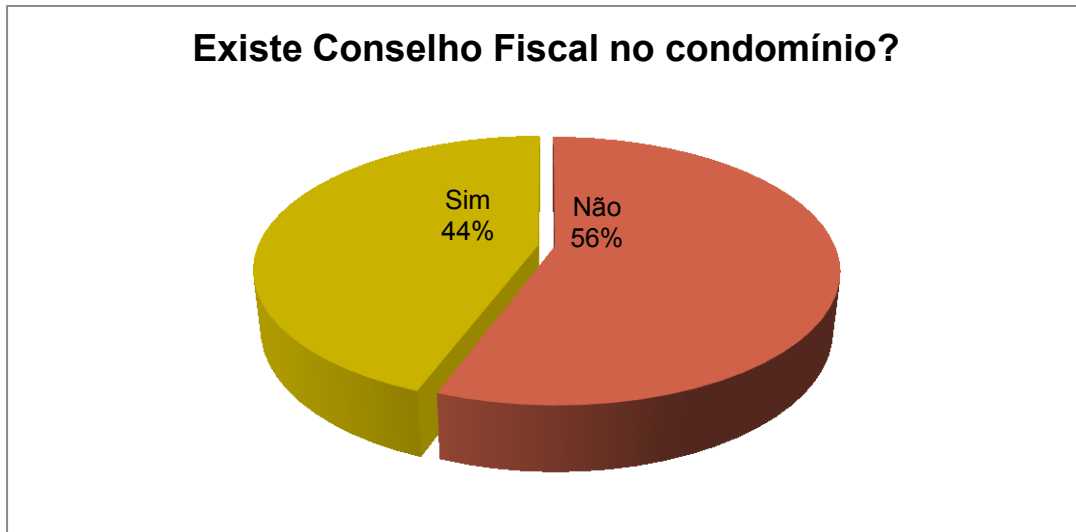
Como pode-se observar na tabela acima, a maioria dos valores de condomínio encontra-se na faixa entre R\$ 101,00 e R\$ 200,00. Seguido por valores de condomínios entre R\$ 201,00 e R\$ 400,00.

1.9– Fundo de Reserva:

Fundo de Reserva	%
Não Possui	70,2%
Até R\$10,00	4,6%
Entre R\$11,00 e R\$30,00	15,8%
Entre R\$31,00 e R\$50,00	3,0%
Entre R\$51,00 e R\$100,00	2,8%
Entre R\$101,00 e R\$150,00	1,0%
Acima de R\$150,00	2,6%

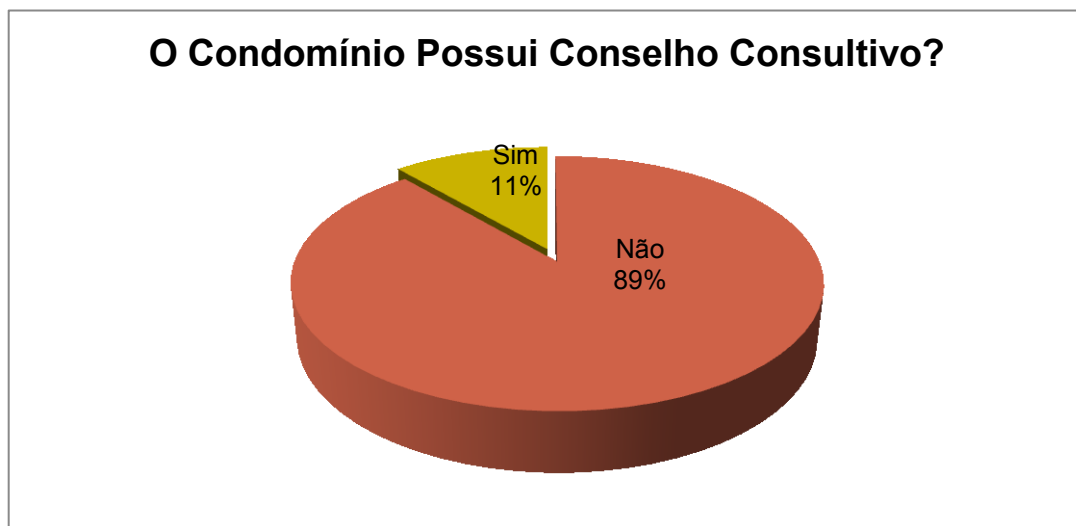
Conforme tabela acima, 70,2% dos respondentes não têm Taxa de Fundo de Reserva e dos que possuem a taxa, a sua maioria cobra o valor entre R\$ 11,00 e R\$ 30,00 mensais, o que corresponde a 15,8% do total da pesquisa.

