

RUBENS NOGUEIRA VENOSA FILHO

Atributos que impactam nos Custos de Condomínio e suas consequências: O Caso de Empreendimentos Econômicos da Cury Construtora e Incorporadora.

SÃO PAULO
2016

RUBENS NOGUEIRA VENOSA FILHO

Atributos que impactam nos Custos de Condomínio e suas consequências: O Caso de Empreendimentos Econômicos da Cury Construtora e Incorporadora.

Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção do Título de Especialista em Real Estate – Economia Setorial e Mercados MBA – USP.

Orientadora: Prof^a Eliane Monetti

**SÃO PAULO
2016**

FICHA CATALOGRÁFICA

Venosa Filho, Rubens Nogueira

Atributos que impactam nos custos de condomínio e suas consequências: o caso de empreendimentos econômicos da Cury Construtora e Incorporadora. / R. N. Venosa Filho -- São Paulo, 2016.

77 p.

Monografia (MBA em Real Estate - Economia Setorial e Mercados) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil.

1.empreendimentos imobiliários 2.habitação social 3.Minha Casa Minha Vida 4.condomínio 5.atributos embarcados I.Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Departamento de Engenharia de Construção Civil II.

AGRADECIMENTOS

À Prof^ª Eliane Monetti, cuja orientação e direcionamento foram essenciais nessa etapa.

À minha família, meu porto seguro, por acreditar e confiar em mim sempre.

À Ligia, minha namorada, editora e confidente, sem ela eu não teria chegado até aqui.

RESUMO

O mercado de habitação destinado às famílias de baixa renda, até então, carente de atendimento, agora já conta com estruturas e programas próprios. Dentre eles, maior destaque cabe ao Programa Minha Casa Minha Vida que contribui com subsídio em dinheiro para famílias com renda de até 4,1 salários mínimos e subsídio na taxa de juros do financiamento para famílias com renda de até 6,3 salários mínimos¹. Os empreendimentos entregues contam com um número cada vez maior de atributos embarcados, que foram projetados a fim de representar um diferencial competitivo, no momento da comercialização das unidades, para um público cada vez mais exigente, como é o caso das faixas II e III, do PMCMV. Entretanto, para manter tais atributos em operação, são demandados recursos que nem sempre estão disponíveis nos orçamentos mensais dessas famílias, elevando-se a taxa de inadimplência condominial e, ao final, podendo levar à desvalorização das unidades do condomínio. Diante deste cenário, o objetivo do presente trabalho é identificar os diferentes atributos embarcados nas unidades habitacionais e seus respectivos impactos no custo condominial, possivelmente responsáveis pelas taxas de inadimplência observadas entre os condôminos enquadrados nas faixas II e III do PMCMV. Como metodologia de pesquisa, foi realizado, junto à Cury Construtora e Incorporadora S/A (“Cury”), especializada no desenvolvimento de empreendimentos para a baixa renda, bem como junto aos respectivos síndicos e administradoras, o levantamento de 02 (dois) condomínios em operação na região metropolitana de São Paulo e do perfil sócio econômico de seus moradores, a fim de se identificar quais são os atributos embarcados e o custo condominial que vem sendo apurado. Foi alvo da pesquisa, também, a intensidade de utilização desses atributos nos condomínios, informação que possibilita aos empreendedores, no momento de desenvolvimento do produto, reconhecerem quais desses atributos possuem melhor relação entre o custo e o benefício ao condômino e que não causam uma pressão desnecessária no orçamento do morador.

Palavras-chave: economia setorial e empreendimentos, comportamento dos negócios no segmento econômico do Real Estate, empreendimentos imobiliários, condomínio. MBA POLI-INTEGRA.

¹ Informações retiradas do site da Caixa Econômica Federal e referentes à segunda fase do Programa MCMV, calculado com Salário Mínimo 2015 de R\$788,00, conforme decreto 8.381/2014.

ABSTRACT

The housing market designed for low-income families underserved so far, can now count on own structures and supporting programs. Among them, the most prominent is “Programa Minha Casa Minha Vida”. The completed projects include increasingly features, which were conceived to represent a distinctive sales advantage to an increasingly demanding public as with band II and III families of PMCMV. However, to maintain such attributes in operation, some resources need to be in reserve, which are not always available in the monthly budget of these families. Therefore the non- payment maintenance fee, leads progressively to a depreciation of the condominium units. Considering this scenario, the objective of this present paper is to identify the different features embedded in the residential units, and their resulting impacts on the maintenance cost, directly responsible for the non-payment fees observed among the dwellers framed in bands II and III of PMCMV. As methodology research a survey was carried out along with “Cury Builders and Incorporators”(“Cury”), specialized in developing projects for low-income, managers and administrators in 02 (two) operating condos in the metropolitan area of São Paulo, just as well its residents’ economic and social profile, in order to identify which are the embedded attributes and the average condominium cost that has been calculated. The research focus was also to identify the intensity use of these embedded leisure facilities in the condominiums, as well as the average maintenance cost with their corresponding problems caused by inaffordability. Thus, entrepreneurs are able to select which of the attributes offer the most cost-benefit aspects, and rethink strategies in developing future projects and approaches, in order not to cause unnecessary family budget deficit.

Key words: economy and sectoral developments, business behaviour in the economic segment Real Estate, real estate, condominium.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Gráfico IPCA x ICON. Fonte: SECOVI-SP e IBGE.....	13
Figura 2 - Classes de Rendimento POF 2008/2009.....	17
Figura 3 - Composição Sintética POF 2008/2009.....	18
Figura 4 - Detalhamento Despesas Habitação POF 2008/2009.....	19
Figura 5 - Detalhamento Variação Patrimonial Mensal POF 2008/2009.....	19
Figura 6 - Despesas Excluídas.....	20
Figura 7 - Composição Sintética Ajustada POF 2008/2009.....	20
Figura 8 - Preferência Atributos Embarcados - Grupo Lazer – Nassar (2013).....	26
Figura 9 - Preferência Atributos Embarcados - Grupo Área Comum – Nassar (2013).....	27
Figura 10 - Mapa dos Empreendimentos.....	36

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Informações Gerais - Vila Nova Urupês. Fonte: Cury.....	43
Tabela 2 - Informações Gerais - Dez Aricanduva. Fonte: Cury.....	43
Tabela 3 - Imagens - Vila Nova Urupês. Fonte: Cury.....	45
Tabela 4 - Imagens - Dez Aricanduva. Fonte: Cury.....	45
Tabela 5 - Tipologias - Vila Nova Urupês	47
Tabela 6 - Tipologias - Dez Aricanduva	47
Tabela 7 - Atributos Embarcados - Vila Nova Urupês.....	49
Tabela 8 - Atributos Embarcados - Dez Aricanduva.....	51
Tabela 9 - Despesas Condominiais - Vila Nova Urupês	53
Tabela 10 - Despesas Condominiais - Dez Aricanduva	54
Tabela 11 - Comparativo de Indicadores - Vila Nova Urupês e Dez Aricanduva	55
Tabela 12 - Características x Despesas - Vila Nova Urupês	57
Tabela 13 - Características x Despesas - Dez Aricanduva	58
Tabela 14 - Cota Condominial sobre Renda Adquirente.....	60

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
1.1	Objetivo.....	14
1.2	Metodologia.....	15
2	PERFIL SÓCIO ECÔNOMICO DO MORADOR	17
2.1	Orçamento familiar.....	17
2.2	Programa Minha Casa Minha Vida	21
2.2.1	PMCMV - Faixa II.....	22
2.2.2	PMCMV - Faixa III.....	22
2.2.3	Regras do PMCMV	23
2.3	Anseios da família de baixa renda	24
3	ASPECTOS JURÍDICOS	28
3.1	Conceitos básicos.....	28
3.2	Legislação aplicável.....	29
3.3	Critérios de cálculo da taxa de condomínio	31
3.4	Cobrança de condôminos inadimplentes	32
4	PESQUISA DE CAMPO.....	34
4.1	Elaboração da ficha do empreendimento	36
4.1.1	Identificação	36
4.1.2	Informações gerais	37
4.1.3	Imagens.....	38
4.1.4	Tipologias.....	38
4.1.5	Atributos embarcados	39
4.1.6	Despesas condominiais	40
4.1.7	Indicadores	40
5	RESULTADOS E ANÁLISE DA PESQUISA APLICADA.....	42
5.1	Resultados da pesquisa aplicada	42
5.1.1	Informações gerais	42
5.1.2	Imagens.....	43
5.1.3	Tipologias.....	45

5.1.4	Atributos embarcados	47
5.1.5	Despesas condominiais	51
5.1.6	Indicadores	54
5.2	Análise dos resultados	55
5.2.1	Características do projeto versus despesas condominiais.....	56
5.2.2	Cota condominial sobre a renda do adquirente	59
5.2.3	Influência sobre taxa de inadimplência.....	60
6	CONCLUSÃO	61
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	62
7.1	Despesas Condominiais	62
7.2	Gestão e administração dos condomínios.....	63
7.3	Economia de compartilhamento	64
7.4	Governo, legislação e sustentabilidade ambiental.....	65
7.5	Pesquisas futuras	66
8	REFERÊNCIAS E BIBLIOGRAFIAS	67

1 INTRODUÇÃO

A partir de 2009, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (“PMCMV”), pelo governo federal, a família brasileira de baixa renda passou a contar com subsídios que impulsionaram sua capacidade de assumir um financiamento imobiliário. Famílias com renda mensal de 4 a 10 salários mínimos passaram a usufruir de benefícios na taxa de juros e subsídios, via abatimento do valor total do imóvel em até 25.000 reais, para empreendimentos que se enquadrassem nas regras do programa federal, que compõe as chamadas faixas II e III, do PMCMV, que serão melhores detalhadas adiante. As famílias com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos, que se enquadram na faixa I, do PMCMV, não farão parte do presente estudo, pois tratam de imóveis básicos para habitação, sem os diferenciais encontrados nas faixas II e III.

Após o início da vigência das regras do PMCMV, um número maior de famílias passou a ter condições reais de aquisição de sua casa própria, gerando uma demanda adicional no mercado imobiliário. Empresas que não atuavam no nicho de baixa renda passaram a rever suas estratégias e entraram no mercado a fim de suprir essa demanda recém-formada.

Em consequência do crescente interesse das empresas em iniciar sua atuação nesse mercado, formou-se um conjunto competitivo nesse estrato de renda que se enquadra no PMCMV. Os novos empreendimentos para famílias de baixa renda, que antes eram encarados apenas como habitação básica, passaram a ter que se diferenciar para competir e lograr o sucesso na sua comercialização. A solução vislumbrada por grande parte das incorporadoras, vista em inúmeros lançamentos voltados para o público de baixa renda, foi embarcar diversos atributos, antes encontrados apenas em empreendimentos voltados para famílias de média renda.

Todavia, essa solução se mostrou eficaz apenas durante a comercialização dos empreendimentos. Após a instituição dos novos condomínios, os custos de operação desses diversos itens de lazer embarcados nos empreendimentos começaram a se materializar. Elevadores, piscina, portaria vinte e quatro horas, entre outros, demandam manutenção constante e refletem no aumento do custo de operação do condomínio e, conseqüentemente, no aumento da cota condominial repassada para cada unidade. Esse fenômeno pode ser

observado quando comparada a evolução do ICON (Índice de Custos Condominiais) e do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) a partir do início do PMCMV, em 2009, até o início de 2016.

O ICON é o índice de custos condominiais da Região Metropolitana de São Paulo, calculado mensalmente pelo SECOVI. O índice é composto pelas despesas de: pessoal, tarifas, manutenção de equipamentos, conservação e limpeza, e, por último, diversos. Conforme o SECOVI, o ICON serve como parâmetro das variações dos custos condominiais, mas não deve ser utilizado como um índice de reajuste da taxa condominial, pois cada condomínio possui sua própria estrutura de despesas. A recomendação é que o síndico consulte uma administradora para verificar qual foi o aumento dos custos, afim de que, no futuro, não ocorra um desequilíbrio nas contas do condomínio.

O Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor - SNIPC efetua a produção contínua e sistemática de índices de preços ao consumidor, tendo como unidade de coleta estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, concessionária de serviços públicos e domicílios (para levantamento de aluguel e condomínio). O período de coleta do IPCA estende-se, em geral, do dia 01 a 30 do mês de referência. A população-objetivo do IPCA abrange as famílias com rendimentos mensais compreendidos entre 1 (um) e 40 (quarenta) salários-mínimos, qualquer que seja a fonte de rendimentos, e residentes nas áreas urbanas das regiões. O IPCA se estende pelas Regiões Metropolitanas de: Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba, Vitória e Porto Alegre, Brasília e municípios de Goiânia e Campo Grande

O ICON evoluiu 54% no período contra um crescimento de 46% do IPCA, no mesmo período. Isso resulta numa diferença de 8% entre os aludidos índices, dentro de um prazo de cinco anos.

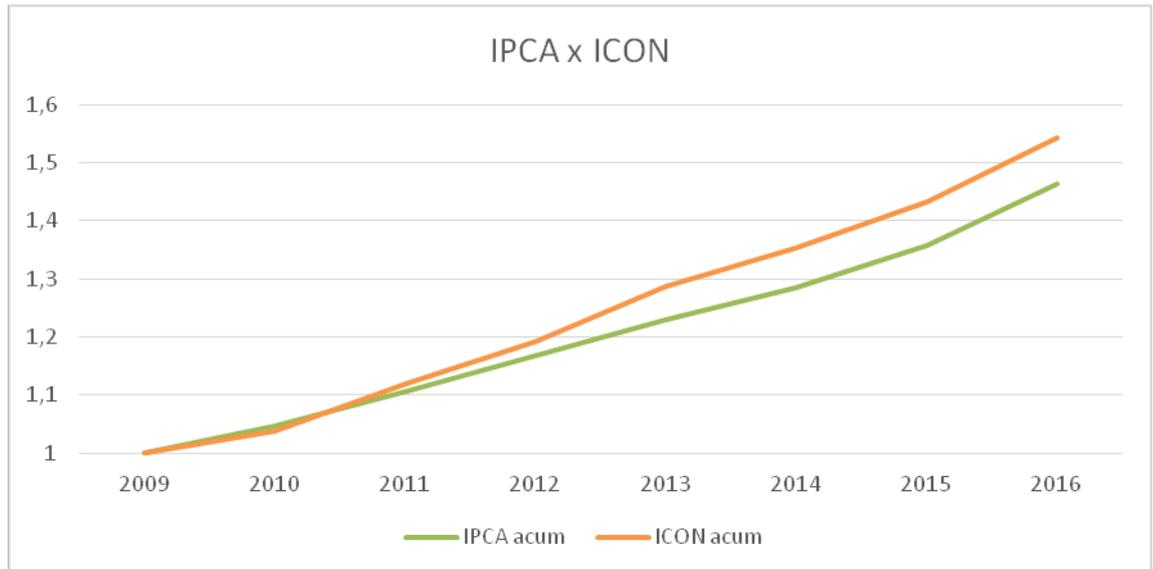


Figura 1 - Gráfico IPCA x ICON. Fonte: SECOVI-SP e IBGE

A disparidade entre o ICON e o IPCA indica que os custos condominiais passaram a pressionar mais o orçamento familiar mensal. Por se tratar de famílias de baixa renda, com orçamento familiar limitado a 10 salários mínimos mensais, com cerca de 30% da renda líquida já comprometida com o financiamento habitacional, essa pressão pode significar falta de recursos para honrar todos os compromissos do mês.

No PMCMV o imóvel é adquirido por meio de alienação fiduciária, o que, na prática, significa que o adquirente não poderá ficar inadimplente com a prestação, pois perderá sua casa em pouco tempo. As famílias têm necessidades básicas a serem atendidas como alimentação, higiene e transporte, que também lhes consomem boa parte de sua renda. Portanto, no caso de falta de recursos ao final do mês, é provável que a família fique inadimplente com o condomínio, desregulando o fluxo de caixa.

Quando uma unidade do condomínio fica inadimplente, isso se reflete para o restante das unidades que terá que assumir a fração de custos que o inadimplente não honrou. Conforme indicado acima, as famílias nesse estrato de renda não contam com uma grande folga no orçamento familiar, podendo não ter condições de arcar com a fração de custos deixada pelo inadimplente. Não resta, outra alternativa, ao condomínio, que não deixar de contratar serviços básicos à sua manutenção, o que, inevitavelmente, acarretará em depreciação dos imóveis pertencentes a esse condomínio.

Apesar de todo sucesso e alcance do PMCMV, que possibilitou o acesso de mais famílias à casa própria, pouco se fala sobre as consequências financeiras após a realização desse sonho, advindas da operação do futuro condomínio que traz, muitas vezes, encargos mais pesados do que a capacidade de pagamento dessas famílias.

Esse cenário reflete a necessidade de se buscar soluções para essa situação, que se mostra insustentável no longo prazo. A política de habitação implantada pelo governo, pelo sucesso atingido e pelo déficit habitacional que o Brasil apresenta, tende a se perpetuar. Portanto, se o acesso ao crédito, com condições subsidiadas, persistir no Brasil, as incorporadoras continuarão a lançar mais empreendimentos para esse perfil de público, com cada vez mais atributos embarcados, o que aumentará os anseios desse público em face aos condomínios e empreendimentos já entregues.

O aumento no custeio de condomínio, porém, pode colocar em risco a manutenção do sonho da casa própria por essas famílias que, ficando inadimplentes com o condomínio, correm o risco de assistir à deterioração do seu patrimônio ou, até mesmo, a sua perda, para quitar a dívida.

1.1 Objetivo

Este trabalho teve por objetivo identificar os atributos embarcados nos empreendimentos residenciais e como eles influenciam, em seu conjunto, no custo condominial, responsável pela pressão exercida sobre o orçamento mensal dos moradores e, possivelmente, pelas taxas de inadimplência observadas entre os condôminos enquadrados nos estratos de renda das faixas II e III do PMCMV.

Entende-se como atributo embarcado tudo aquilo que é próprio do condomínio, como condição, propriedade e/ou qualidade.

Assim, o presente trabalho espera direcionar uma luz sobre essa questão dos diversos atributos embarcados que, a despeito de serem bons instrumentos de *marketing* de venda, pode vir a representar óbices ao bom funcionamento condominial, após a entrega das chaves.

Esta pesquisa poderá servir, ainda, de base para a elaboração de diferentes linhas de pesquisa, como: novas tecnologias, modelos de negócio, regras mais flexíveis nas novas fases do PMCMV e nas legislações correlatas, delegando aos empreendedores a faculdade de decidir quanto à pertinência, ou não, do embarque de atributos nos empreendimentos. Essas sugestões foram melhor identificadas no Capítulo 7.

Espera-se que os resultados aqui produzidos possam induzir melhorias no planejamento dos produtos e empreendimentos das incorporadoras atuantes no setor residencial de baixa renda. Melhorias, essas, que têm o potencial de agregar valor à marca do empreendedor, uma vez que seu portfolio tenderá a se depreciar menos ao longo dos anos.

1.2 Metodologia

A primeira parte do estudo contemplou um melhor entendimento sobre o orçamento da família brasileira, com renda entre 4 e 10 salários mínimos, que se enquadra nas faixas II e III, do PMCMV. Para esse entendimento, foi utilizado o POF (Pesquisa de Orçamentos Familiares), do IBGE, que traz informações gerais sobre domicílios, famílias e pessoas, hábitos de consumo, despesas e recebimentos das famílias pesquisadas, tendo como unidade de coleta as chamadas “unidades de consumo”, cuja definição está descrita no capítulo 2.1. Ainda usando a POF, é possível reconhecer o peso de cada item de consumo no orçamento mensal das famílias, considerando a ocorrência de derivação de parte da renda para o pagamento de um eventual financiamento imobiliário e cota condominial.

De outro lado, nem só a capacidade financeira comanda as decisões de aquisição da casa própria destas famílias, mas também o atendimento a seus anseios e necessidades. Para tal, foi utilizada a organização desses anseios por estrato de renda, conforme os resultados encontrados por Nassar (2013).

Os aspectos jurídicos aos quais os condomínios estão sujeitos também configuram base para sustentação da pesquisa e foram obtidos pesquisando-se as leis pertinentes ao tema. A forma legal de organização e rateio das despesas condominiais entre os moradores também contribuíram na organização das informações.

Como metodologia de pesquisa, foi realizado um levantamento de 02 (dois) condomínios em operação, desenvolvidos pela Cury Construtora e Incorporadora (“Cury”) e localizados na região metropolitana de São Paulo, que se enquadram nas faixas II e III, do PMCMV, a fim de se identificar a ficha técnica do empreendimento, que contempla suas principais características e os respectivos atributos embarcados. Esses dados foram coletados do quadro de áreas, conforme NBR 12.721/2015 e do memorial descritivo registrado em cartório de cada um desses empreendimentos.

Além do levantamento do quadro de áreas e do memorial descritivo de cada um dos empreendimentos selecionados, as empresas administradoras dos condomínios e os síndicos responsáveis, também foram consultados. Junto às administradoras, foi levantado o custo condominial ordinário e extraordinário, a cota condominial repassada a cada unidade e a taxa de inadimplência do respectivo condomínio. Em relação aos síndicos, foi averiguada a frequência de utilização dos itens embarcados e eventuais melhorias ou mudanças realizadas nas áreas comuns.

A análise deste conjunto de informações permitiu observar quais são os atributos, em seu conjunto, embarcados, e a influência sobre o custo condominial, sua representatividade frente à renda domiciliar das famílias que vivem nesses empreendimentos e a relação com a taxa de inadimplência dos condomínios.

A pesquisa, por contar com apenas dois empreendimentos, não tem o objetivo de extrair dados estatísticos sobre os custos de operação dos condomínios. Ela serve, apenas, para evidenciar tendências de custos e alternativas nas operações, que farão parte do presente estudo.