1.10 – Conselho Fiscal:



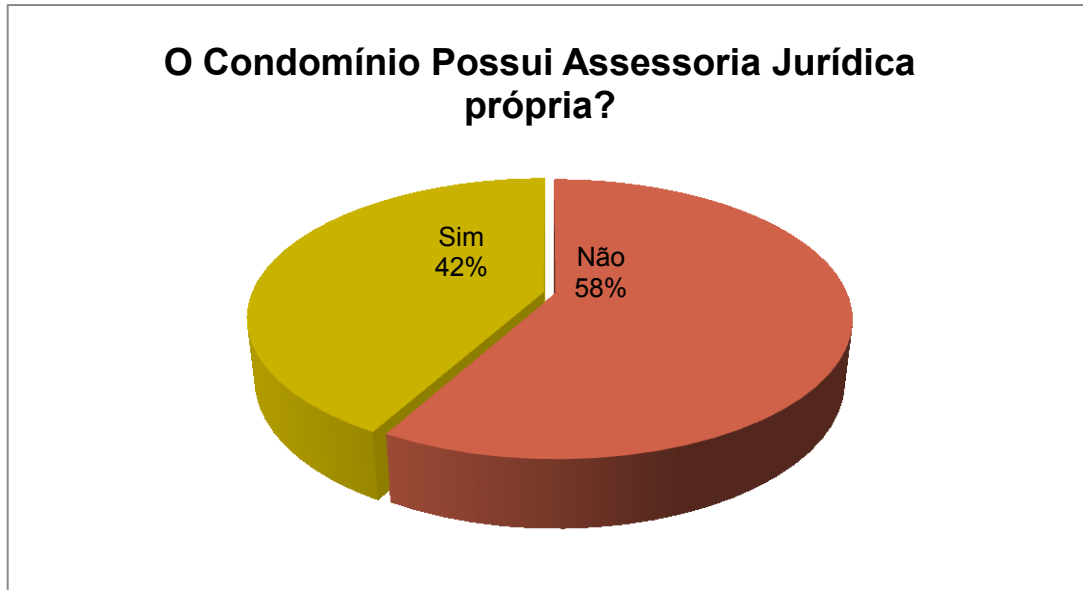
Uma pequena maioria, 56% dos condomínios que participaram da pesquisa, possui Conselho Fiscal para fiscalizar a atuação do síndico.

1.11 – Conselho Consultivo:



Uma pequena parte dos condomínios participantes possuem Conselho Consultivo para auxiliar nas tomadas de decisões do síndico, 11%.

1.12 – Assessoria Jurídica Própria:



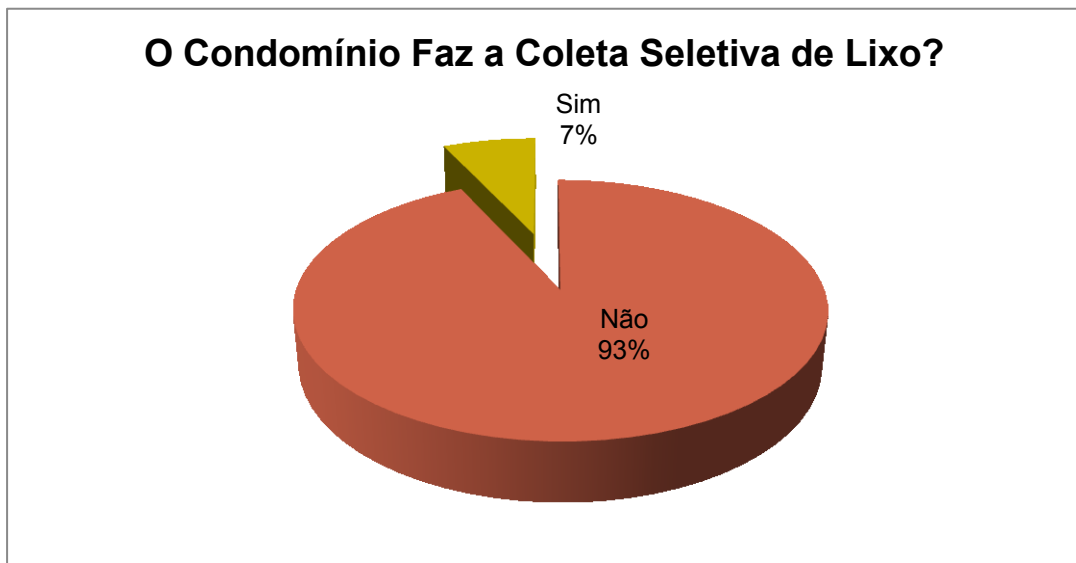
58% dos condomínios participantes contam exclusivamente com a Assessoria Jurídica do SECOVI.