Durante o processo de pesquisa e levantamento de dados foram coletadas informações adicionais junto aos principais atores que atuam na operação dos condomínios, como as administradoras, síndicos, subsíndicos e associações de classe. Essas informações foram organizadas e consolidadas nos comentários finais, Capítulo 7, com o intuito de sugerir novas linhas de trabalho, que visem o aproveitamento de oportunidades de melhorias na operação condominial, e que, por fim, gerem melhoria na qualidade de vida dos moradores.

2 PERFIL SÓCIO ECÔNOMICO DO MORADOR

2.1 Orçamento familiar

Nesse capítulo será tratada a composição do orçamento domiciliar da família brasileira de baixa renda. Nesse levantamento foi consultado a POF (Pesquisa do Orçamento Familiar) de 2008/2009, realizado pelo IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa de Orçamentos Familiares 2008-2009. Esse estudo permite identificar a renda disponível de um determinado estrato de renda da população. Segundo a Professora Doutora Maria Silvia Schor, “a renda disponível é a referência mais realista para estimar a capacidade de pagamento dos grupos de baixa renda”².

A POF é um levantamento primário de dados, com abrangência nacional, realizado junto a pessoas. No entanto, essas pessoas não são consideradas isoladamente, mas em agrupamentos denominados “unidades de consumo”, pois o interesse do levantamento versa sobre o conjunto de pessoas que tem a maior parte de seu orçamento compartilhado, ou seja, quando ocorre a junção das rendas individuais para fazer face às despesas coletivas. Dessa forma, as unidades de consumo podem ser formadas por uma pessoa morando sozinha ou por uma família.

A POF 2008/2009 organizou as classes de rendimento da seguinte forma:

Classes de rendimento total e variação patrimonial mensal familiar (R\$) (1)						
Até 830	Mais de 830	Mais de 1 245	Mais de 2 490	Mais de 4 150	Mais de 6 225	Mais de 10 375
(2)	a	a	a	a	a	
	1 245	2 490	4 150	6 225	10 375	

Figura 2 - Classes de Rendimento POF 2008/2009

² Artigo “O Perfil das Famílias em Déficit de Moradia no Estado de São Paulo”, 2011, Silvia Maria Schor. CONJUNTURA DA CONSTRUÇÃO.

Em 2009, o salário mínimo vigente era de 465 reais, conforme Lei 11.944/2009 de 28 de maio de 2009. A fim de selecionar a classe de rendimento que mais se adequasse ao presente trabalho, que tem como foco as famílias com renda de 4 a 10 salários mínimos, foram calculados os múltiplos de salário mínimo vigente da época da pesquisa. Portanto, foi utilizada a classe de rendimento com mais de 2.490 reais a 4.150 reais, por ser a que mais se aproxima dos múltiplos de salário mínimo que se enquadram na segunda fase do PMCMV.

Para essa classe de rendimento, é possível observar a seguinte composição sintética do orçamento familiar:

COMPOSIÇÃO SINTÉTICA POF 2008/2009	
Mais de 2.490 até 4.150	
I. Despesas	
1 Alimentação	16,40%
2 Habitação	30,60%
3 Vestuário	4,90%
4 Transporte	16,20%
5 Higiene e Cuidados Pessoais	2,10%
6 Assistência à Saúde	6,00%
7 Educação	2,50%
8 Recreação e Cultura	1,70%
9 Fumo	0,50%
10 Serviços Pessoais	1,00%
11 Despesas Diversas	2,30%
12 Outras Despesas Correntes	8,70%
II. Variação Patrimonial Mensal	
13 Aumento do ativo	4,80%
14 diminuição do passivo	2,30%
TOTAL	100,00%

Figura 3 - Composição Sintética POF 2008/2009

Para que seja possível medir o real impacto do financiamento habitacional e da cota condominial, no orçamento familiar, serão detalhados os itens de despesa “HABITAÇÃO”, de variação patrimonial mensal “AUMENTO DO ATIVO” e “DIMINUIÇÃO DO PASSIVO”, conforme figura a seguir. Esse detalhamento serve para separarmos os subitens que, apesar de representados no POF 2008/2009 como média nacional, terão seus valores

reais mensurados sobre a renda familiar, através das regras do PMCMV e do peso da cota condominial sobre a renda:

DETALHAMENTO DESPESAS HABITAÇÃO POF 2008/2009		
Item	Subitem	Peso
Habitação	Aluguel	13,60%
Habitação	Condomínio	0,80%
Habitação	Serviços e taxas (telefone, energia, etc)	7,70%
Habitação	Manutenção do lar	3,70%
Habitação	Artigos de limpeza	0,50%
Habitação	Mobiliários e artigos do lar	1,80%
Habitação	Eletrodomésticos	2,20%
Habitação	Consertos de artigos do lar	0,30%
TOTAL		30,60%

Figura 4 - Detalhamento Despesas Habitação POF 2008/2009

DETALHAMENTO DA VARIAÇÃO PATRIMONIAL MENSAL POF 2008/2009		
Item	Subitem	Peso
Aumento do ativo	Imóvel (aquisição)	2,70%
Aumento do ativo	Imóvel (reforma)	2,10%
Aumento do ativo	Outros investimentos	0,00%
Subtotal Aumento do Ativo		4,80%
Diminuição do Passivo	Empréstimo	1,50%
Diminuição do Passivo	Prestação de imóvel	0,80%
Subtotal Diminuição do Passivo		2,30%
TOTAL		7,10%

Figura 5 - Detalhamento Variação Patrimonial Mensal POF 2008/2009

Ao analisar a composição de cada um desses itens de despesa e de variação patrimonial mensal, verificou-se que alguns deles não devem ser considerados, no caso das famílias que adquirem sua casa própria, via financiamento do PMCMV. É o caso do subitem Aluguel, que pertence ao item de Habitação. Os subitens Imóvel (aquisição) e Prestação do Imóvel, que pertencem respectivamente aos itens Aumento do Ativo e Diminuição do Passivo e o subitem Condomínio relativo ao item Habitação, também serão desconsiderados, pois seus impactos no orçamento domiciliar serão mensurados, no decorrer desse trabalho, através de seus valores reais e não do valor apurado na pesquisa. O valor real corresponde ao resultado

encontrado a partir da metodologia aplicada na pesquisa, anteriormente especificada. Para facilitar a visualização, todos os itens excluídos estão em destaque nas tabelas acima.

Abaixo é possível observar o peso total desses itens no orçamento familiar:

Despesas Excluídas		
Item	Subitem	Peso
Habitação	Aluguel	13,60%
Habitação	Condomínio	0,80%
Aumento do ativo	Imóvel (aquisição)	2,70%
Diminuição do passivo	Prestação de imóvel	0,80%
TOTAL		17,90%

Figura 6 - Despesas Excluídas

Excluído esses itens, a composição sintética do orçamento ajustado passa a ser:

COMPOSIÇÃO SINTÉTICA AJUSTADA POF 2008/2009	
Mais de 2.490 até 4.150	
I. Despesas	
1 Alimentação	16,40%
2 Habitação	16,20%
3 Vestuário	5,00%
4 Transporte	16,00%
5 Higiene e Cuidados Pessoais	2,10%
6 Assistência à Saúde	6,00%
7 Educação	2,50%
8 Recreação e Cultura	1,70%
9 Fumo	0,50%
10 Serviços Pessoais	1,00%
11 Despesas Diversas	2,30%
12 Outras Despesas Correntes	8,80%
II. Variação Patrimonial Mensal	
13 Aumento do ativo	2,10%
14 diminuição do passivo	1,50%
TOTAL	82,10%

Figura 7 - Composição Sintética Ajustada POF 2008/2009

Subtraindo 82,10% do total, a análise demonstra que cada família teria disponível, na média, apenas 17,90% de seu orçamento mensal para que seja comprometido em uma nova despesa para a aquisição de sua moradia e para arcar com a cota condominial, fruto dessa aquisição. Essa constatação mostra, claramente, a pressão no orçamento da família, quando a mesma decide em adquirir sua casa própria. Nesse cenário, é possível observar a importância do racionamento de todo tipo de despesa, além da mudança de alguns hábitos de consumo, para que o orçamento seja respeitado e a família não fique inadimplente com o condomínio e consequentemente cause a desvalorização patrimonial da sua e das demais unidades habitacionais pertencentes a esse condomínio.

2.2 Programa Minha Casa Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) foi lançado em março de 2009, pelo Governo Federal, para facilitar a aquisição da casa própria, pelas famílias de baixa renda. Além do objetivo social, o programa gerou emprego e renda, nos últimos anos, por meio do incremento da cadeia produtiva do setor da construção civil. Em 2015, o programa encontrava-se em sua segunda fase, após contratar e entregar mais de um milhão de unidades em sua primeira fase.

É importante registrar que, a cada nova fase do programa, ocorre ajustes em sua operação, conforme o momento econômico e político que o país atravessa. Essas mudanças são acompanhadas de perto pelos empreendedores do setor, que ajustam as estratégias de suas empresas, a fim de se adaptar. Os números expostos nesse trabalho e, principalmente, nesse item, relativos, por exemplo, ao limite de renda mensal, à taxa de juros, ao prazo de amortização do financiamento, entre outros, referem-se à fase 2 do programa e poderão sofrer ajustes quando da mudança para a próxima fase, prevista para 2016.

O programa tem como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais e compreende: (i) o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) cujo objetivo, por sua vez, é subsidiar a aquisição da moradia pela população de menor renda, (ii) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) que visa a subsidiar a produção ou aquisição de moradia aos agricultores e trabalhadores rurais, para famílias com

renda mensal de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Não foram aprofundadas as regras do PNHR, pois essa modalidade não faz parte do escopo do presente trabalho.

No PMCMV o trabalhador pode adquirir imóvel construído ou na planta, adquirir terreno e realizar a construção, ou, ainda, construir em terreno próprio.

O programa tem 3 faixas de atuação, representadas pelo estrato de renda mensal das famílias. Para o presente estudo, será analisado mais a fundo apenas as faixas II e III do programa, que contempla famílias entre 4 e 10 salários mínimos.

2.2.1 PMCMV - Faixa II

É voltada para as famílias que ganham acima de R\$ 1.600,00 e até R\$3.275,00, representando a faixa de 4 a 6 salários mínimos. As famílias podem conseguir até R\$ 25.000,00 de subsídio do governo, dependendo da renda e do valor do imóvel pretendido.

A faixa II, ainda, tem as seguintes características:

- Consulta aos Órgãos de Proteção ao Crédito: Sim
- Subsídio: Até R\$ 25 mil
- Taxa de Juros reduzida
- Prazo de Financiamento: 360 meses (30 anos)
- Análise de Risco: Sim
- Precisa dar Entrada: Depende das condições de pagamento junto ao banco.

2.2.2 PMCMV - Faixa III

A Faixa III é voltada para as famílias que ganham acima de R\$ 3.275,00 e até R\$ 5.000,00. Diferentemente das duas outras fases, esta não oferece nenhum tipo de subsídio, porém há desconto no valor dos seguros obrigatórios e também baixa taxa de juros.

A faixa III, ainda, tem as seguintes características:

- Consulta aos Órgãos de Proteção ao Crédito: Sim
- Subsídio: Não há
- Taxa de Juros Reduzida
- Prazo de Financiamento: 360 meses (30 anos)
- Análise de Risco: Sim
- Precisa dar Entrada: Depende das condições de pagamento junto ao banco.

2.2.3 Regras do PMCMV

A Carta de Crédito FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida é uma linha de financiamento que utiliza recursos do Fundo para a aquisição de moradia por famílias com renda mensal de até R\$ 4.300,00 ou até R\$ 5.000,00 (nos municípios com mais de 250 mil habitantes, regiões metropolitanas e capitais estaduais). O comprometimento máximo da renda é de 30% da renda familiar mensal bruta, que compreende a renda do proponente, seu cônjuge ou companheiro, de dependentes e demais participantes da aquisição, que formam uma unidade de consumo conforme POF 2008/2009. O interessado não precisa comprovar tempo de trabalho e nem ter depósitos em conta vinculada do FGTS.

A quota de financiamento é de até 90%, para financiamentos no sistema SAC, e de até 80%, para amortização no sistema SFA/TP.

A **taxa de juros** é variável em função da renda familiar bruta mensal comprovada pelo proponente: entre 5% e 7,40% aa, com redutor de 0,5% para os trabalhadores com mais de 3 anos sob o regime do FGTS.

A **garantia adotada**, em contra partida do financiamento imobiliário concedido com recursos do FGTS (Carta de Crédito FGTS), é a alienação fiduciária, devido à sua praticidade.

Com relação aos **limites operacionais**, estes variam de acordo com as regiões e da seguinte forma:

- a)- nas Regiões Metropolitanas dos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal, o valor venal máximo do imóvel e do financiamento é de R\$ 190.000,00;
- b)- nas capitais estaduais e municípios, com população superior a 1 milhão de habitantes, o valor venal máximo do imóvel e do financiamento é de R\$ 170.000,00;
- c)- nos municípios com população superior a 250.000 habitantes, Região Integrada do Distrito Federal e Entorno o valor máximo do imóvel e do financiamento é de R\$ 145.000,00;
- d)- nos municípios com população superior a 50.000 habitantes o valor máximo do imóvel e do financiamento é de R\$ 115.000,00; e
- e)- nas demais regiões do País o valor máximo do imóvel e do financiamento é de R\$ 90.000,00.

O prazo de amortização é de 360 meses.

Com relação ao **seguro**, a contratação deste é dispensada e a cobertura por morte ou invalidez, recuperação de danos físicos ao imóvel ou inadimplemento das prestações por desemprego ou perda de renda (de 12 a 36 meses, conforme a renda familiar) é feita pelo Fundo Garantidor (FGHab).

Portanto, para as famílias com renda de 4 a 10 salários mínimos que visam adquirir sua casa própria via PMCMV, poderão comprometer, no máximo, 30% de sua renda líquida com as parcelas do financiamento habitacional, conforme descrito acima. Como vimos no item 2.1, as famílias têm em média 17,90% de seu orçamento livre para assumir as prestações e as despesas com sua cota condominial, o que novamente mostra a importância da contenção de outras despesas para que seja possível realizar essa operação.

2.3 Anseios da família de baixa renda

Nesse capítulo, será analisada a preferência das famílias enquadradas nas faixas II e III do PMCMV pelos diferentes atributos que se pode embarcar em um condomínio, conforme Nassar (2013).

Como metodologia de estudo da referida monografia, foi feita a análise dos atributos de forma qualitativa, através de pesquisa em campo, com aplicação de questionários em potenciais compradores na maior loja de vendas da Construtora Tenda, escolhida para o estudo de caso. Considerando que o universo amostral se restringe à oferta de empreendimentos populares pela Construtora Tenda, dentro da cidade de São Paulo, o questionário foi aplicado em clientes que estivessem à procura de apartamentos na loja da Tenda, no período de fevereiro e março de 2013. A abordagem foi feita após o atendimento realizado pelo corretor, para que o entrevistado já tivesse tido acesso aos instrumentos de venda e, assim, pudesse dar suas impressões sobre os produtos oferecidos.

A análise se mostrou importante para o tema abordado no presente trabalho, pois demonstrou, quais dos vários atributos que passaram a ser embarcados nos condomínios, são de fato relevantes para os compradores. A constatação dessa preferência dos compradores poderá ser utilizada como variável de entrada para o planejamento de novos condomínios, em conjunto com a análise realizada na pesquisa de campo desse trabalho, que teve como objetivo levantar quanto esses atributos embarcados representam no custo condominial e a respectiva frequência de utilização pelos condôminos.

Ainda segundo Nassar (2013)³, no item 5.3 de sua Monografia, a preferência pelos atributos embarcados é segmentada por faixa de renda. Foi tomada como informação para o presente trabalho, a faixa de renda de 4 a 10 salários mínimos, que se enquadram nas faixas II e III do PMCMV. Os grupos de estudo abordados foram o de lazer e de área comum, em destaque nas Figuras 8 e 9 a seguir.

No grupo lazer, conforme observado na Figura 8, dentro da faixa de renda de 3 a 6 salários mínimos, é identificada a seguinte ordem de preferência: salão de festas, churrasqueira, praças e áreas de convivência, piscina, playground, equipamento de ginástica e quadra recreativa.

³ Livia Leite Nassar. Monografia “Reconhecimento dos atributos embarcados em empreendimentos residenciais de baixa renda frente à preferência do público alvo: uma pesquisa junto aos potenciais compradores da Construtora Tenda”. São Paulo, 2013.

Já dentro da faixa de renda de 6 a 10 salários mínimos, é observada a seguinte ordem de preferência entre os potenciais compradores: salão de festas, playground, piscina, equipamento de ginástica, churrasqueira, praças e áreas de convivência e por último a quadra recreativa.

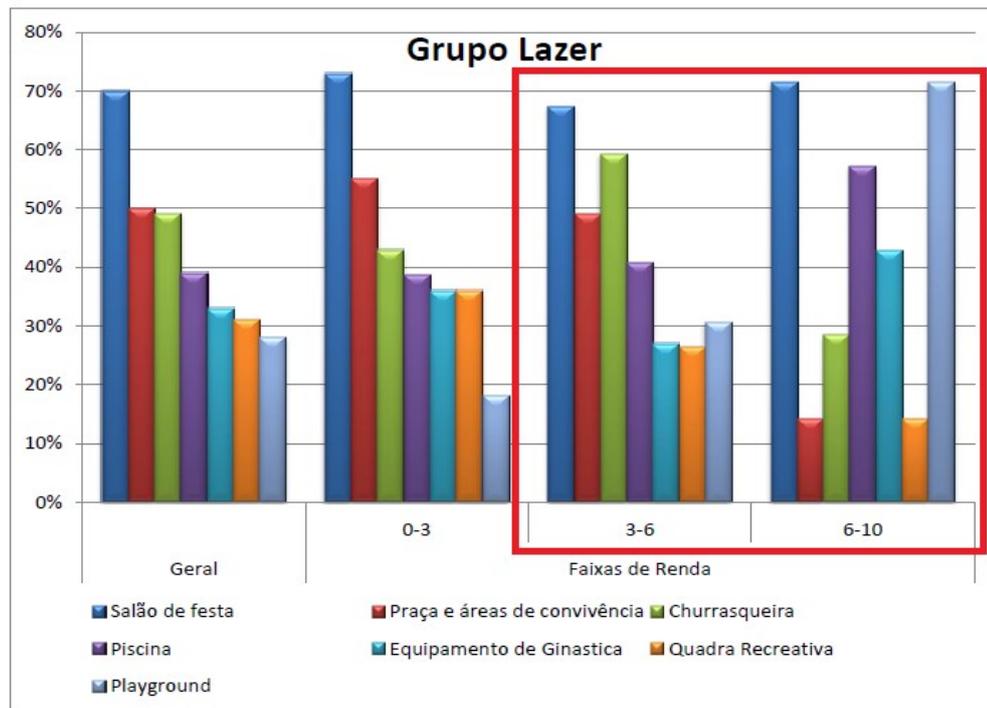


Figura 8 - Preferência Atributos Embarcados - Grupo Lazer – Nassar (2013)

No grupo área comum, conforme pode ser observado na Figura 9, seguindo o mesmo conceito do parágrafo anterior é possível observar a seguinte ordem de preferência, dos potenciais compradores, com rendimento entre 3 e 6 salários mínimos em relação às áreas comuns ofertadas: vagas para automóveis, segurança, boa infra estrutura de lazer, áreas verdes/jardins, vaga para motos, não ter muitos prédios no condomínio e característica arquitetônica/fachada do empreendimento.

Já a preferência dos potenciais compradores com rendimento entre 6 e 10 salários mínimos em relação às áreas comuns ofertadas ficam assim: vagas para automóveis, segurança, boa infraestrutura e lazer, áreas verdes e jardins, não ter muitos prédios no condomínio e por último as características arquitetônicas e fachada do empreendimento.

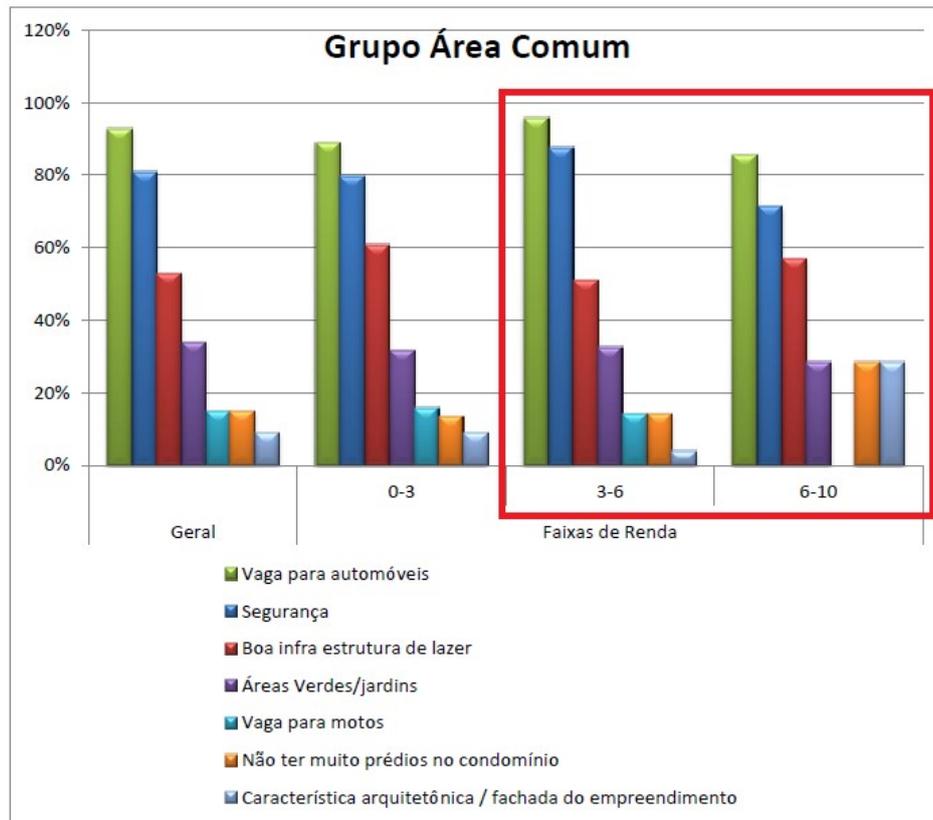


Figura 9 - Preferência Atributos Embarcados - Grupo Área Comum – Nassar (2013)

Conforme observado nas Figuras 8 e 9, nem todos os itens de lazer e de área comum ofertados nos empreendimentos de baixa renda fazem parte da preferência dos potenciais compradores. Alguns desses itens, como por exemplo, quadra recreativa e equipamento de ginástica na Figura 8 e características arquitetônicas e não ter muitos prédios no condomínio na Figura 9 tem baixo impacto comercial no segmento de estrato de renda de 4 a 10 salários mínimos. Portanto, o empreendedor, no momento de decidir quais itens embarcar no seu produto, pode ponderar quais desses itens geram uma relação positiva entre o custo e benefício para o morador.