1.13 – Comissão de Reformas e Melhorias:



A grande maioria dos condomínios não possui Comissão de Reformas e Melhorias no prédio, 96% dos respondentes.

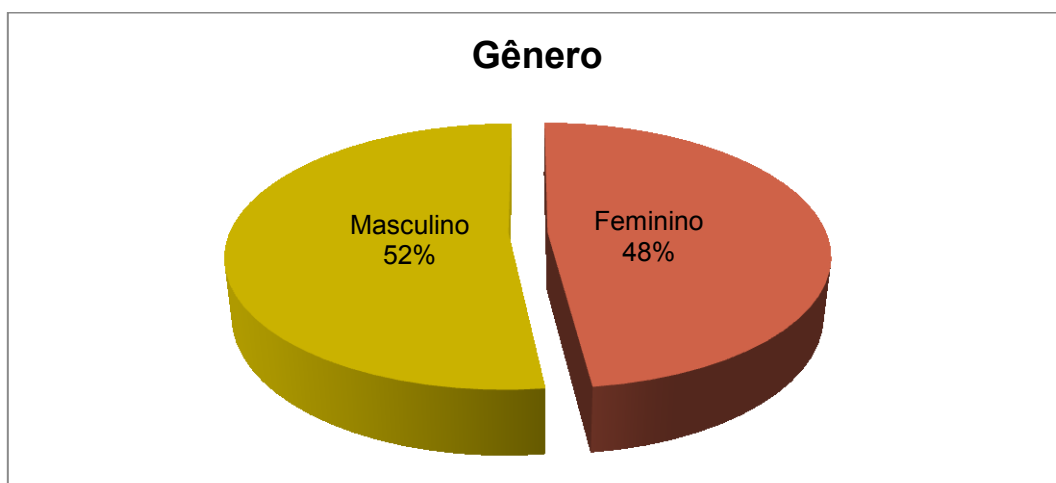
1.14 – Coleta Seletiva de Lixo:



Apenas 7% dos participantes da pesquisa possuem Coleta Seletiva de Lixo implantada no condomínio.

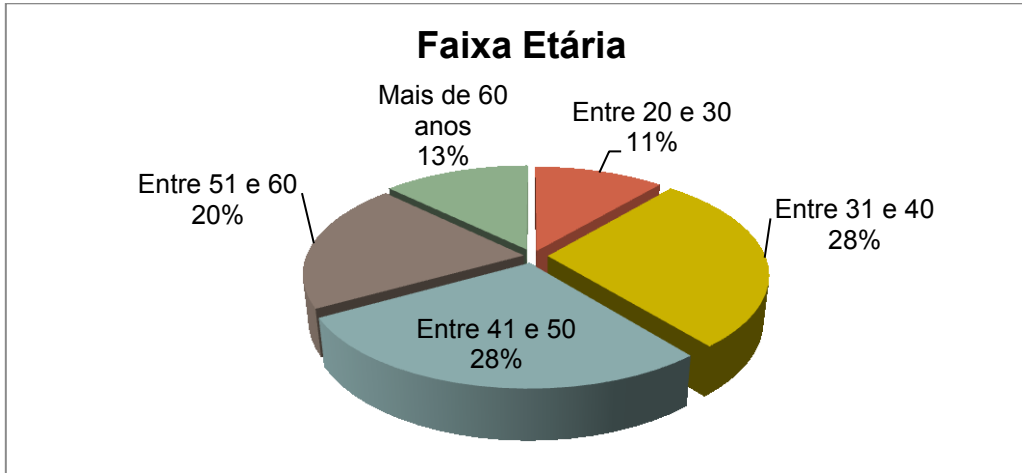
2 – Características dos Síndicos.

2.1 - Gênero:



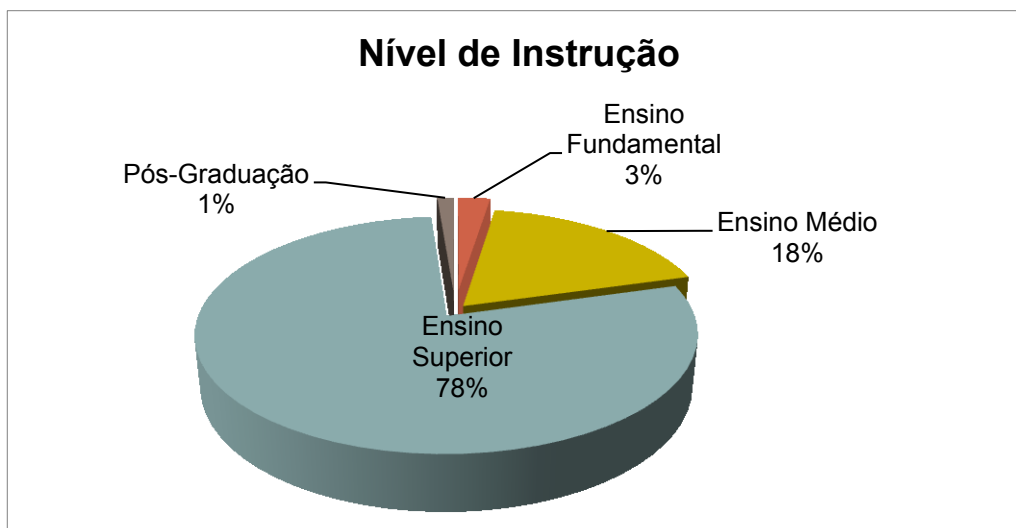
52% dos síndicos que participaram da pesquisa são Homens, enquanto 48% são mulheres.

2.2- Faixa Etária:



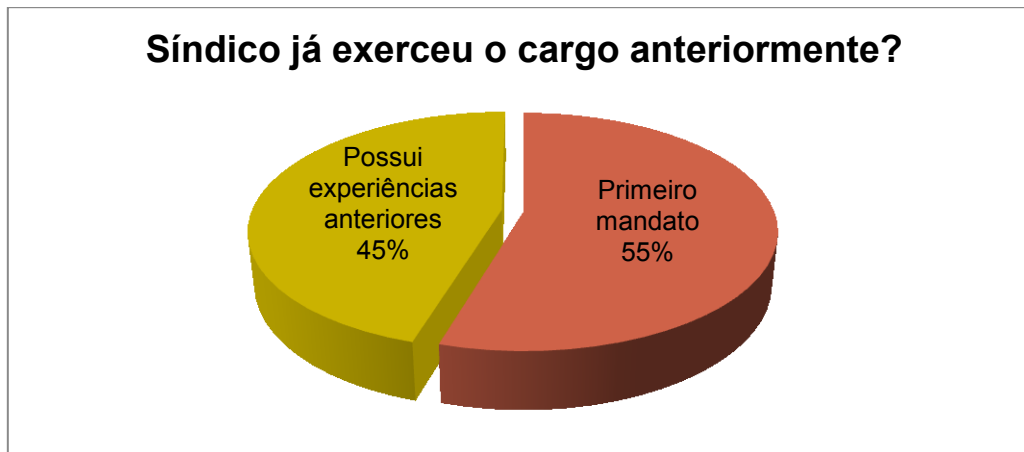
A maioria dos síndicos respondentes possuem entre 31 e 50 anos, os quais totalizam 56% dos pesquisados. Seguido por aqueles que possuem entre 51 e 60 anos, que correspondem a 20%. Ficando 13% dos condomínios pesquisados administrados por síndicos com mais 60 anos e 11% com síndicos com menos de 30 anos.

2.3-Instrução:



De uma forma geral, a 78% dos síndicos que responderam a pesquisa possuem Ensino Superior, 18% Ensino Médio. Sendo ainda que, 3% possuem apenas o Ensino Fundamental contra 1% com pós-graduação.

2.4- Experiência com mandatos anteriores:



55% dos síndicos que participaram da pesquisa informaram que estão atuando como síndico pela primeira vez, enquanto que 45% dos pesquisados já assumiram mandatos anteriores. Sendo que aproximadamente 16% dos síndicos com experiências anteriores, são profissionais contratados juntamente com a empresa que faz a administração do condomínio.

Conclusão

Com a realização deste trabalho, pode-se concluir que em 2015 o segmento condominial da cidade de Uberlândia é composto, em sua maioria, por condomínios residenciais e verticais. Contudo apresenta um pequeno percentual de condomínios comerciais e ainda um pequeno número de condomínios horizontais, estes por sua vez, basicamente residenciais. Existe ainda um número de condomínios mistos, que são qualificados como comercial e residencial. Porém, a representatividade destes não pôde ser levantada pela presente pesquisa, devido ao baixo número de respostas obtidas neste item.

O número de edifícios na cidade cresceu extraordinariamente nos últimos dez anos, com maior intensidade ainda, nos últimos cinco anos, dobrando o número de prédios condominiais de Uberlândia, considerando antes e depois dos anos 2000.

Em se tratando das características físicas dos prédios, 32% dos apartamentos representados pela pesquisa possuem menos de 70m² de área privativa.