3 ASPECTOS JURÍDICOS

Nesse capítulo estão expostos os conceitos básicos e os parâmetros legais que disciplinam o funcionamento de um condomínio.

A abordagem legal, porém, dará destaque às disposições que tratam das despesas condominiais e o que tais disposições representam na prática.

Será demonstrado, ainda, como as despesas condominiais são calculadas e quais são seus principais elementos.

Por fim, serão abordadas as inovações trazidas pelo novo Código de Processo Civil (“CPC”), [Lei n.º 13.105/2015](#), com relação aos novos instrumentos de cobrança de condôminos inadimplentes.

3.1 Conceitos básicos

A)- Condomínio: situação jurídica através da qual uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e sobre cada uma de suas partes. Diante disto, a cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta;

B)- Origem do condomínio: o condomínio pode ser convencional ou incidental, sendo certo que apenas o primeiro, que resulta de contrato ou da convenção de duas ou mais pessoas, será tratado nesse trabalho;

C)- Condômino: titular, pessoa física ou jurídica, de direitos reais sobre a coisa tida em condomínio;

D)- despesas condominiais: conjunto de despesas, ordinárias e extraordinárias, apuradas pelo condomínio, com o objetivo de garantir seu bom funcionamento

D.1)- despesas ordinárias: são as necessárias à administração do condomínio; e

D.2)- despesas extraordinárias: são aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção e administração do edifício.

E)- Cota condominial: valor que o condomínio necessita arrecadar, periodicamente, de cada unidade habitacional para garantir seu bom funcionamento. A possibilidade de obtenção de receita, pelo condomínio, pode gerar diferenças entre o custo condominial rateado por unidade e a cota condominial.

3.2 Legislação aplicável

Anteriormente, a legislação condominial constava da **Lei n.º 4.591/64** que trata das incorporações imobiliárias. Tal legislação vigorou por quase 40 anos.

Posteriormente, a legislação condominial foi inserida no Código Civil de 2002 (**Lei nº 10.406/02**), de modo que revogou tacitamente as disposições conflitantes da Lei n.º 4.591/64, que tratavam de condomínio.

O Código Civil vigente traz em seu **CAPÍTULO VII** as regras para o denominado “Condomínio Edilício”.

O artigo 1.334, do Código Civil, abaixo transcrito, exige que a convenção de condomínio disponha sobre as despesas condominiais:

“Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; ”

É relevante ressaltar, porém, que, especificamente com relação às despesas, o legislador se omitiu e deixou de fixar um critério discriminativo do que são compreendidas como despesas ordinárias e o que representam as despesas extraordinárias.

Não o fez na Lei n.º 4.591/64 nem em posteriores alterações dessa lei, dando margem a que a Lei de Locações (**Lei nº 8.245/91**) o fizesse. Assim, os conceitos e tipos de despesas ordinárias e extraordinárias podem ser encontrados, respectivamente, nos artigos 23 § 1º e 22 § único, abaixo transcritos, da aludida Lei de Locações:

§1º Por **despesas ordinárias** de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação. ”

“Parágrafo único. Por **despesas extraordinárias** de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*
- g) constituição de fundo de reserva.”*

3.3 Critérios de cálculo da taxa de condomínio

Embora não conste, de forma clara, no texto do inciso I, Art. 1.334, acima transcrito, pode-se afirmar, com segurança, que a proporcionalidade da contribuição de cada unidade para as despesas ordinárias e extraordinárias, não será, necessariamente, igual, podendo haver diferenças oriundas da utilização de diferentes critérios.

Pode, a convenção de condomínio, ou posteriormente os condôminos em assembleia, estabelecer, como critério de rateio, que as cotas ordinárias sejam proporcionais à área da unidade ou igualitárias, e que as extraordinárias sejam proporcionais à fração ideal, pagando cota maior quem tiver a unidade mais valorizada. Por outro lado, pode ser adotado como critério que as cotas das despesas condominiais serão rateadas de forma igualitária por cada uma das unidades autônomas.

A figura do administrador do condomínio é responsável por gerenciar, dentre outras, a cobrança da cota de todos os condôminos, conforme estabelecido na Convenção ou decidido em Assembleia, formada pelas despesas ordinárias e/ou extraordinárias, citadas no último capítulo.

A cobrança da cota de condomínio é importante para a prevenção e gestão dos inadimplentes, mitigando o risco de retração na receita do condomínio. Quando uma ou mais unidades deixam de colaborar com sua cota mensal, a perda é necessariamente repassada para aqueles que estão adimplentes. Em caso dos adimplentes não terem condições de arcar com o aumento do custo da cota, situação frequente em domicílios de baixa renda, se inicia um processo de desvalorização das unidades, devido à falta de recursos alocados para a manutenção das dependências do condomínio.

Por outro lado, a busca pela eficiência, na utilização dos recursos provenientes dos pagamentos da taxa de condomínio, é o que garante que não haverá desperdícios na

contratação de serviços e materiais necessários para a devida manutenção das dependências do condomínio. Um condomínio com taxa de inadimplência dentro de limites aceitáveis e eficiência na alocação dos recursos para as despesas, não sofrerá alterações bruscas em seu custo de condomínio, impactando no planejamento do orçamento domiciliar, na valorização ou correção do valor das unidades e no convívio harmonioso dos moradores.

3.4 Cobrança de condôminos inadimplentes

Conforme o conceito trazido no item 3.1, trata-se, o condomínio edilício, de uma situação jurídica através da qual uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa. Assim, como ocorre em qualquer sociedade, os condôminos detêm direitos e obrigações, elencados exemplificativamente nos artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil.

Dentre tais obrigações, a prevista no inciso I, do artigo 1.336, merece maior destaque, pois reflete a importância do interesse comum, de todos os condôminos, pela manutenção e conservação do condomínio:

“I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;”

Dessa forma, o adimplemento da quota condominial é imprescindível para a vida do condomínio. O inadimplemento traz consequências para todos os condôminos, sobrecarregando os adimplentes, em função da solidariedade existente entre eles, e fazendo com que assumam os encargos resultantes da insuficiência de receita.

Ocorre que os condôminos inadimplentes, muitas vezes, acabavam se acomodando à situação, diante da certeza da lentidão na cobrança judicial, que era realizada através de um processo de conhecimento desnecessariamente moroso.

Nesse cenário, a promulgação do novo Código de Processo Civil trouxe agilidade na forma de cobrança judicial das contribuições condominiais, conforme o inciso X, do artigo 784:

“Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”

Ao ganhar *status* de “título executivo extrajudicial”, a quota condominial, portanto, ganhou autonomia em sua cobrança tendo sido equiparada a outros títulos de crédito como a nota promissória e o cheque.

Abaixo, fica nítida a simplificação dos meios judiciais de cobrança das contribuições condominiais:

ANTES DA LEI N.º 13.105/2015 (Antigo CPC)	DEPOIS DA LEI N.º 13.105/2015 (Novo CPC)
<ul style="list-style-type: none"> - citação do devedor/condômino); - designação de audiência a ser realizada no prazo de 30 dias; - o devedor podia apresentar defesa escrita ou oral, na própria audiência; - sentença; - interposição de recursos (se não houvesse acordo na audiência); - trânsito em julgado da decisão, que valeria como título executivo judicial; - início do processo de execução do débito. 	<ul style="list-style-type: none"> - citação do devedor/condômino); - 3 dias para quitar o débito; - penhora de bens.

Assim, a inovação, trazida pelo novo CPC, poderá mudar o comportamento de condôminos inadimplentes, incentivando a pontualidade, e restabelecer, de forma mais célere, o bem-estar geral do condomínio.

4 PESQUISA DE CAMPO

Na pesquisa de campo, o enfoque versa sobre os denominados empreendimentos das faixas II e III, do PMCMV, anteriormente detalhados, onde o empreendedor tem mais liberdade e condições de embarcar novos atributos. Os denominados empreendimentos de faixa I, contam apenas com o atendimento às necessidades mais básicas de habitação, portanto não fazem parte do escopo da pesquisa.

Ainda, a escolha por empreendimentos das faixas II e III, do PMCMV, se justifica pelo fato de que são nesses segmentos que se começam a diferenciar os atributos embarcados como, por exemplo, área de lazer mais robusta, elevadores, itens de segurança, convivência, entre outros, tendo em vista que tais empreendimentos são comercializados sob a égide das regras do mercado competitivo, ao contrário do que ocorre nos empreendimentos de faixa I.

Portanto, conforme a seleção dos dois empreendimentos econômicos desenvolvidos pela Cury, e localizados na Região Metropolitana da cidade de São Paulo, foram expostos, na forma de questionário, cujos quais se encontram em anexo a essa trabalho, os dados referentes aos mesmos. Tais dados serão, posteriormente, comparados para que seja possível identificar diferenças que impactem no custo condominial e, conseqüentemente, na taxa de inadimplência deles.

Primeiramente, foi levantada a ficha técnica de cada um dos empreendimentos e os seus principais atributos embarcados. Esses dados foram levantados em conjunto e com a autorização da Cury.

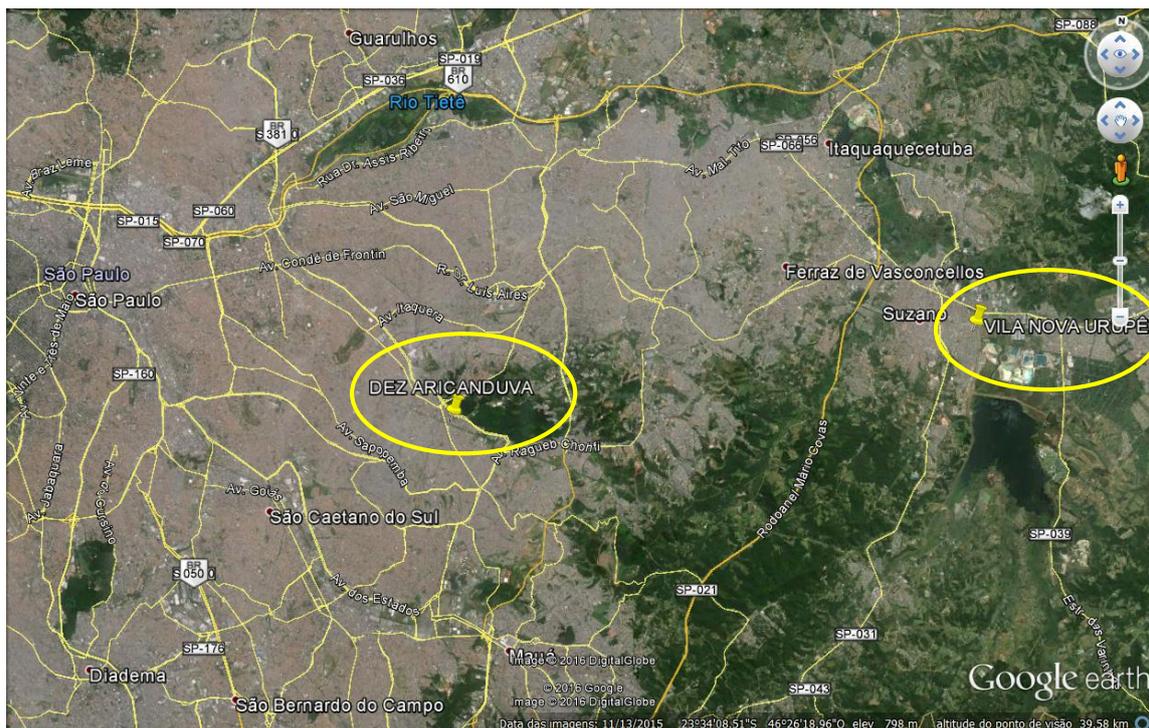
Adicionalmente, foram levantados, junto às administradoras e síndicos dos condomínios desses mesmos empreendimentos, os principais indicadores de operação, a frequência de uso dos itens embarcados, a cota do custo condominial para cada unidade, a despesa mensal geral do condomínio e por fim, a taxa de inadimplência.

Obedecendo ao critério explanado anteriormente, foram selecionados, para a pesquisa de campo, os seguintes empreendimentos já em operação. Para essa pesquisa foi utilizada o questionário “Ficha do Empreendimento”, que constam como anexos a esse trabalho:

- a) Vila Nova Urupês (“**VILA NOVA URUPÊS**”)
Incorporadora: Cury Construtora e Incorporadora S/A
Endereço: Suzano/SP
Administradora: Fit Condominial

- b) Dez Aricanduva (“**DEZ ARICANDUVA**”)
Incorporadora: Cury Construtora e Incorporadora S/A
Endereço: Aricanduva, São Paulo/SP
Administradora: Imperial

A fim de diminuir as distorções de preço de produtos e serviços contratados pelo condômino, os empreendimentos tiveram como critério de seleção, além do enquadramento nas faixas II e III do PMCMV, a localização. No mapa acima é possível observar que ambos, destacados em amarelo, estão localizados na Região Metropolitana da cidade de São Paulo e, relativamente, próximos um do outro.



4.1 Elaboração da ficha do empreendimento

Aqui foram abordados todos os itens que constam na ficha que foi preenchida com informações fornecidas pela Cury e pelos respectivos síndicos e administradoras dos empreendimentos pesquisados. Foi explanado, também, o motivo da inclusão desses itens na ficha, bem como os objetivos e graus de importância de cada um deles para o trabalho. Os itens foram elaborados de forma a possibilitar a comparação entre os empreendimentos selecionados para a pesquisa, e, ao final, explicitar a diferença no impacto do orçamento familiar, com relação aos diferentes empreendimentos.

4.1.1 Identificação

Esse item do questionário serve para identificar os agentes envolvidos em cada um dos empreendimentos. Nesse caso, foi levantada, além do nome de cada projeto, a empresa responsável pela incorporação do empreendimento e a empresa responsável pela administração do condomínio após sua instituição.

O conhecimento desses agentes se faz necessário para que os dados levantados tenham sua fonte confiável e, também, para que possa ser feita, futuramente, uma comparação entre

os empreendimentos, frente aos desafios de implantação do condomínio para um público que ainda não está acostumado às regras e aos custos daí decorrentes.

4.1.2 Informações gerais

Esse é o espaço voltado para o levantamento das informações básicas de cada um dos empreendimentos selecionados para a pesquisa.

A localização de cada produto selecionado tem que fazer sentido para que os resultados possam ser analisados de forma coerente. Não adiantaria selecionar um empreendimento no norte do Brasil, por exemplo, e compará-lo a outro empreendimento do sul do país, pois as diferentes características locais, como, por exemplo, preço de produtos e serviços, costumes regionais, entre outros fatores, poderiam distorcer a análise e o resultado dessa pesquisa.

Portanto, para que a análise e resultado da pesquisa não fossem comprometidos, foi delimitada, como localização padrão, a Região Metropolitana da cidade de São Paulo. Dessa maneira é possível afirmar que os custos de produtos e serviços, costumes locais, entre outros, estão equiparados.

Além de localização, outro item básico do empreendimento, a ser coletado, é o número de unidades. A observação referente a esse item, entretanto, é o oposto em relação ao item anteriormente explanado. Aqui, é importante que sejam selecionados empreendimentos com diferentes números de unidades, para que o fator de economia de escala possa ser analisado. Um empreendimento, por exemplo, com um grande número de unidades, tende a diluir, de maneira mais eficiente, as despesas com a área comum, enquanto que um empreendimento com menor número de unidades tende a ter sua administração mais facilitada do que o outro.

O preço de venda médio de cada produto foi analisado, para que fique constatado que o mesmo se enquadra nas regras do PMCMV. O preço de venda também serve de parâmetro para calcular a renda domiciliar necessárias para que o morador realize a compra da unidade.

A renda média do adquirente também foi incluída nesse item para possibilitar a identificação do estrato de renda do público alvo. A pressão que as despesas condominiais

exercem sobre o orçamento da família está diretamente ligada à renda total dessa mesma família.

Por último, foi exposta a parcela média de financiamento de cada um dos empreendimentos. Sabe-se, entretanto, que a parcela de financiamento é produto do valor de venda de cada unidade e da renda da família que a adquire. A parcela de financiamento, após a aquisição da casa própria, passa a representar um montante significativo do orçamento da família, podendo comprometer até 30% do total dessa renda, como visto nos capítulos anteriores. O financiamento e a cota do condomínio são despesas com as quais as famílias não conviviam antes da aquisição da moradia, portanto, são fatores preponderantes de pressão no orçamento.

4.1.3 Imagens

Nesse espaço serão expostos dois tipos principais de imagens: fachada e implantação. No espaço dedicado à fachada é possível observar se o empreendimento possui algum tratamento diferenciado, inclusive em sua aparência. No espaço da implantação, é possível entender a disposição das áreas comuns e atributos embarcados do empreendimento. É importante ter um item voltado a ilustrar cada projeto para que se possa ter certeza que são produtos voltados para um público alvo similar.

4.1.4 Tipologias

O objetivo de se levantar as diferentes tipologias presentes nos empreendimentos é devido ao fato de que, conforme a lei, o rateio das despesas condominiais pode ser feito por fração ideal da unidade ou, simplesmente, por unidade. A primeira forma, em um primeiro momento, parece mais justa, pois quanto maior a unidade mais pessoas poderiam viver nela e, conseqüentemente, mais pessoas usufruiriam das áreas do condomínio. Entretanto, há casos em que isso não é verdade. Tomemos como exemplo a situação de unidade térrea com jardim privativo, que pode ter área consideravelmente maior e não por isso comportará um número maior de moradores.

O número de banheiros e a presença ou não de terraço serve para distinguirmos como as diferentes tipologias estão dispostas. Essa informação, apesar de não ter utilidade direta para o presente trabalho, ajuda a ilustrar o apartamento, alvo da pesquisa.

4.1.5 Atributos embarcados

Esse é um dos principais itens elencados na presente pesquisa. Através dele foram identificados os atributos embarcados em cada um dos empreendimentos selecionados. A quantidade desses atributos influencia diretamente nas despesas de manutenção do condomínio, na medida em que demandam mais serviços, pessoas e insumos para mantê-lo limpo e conservado, adequadamente, para que não perca valor ou se deteriore.

Além da quantidade dos atributos embarcados, também foi levantada a frequência de uso de cada um deles, através de uma entrevista feita por telefone com os síndicos dos empreendimentos que participam do presente trabalho. Os síndicos foram questionados sobre a intensidade de uso de cada item embarcado e se houve alguma modificação desses itens pelos moradores, após da operação do empreendimento, por falta de uso ou por necessidade de adaptação. Essa informação é importante para avaliar a necessidade de se manter ou não tal atributo, em futuros empreendimentos, frente ao aumento que causam nas despesas condominiais e à conseqüente pressão que exercem no orçamento familiar. Seguindo esse raciocínio, caso um atributo seja demasiadamente oneroso em sua manutenção, por exemplo, e com baixa frequência de uso pelos moradores, certamente, ele poderia ser descartado do projeto do empreendimento, a fim de ajudar na diminuição das despesas do condomínio, quando de sua implantação, aliviando, assim, a pressão sobre o orçamento dos condôminos.

A classificação de frequência foi organizada da seguinte maneira:

- a. **uso intenso:** definido quando o item é utilizado diariamente pelos moradores;
- b. **uso regular:** definido quando o item é utilizado semanalmente pelos moradores;
- c. **uso esporádico:** definido quando o item é utilizado, no máximo, mensalmente pelos moradores;

4.1.6 Despesas condominiais

As despesas condominiais foram pesquisadas junto aos administrados de cada condomínio. A forma como elas foram organizadas no questionário, conforme Código Civil vigente, serve para facilitar sua comparação, pois a classificação de cada administradora pode divergir, prejudicando a comparação entre os itens de despesa presentes nos diferentes condomínios.

Esse item evidencia qual despesa representa a maior parte no total gasto pelos condomínios. Analisando essas despesas, é possível identificar quais delas merece mais atenção e esforço para que sejam aliviadas, ou seja, de pouco adianta investir tempo e recursos no abatimento de alguma despesa que pouco impacta no custo mensal total do condomínio.

4.1.7 Indicadores

Esse item nada mais é do que o produto de todos os outros itens dessa pesquisa. Ele consiste em (i) identificar o custo mensal de condomínio à qual as unidades habitacionais, de cada empreendimento, estarão sujeitas, ou por metro quadrado de área privativa ou por unidade; e (ii) a taxa de inadimplência.