40% dos condomínios são formados por pequenos edifícios de até dez apartamentos. Em contrapartida existe condomínio com mais de setecentos apartamentos.

68% dos condomínios mantêm portaria ativa, de 12 ou 24 horas e apenas 10% destes, optaram por terceirizar este serviço.

22% dos prédios possuem elevador e 81% possui garagem.

Dois dados abordados sobre as características econômicas dos condomínios foram: valor da taxa condominial, que apresentou como maior incidência de média praticada, valores entre cem e duzentos reais mensais; e fundo de reserva que está presente em pouco menos de 30% dos pesquisados. Entre

aqueles que possuem a taxa de fundo de reserva, praticamente metade deles fixou a taxa entre dez e trinta reais mensais.

Em se tratando das características básicas coletadas dos síndicos, a pesquisa apontou um resultado bastante homogêneo em relação ao gênero. Onde 52% são homens e 48% são mulheres.

A faixa etária dos síndicos apresentou maior variação, porém com menores percentuais para idades inferiores a 30 anos e superiores a 60 anos.

O Nível de Instrução dos síndicos que responderam a pesquisa apresentou-se muito bom, resultando em 79% com Ensino Superior e Pós-graduação.

Fatores importantes os quais merecem reflexão é que 55% dos síndicos assumiram o mandato pela primeira vez, ou seja, apenas 45% contam com experiências anteriores, aliado ao fato de que somente 4% do total da pesquisa pode contar uma com comissão de reformas e melhorias, 42% com assessoria jurídica, 11% com conselho consultivo e 44% com conselho fiscal. Tem-se, de uma forma geral, um quadro de pouco auxílio por parte dos condôminos nas tarefas e responsabilidades assumidas pelo síndico. Aliado a este fator a existências de condomínios com grande número de apartamentos, são fatores que dificultam sua administração e dão margens ao surgimento de problemas.

Agradecimentos

O Secovi Uberlândia agradece as Administradoras de Condomínio que colaboraram com a presente pesquisa:

ACE-GESTÃO DE NEGÓCIOS

DOMÍNIO EMPREENDIMENTOS LTDA

R GOSUEN GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA

SUPPORT GESTÃO DE CONDOMÍNIOS E EMPRESAS LTDA

SUPREMA SOLUÇÕES CONDOMINIAIS LTDA

TRATTO ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Coordenação e Execução

Secovi Uberlândia

Presidente:

Paulo Maurício Carneiro Silva

Vice-Presidente de Economia e Estatística:

Fernando Silveira

Coordenação do projeto:

Cida Bitencourt

Diretoria Executiva

Vice-Presidente de Relações Institucionais

Ronaldo Fernandes Pereira

Vice-Presidente de Condomínios e Administradoras de Condomínios

Rogério Gosuen

Diretor Financeiro

Ronaldo Arantes

Vice-Diretor Financeiro

Francisco Moura Cunha

Secretária

Cremilda Pereira de Lima

Vice-Secretária

Márcia Katto Dias

Suplentes de Diretoria

Arcélio Mendonça Filho

Herverson Jean Freitas de Almeida

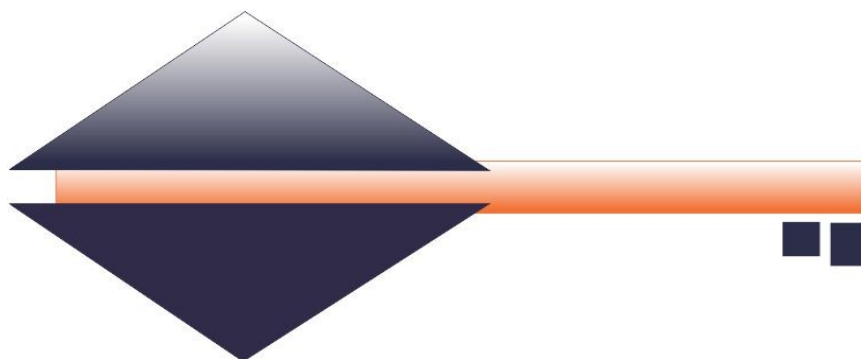
Conselho Fiscal

Elena Maria de Oliveira


Welliton Aparecido de Souza

Suplente Conselho Fiscal

Ovídio Carlos Spini Arentas



SECOVI
SINDICATO DA HABITAÇÃO
UBERLÂNDIA

Av. Cipriano Del Favero, 370 | sala 13 | Centro
Uberlândia - MG | 38400-106 | (34)3210-5131 | (34)99632-7000 
secoviuberlandia.com.br | secovi@secoviuberlandia.com.br