A)- Custo de condomínio por metro quadrado de área privativa

O custo de condomínio por metro quadrado de área privativa é um indicador importante, pois o mercado utiliza amplamente um método similar, que é o custo de condomínio por fração ideal. Esse indicador tem por finalidade distribuir as despesas condominiais proporcionalmente ao tamanho de cada tipo de unidade pertencente ao empreendimento. No caso em que os empreendimentos oferecem opções de 2, 3 e 4 dormitórios, provavelmente, o número de moradores também irá aumentar, de forma proporcional, e, conseqüentemente, mais pessoas utilizarão as áreas comuns.

B)- Custo de condomínio por unidade

O custo de condomínio por unidade é um parâmetro pouco utilizado no mercado, porém aplicável para algumas situações específicas. Por exemplo, no caso de o empreendimento oferecer unidades-tipo, com 2 dormitórios, e unidades térreas com opção de jardim privativo, também com 2 dormitórios, o número de moradores não apresentará diferenças. Portanto, a intensidade de uso das áreas comuns será a mesma, tanto para a opção de jardim privativo de 2 dormitórios quanto para a opção das unidades-tipo, também de 2 dormitórios.

C)- Taxa de inadimplência

Além do custo mensal de condomínio de cada unidade habitacional, que pode ser calculado pelos dois critérios comentados no parágrafo acima, também foi exposto qual a taxa de inadimplência em cada empreendimento.

A taxa de inadimplência esta diretamente ligada à soma da parcela de financiamento e da cota condominial, e no quanto esse total pressiona o orçamento da família que conseguiu adquirir sua casa própria. A taxa de inadimplência, como já citado anteriormente no presente trabalho, é causa raiz da depreciação do conjunto de unidades do condomínio. A cada unidade que deixa de contribuir com as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, aumenta a pressão de custo sobre as unidades adimplentes.

No caso de famílias de baixa renda, esse efeito é mais nocivo, pois elas não contam com uma folga orçamentária para arcar com aumento de custo devido à inadimplência dos outros condôminos. Nessa situação, os serviços necessários para a devida conservação da área comum das unidades acabam não sendo contratados e a consequência disso é a depreciação do patrimônio de todas as famílias que vivem em determinado condomínio.

5 RESULTADOS E ANÁLISE DA PESQUISA APLICADA

5.1 Resultados da pesquisa aplicada

Após a aplicação da pesquisa, junto à incorporadora Cury e às respectivas administradoras e síndicos de cada condomínio participante do levantamento, foi necessário organizar as informações obtidas para, posteriormente, compará-las.

Tal comparação, ainda, possibilitou que se chegasse a resultados importantes e necessários para a identificação das principais diferenças no custo de operação dos condomínios e quais são os atributos, ou a falta deles, que causam essa diferença.

5.1.1 Informações gerais

Abaixo, é possível observar as informações gerais de cada um dos empreendimentos. Nesse item é relevante, além da localização, que poderia alterar o preço de materiais e serviços de utilização do condomínio, o número de unidades. Essa informação servirá para compararmos, no próximo capítulo, qual a influência do ganho de escala na gestão das despesas do condomínio.

Na presente pesquisa, foi possível observar que o condomínio **VILA NOVA URUPÊS** é o que conta com o maior número de unidades, quando comparado ao **DEZ ARICANDUVA**. O primeiro conta com setenta unidades a mais que o segundo.

Além da questão do ganho de escala, em função do número de unidades por empreendimento, também foram comparados o preço de venda médio das unidades, a renda média do adquirente de unidades do referido condomínio e, por último, a parcela média de financiamento para cada um dos empreendimentos, conforme regras do PMCMV.

Tabela 1 - Informações Gerais - Vila Nova Urupês. Fonte: Cury

a) VILA NOVA URUPÊS		
CIDADE		SUZANO
LOGRADOURO		RUA BIOTÔNICO
UNIDADES		320
TICKET MÉDIO	BASE (12/2015)	R\$ 180.000,00
RENDA MÉDIA ADQUIRENTE	BASE (12/2015)	R\$ 3.000,00
PARCELA MÉDIA DE FINANC.	BASE (12/2015)	R\$ 950,00

Tabela 2 - Informações Gerais - Dez Aricanduva. Fonte: Cury

b) DEZ ARICANDUVA		
CIDADE		SÃO PAULO
LOGRADOURO		RUA DR PAULO DE QUEIROZ
UNIDADES		250
TICKET MÉDIO	BASE (12/2015)	R\$ 210.000,00
RENDA MÉDIA ADQUIRENTE	BASE (12/2015)	R\$ 4.200,00
PARCELA MÉDIA DE FINANC.	BASE (12/2015)	R\$ 1.250,00

5.1.2 Imagens

As imagens dos empreendimentos selecionados para a pesquisa foram organizadas em dois subitens: fachada e implantação.

As imagens das fachadas dos empreendimentos têm o objetivo de ilustrar as principais diferenças arquitetônicas e de acabamento entre cada um dos condomínios selecionados. Todavia, como vimos anteriormente, no item 2.3, esse é um item que figura sempre entre as últimas posições na lista de anseios e desejos dos compradores enquadrados no PMCMV, tanto na faixa II como na faixa III.

Além das diferenças arquitetônicas e de acabamento, observando as imagens das fachadas também é possível identificar se o empreendimento possui ou não elevador, visto que prédios com até cinco pavimentos dispensam o uso dos elevadores. Na pesquisa realizada, o empreendimento **VILA NOVA URUPÊS** conta com fachada mais simples, com menos requinte arquitetônico e apenas quatro pavimentos além do térreo, dispensando a presença de elevador. Já o empreendimento **DEZ ARICANDUVA** é composto por quatorze pavimentos, além do térreo, necessitando de elevador, e sua fachada possui detalhes arquitetônicos com o objetivo de melhorar o status do prédio e de seus moradores.

Já as imagens referentes às implantações dos empreendimentos pesquisados, foram utilizadas para possibilitar a observação da disposição das áreas comuns e de lazer, em cada um dos projetos. É possível identificar aqueles que foram concebidos com o conceito de condomínio clube, isso é, lazer completo incluindo piscina, quadra, festas, etc, daqueles que foram projetados com o intuito de servir como uma habitação mais básica, desprovida desse conjunto de itens embarcados.

Dentro os empreendimentos pesquisados nesse trabalho, foi possível observar que o condomínio **VILA NOVA URUPÊS** conta com lazer completo, incluindo piscina, enquanto que o condomínio **DEZ ARICANDUVA**, apesar de também contar com lazer completo e inclusive com fachada mais refinada, não conta com piscina.

Tabela 3 - Imagens - Vila Nova Urupês. Fonte: Cury

a) VILA NOVA URUPÊS	
1.1. FACHADA	1.2. IMPLANTAÇÃO
	

Tabela 4 - Imagens - Dez Aricanduva. Fonte: Cury

b) DEZ ARICANDUVA	
1.1. FACHADA	1.2. IMPLANTAÇÃO
	

5.1.3 Tipologias

O aludido item foi inserido no questionário, aplicado junto aos empreendimentos, pois servirá como base para o cálculo do custo de condômino de duas maneiras diferentes, quais sejam, (i) por metro quadrado e (ii) por unidade, conforme melhor explanado no capítulo anterior.

Apesar de, aparentemente, essa informação não ser relevante, ela é usada para entender a influência de tipologias atípicas nos empreendimentos, como, por exemplo, a unidade térrea com jardim privativo, que voltou a ser usada no mercado de baixa renda, e também as unidades de cobertura, que costumam ter área privativa bem superior às das unidades tipos e nem sempre contam com dormitórios extras.

Considerou-se, aqui, o conceito de unidade de consumo utilizado pelo POF, segundo o qual cada unidade de consumo representa o conjunto de pessoas que tem a maior parte de seu orçamento compartilhado. Assim, se em uma unidade tipo de dois dormitórios moram, em média, até quatro pessoas, não é pelo fato de possuir jardim privativo e, portanto, maior área privativa, que outra unidade do condomínio, onde também caibam quatro pessoas, em média, fará mais uso das áreas comuns, do que as demais.

Portanto, se na Convenção de Condomínio for estipulado que as despesas condominiais serão rateadas pela fração ideal de cada unidade e não por unidade habitacional, a família que mora em uma tipologia com jardim privativo, pagará mais, fazendo a mesma utilização das áreas comuns. Por outro lado, se na Convenção de Condomínio for estipulado que o rateio das despesas será por unidade, as unidades que contam com três dormitórios e podem abrigar até seis pessoas, pagará o mesmo que todas as demais unidades, usufruindo mais das instalações de lazer e da área comum.

Conforme as tabelas abaixo, o empreendimento **VILA NOVA URUPÊS** possui trezentas e vinte unidades, divididas em quatro tipos. A variação de metros quadrados de área privativa, entre os quatro tipos, é muito pequena, de forma que não haverá diferença substancial no custo condominial, mesmo se calculado a partir da respectiva fração ideal. Todas as unidades contam com dois dormitórios e um banheiro e nenhuma delas contém terraço, em suas plantas.

Já o empreendimento **DEZ ARICANDUVA** é menor em número de unidades, possuindo duzentas e cinquenta. Apesar disso, é o empreendimento que conta com maior variação de tipos, sendo sete ao total. Além das unidades de dois dormitórios, também conta com a opção de um dormitório, todas elas com apenas um banheiro e sem terraço. Aqui, também, a escolha da metodologia de rateio dos custos condominiais, entre as unidades, não causa grandes impactos já que a diferença entre a maior e a menor tipologia não passa de três por cento.

Tabela 5 - Tipologias - Vila Nova Urupês

a) VILA NOVA URUPÊS						
TIPOS	QTDD	AREA PRIVATIVA		DORMITÓRIOS	TERRAÇO	BANHEIROS
		[m ²]				
A	128	47,55	6.086,40	2	NÃO	1
B	128	47,25	6.048,00	2	NÃO	1
T-A	32	47,55	1.521,60	2	NÃO	1
T-B	32	47,25	1.512,00	2	NÃO	1
		TOTAL	15.168,00			

Tabela 6 - Tipologias - Dez Aricanduva

b) DEZ ARICANDUVA						
TIPOS	QTDD	AREA PRIVATIVA		DORMITÓRIOS	TERRAÇO	BANHEIROS
		[m ²]				
A	116	43,86	5.087,76	2	NÃO	1
B	120	45,13	5.415,60	2	NÃO	1
A1	3	43,86	131,58	2	NÃO	1
B1	3	45,13	135,39	2	NÃO	1
1º pav A-DF	3	43,86	131,58	1	NÃO	1
T A DF	4	43,86	175,44	1	NÃO	1
1º pav A-DF (2)	1	43,86	43,86	1	NÃO	1
		TOTAL	11.121,21			

5.1.4 Atributos embarcados

Com relação a esse item da pesquisa, foram levantados, junto ao memorial descritivo de cada um dos empreendimentos, os tipos, quantidades e acabamentos de cada um dos atributos embarcados nos empreendimentos pesquisados.

Para gerar um melhor entendimento da utilização desses atributos, foi criado um campo auxiliar, preenchido após pesquisa realizada junto aos síndicos e/ou administradores dos condomínios, que informa qual a intensidade de uso de tais atributos, conforme descrito no Capítulo 4 do presente trabalho. Além do preenchimento desses campos, foram levantados, também, modificações e melhorias realizadas pelos moradores, para melhor aproveitamento da área comum.

A presença, ou não, de determinados atributos serviu para elucidar as diferenças existentes nos custos de operação de cada um dos condomínios, uma vez que cada um desses atributos exige um procedimento de manutenção distinto, acarretando, invariavelmente, diferenças de custos de operação e manutenção ou de pessoal.

Em relação ao empreendimento **VILA NOVA URUPÊS**, observa-se a lista que segue, de atributos embarcados: piscina adulto, piscina infantil, fitness externo, quadras recreativas, churrasqueiras, playgrounds e salão de festas gourmet.

Conforme a respectiva ficha, abaixo, e a pesquisa realizada junto à síndica:

a)- quase todos os atributos apresentam alta frequência de uso, com exceção do fitness externo, que inclusive foi modificado para playground com piso emborrachado, e do redário, que possuía baixa frequência de utilização entre os moradores;

b)- assim como o fitness externo, o piso do playground foi também emborrachado;

c)- a churrasqueira, que possui alta frequência de uso, foi reformada para que tivesse paredes de divisão entre elas, proporcionando maior privacidade e organização;

d)- o sistema de individualização de uso de água foi modificado para que o medidor ficasse do lado de fora do apartamento, de modo a facilitar a medição ou eventual corte, por falta de pagamento;

e)- e, por último, está em andamento uma obra para fazer a cobertura da garagem, pois os carros ficam expostos às intempéries e, quando chove, torna-se desconfortável o trajeto do carro até o edifício.

Tabela 7 - Atributos Embarcados - Vila Nova Urupês

1. ITENS EMBARCADOS (MEMORIAL DESCRITIVO)			
ITEM	NOME	SIM/NÃO	FREQUENCIA DE USO
1	PISCINA ADULTO	SIM	INTENSA
2	PISCINA INFANTIL	SIM	INTENSA
3	DECK - SOLARIUM	NÃO	N/A
4	FITNESS EXTERNO	SIM	ESPORÁDICA
5	QUADRA RECREATIVA	SIM	INTENSA
6	CHURRASQUEIRAS	SIM	INTENSA
7	PLAYGROUNDS	SIM	INTENSA
8	SALÃO DE FESTAS GOURMET	SIM	INTENSA
9	SALÃO DE JOGOS	NÃO	N/A
10	BRINQUEDOTECA	NÃO	N/A
11	ESPAÇO MULHER	NÃO	N/A
12	BIBLIOTECA	NÃO	N/A
13	BOULEVARD CENTRAL COM PRAÇAS	NÃO	N/A
14	SALÃO DE GINÁSTICA	NÃO	N/A
15	OUTROS: redário	SIM	REGULAR

Analisando o memorial descritivo do empreendimento **DEZ ARICANDUVA**, por sua vez, encontramos um pouco mais de requinte arquitetônico e a presença de elevadores, conforme atributos embarcados a seguir listados: quadras recreativas, churrasqueiras, playgrounds, salão de festas gourmet e redário. Também foram levantadas as mudanças e melhorias implementadas, pelos moradores, para melhor aproveitamento da área comum.

Conforme a respectiva ficha, e a pesquisa realizada junto ao síndico:

a)- o fitness externo aparece novamente como item de baixa frequência de uso, sendo mais utilizados para área de lazer das crianças do que para a sua destinação original;

b)- o redário foi retirado por total falta de uso;

c)- o salão de jogos tem frequência moderada de uso, tendo sido mais utilizado no início do condomínio, quando ainda era novidade. Depois o uso caiu, pois o tamanho do espaço não é apropriado para algumas atividades ali praticadas;

d)- a brinquedoteca, da forma em que foi entregue, tinha uma baixa frequência de uso, porém, após reformas, mais brinquedos, televisões e outros atrativos, passou a ter alta frequência de uso, o que também, por sua vez, gerou despesas extras aos condôminos.

e)- o restante dos atributos foi considerado de alta frequência de uso;

O síndico mencionou, ainda, que algumas intervenções foram feitas pelos condôminos, a fim de melhorar o ambiente e a convivência dentro do condomínio:

a)- o topo do prédio foi alugado para uma antena de telefonia, o que possibilitou a geração de receita do condomínio, ajudando nas reformas e melhorias realizadas;

b)- o salão de jogos, por não ter alta frequência de uso, será transformado em uma lavanderia coletiva, onde os condôminos podem pagar um pequeno valor para usá-la. Essa iniciativa tem três objetivos, sendo eles: c.i)- gerar mais renda ao condomínio; c.ii)- e aliviar o uso do espaço interno dos apartamentos; c.iii)- economia do valor referente a compra desse eletrodoméstico pelos condôminos;

c)- para amenizar o inconveniente de algumas vagas serem presas, o condomínio organizou um sorteio delas, sendo que as vagas que são presas entre si, só podem pertencer a vizinhos de mesmo andar, haja vista a facilidade na comunicação;

d)- além disso, o condomínio planeja construir uma laje acima do estacionamento, que servirá para:

d.1)- aumentar a oferta de vagas de garagem, e a receita do condomínio, que poderá cobrar aluguel pelo uso delas;

d.2)- e abrigar o novo salão de festas, com o antigo sendo convertido em academia.

Tabela 8 - Atributos Embarcados - Dez Aricanduva

2. ITENS EMBARCADOS (MEMORIAL DESCRITIVO)			
ITEM	NOME	SIM/NÃO	FREQUENCIA DE USO
1	PISCINA ADULTO	NÃO	N/A
2	PISCINA INFANTIL	NÃO	N/A
3	DECK – SOLARIUM	NÃO	N/A
4	FITNESS EXTERNO	SIM	BAIXA
5	QUADRA RECREATIVA	SIM	ALTA
6	CHURRASQUEIRAS	SIM	ALTA
7	PLAYGROUNDS	SIM	ALTA
8	SALÃO DE FESTAS	SIM	ALTA
9	SALÃO DE JOGOS	SIM	MEDIA
10	BRINQUEDOTECA* - APÓS REFORMA	SIM	ALTA
11	ESPAÇO MULHER	NÃO	N/A
12	REDARIO* - RETIRADO	SIM	BAIXA
13	BOULEVARD CENTRAL COM PRAÇAS	SIM	ALTA
14	SALÃO DE GINÁSTICA	NÃO	N/A
15	OUTROS: ESPAÇO LIXEIRA COLETIVA	SIM	N/A

5.1.5 Despesas condominiais

Conforme mencionado anteriormente, “despesas condominiais” é o item com maior relevância na pesquisa, pois é aquele que demonstra qual a estrutura de custo do condomínio.

Cada administradora apresentou uma forma de estrutura de custos. Para efeitos de comparação, foi utilizada nesse trabalho a estrutura disposta em lei, conforme Capítulo 3, acima. A fim de ajustar a estrutura disposta na lei com a estrutura apresentada pelas administradoras, foram compilados os itens “c”, “d”, “e” e “f”, referentes, respectivamente, à: (i) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; (ii) à manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, mecânicos e de segurança de uso comum; (iii) à manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinado à prática de esportes e lazer; e (iv) à manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas.

As despesas descritas nas Tabelas 9, 10 e 11 representam uma estimativa mensal, baseada nos custos do último ano de operação do condomínio, de quanto o condomínio gastará nos próximos 12 meses. As administradoras são responsáveis por apresentar essa estimativa aos condôminos e esses últimos votam a favor ou contra em assembleia.

No empreendimento **VILA NOVA URUPÊS**, pôde-se observar que:

- 91% dos custos são classificados como ordinários, sendo apenas o restante, de 9%, classificado como extraordinários e destinados, exclusivamente, ao fundo de reservas e ao fundo de inadimplência;
- dentre as despesas ordinárias, as que mais se destacam são as do item “a”, da ficha, referentes ao pagamento dos salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio, chegando a 60% por cento do total das despesas;
- em seguida, vem o item item “b”, da ficha, correspondente às despesas com o consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas comuns, que somam 12% do total;
- dentro do item “c”, foram contemplados também os itens “d”, “e” e “f”, que são referentes à manutenção e conservação de todas as áreas comuns do condomínio. Essas despesas somam 7% do total;
- em último na lista, porém com peso relevante, vêm as despesas administrativas, formadas pelo valor pago à administradora do condomínio, seguros, despesas bancárias, ajuda de custo para o síndico e sub síndico e à gestão de leitura de água, que é terceirizada.

Tabela 9 - Despesas Condominiais - Vila Nova Urupês

3. DESPESAS CONDOMINIAIS (CONFORME CÓDIGO CIVIL) base 2015, em R\$					
3.1. ORDINÁRIAS			3.2. EXTRAORDINÁRIAS		
		%			%
a.	33.000,00	60%	a.	N/A	
b.	6.700,00	12%	b.	N/A	
c.	3.800,00 (c,d,e,f)	7%	c.	N/A	
d.	N/A		d.	N/A	
e.	N/A		e.	N/A	
f.	N/A		f.	N/A	
g.	N/A		g.	4.991,40 (reserva e inadimplência)	9%
h.	N/A		OBS:		
i.	6.414,00 (administrativas)	12%			
SUBTOTAL		91%	SUBTOTAL		9%
TOTAL DESPESAS CONDOMINIAIS		R\$ 54.905,40			

No empreendimento **DEZ ARICANDUVA**, por sua vez, observou-se que:

- 96% das despesas são classificadas como ordinárias, enquanto apenas 4% das despesas foram classificadas como extraordinárias. As despesas extraordinárias destinam-se, exclusivamente, à composição do fundo de reserva, sendo que nesse condomínio não é constituído um fundo de inadimplência, assim como é constituído no **VILA NOVA URUPÊS**;

- na composição das despesas ordinárias, é possível observar a seguinte disposição: 40% refere-se a gastos com folha de pagamento de empregados próprios e de terceirizados, sendo o item “a”, da ficha, o de maior relevância dentre todas as despesas ordinárias;

- 22% das despesas mensais do condomínio, contemplados no item “b”, da ficha, referem-se aos serviços contratados de concessionárias, sendo eles: energia elétrica, gás, televisão, telefone e internet;

- o montante de 18% das despesas, contemplados no item “c”, da ficha, referem-se à manutenção e conservação dos equipamentos e demais atributos da área comum. É importante ressaltar, também, os valores despendidos com manutenção e compra de peças para o elevador, que somam R\$ 4.208,05 e, se rateados entre as 250 unidades, corresponderá a um aumento de R\$ 16,83/mês por unidade;

- 16% das despesas, contemplados no item “i”, da ficha, referem-se ao conjunto de gastos administrativos, como a taxa mensal da administradora do condomínio, isenção de síndico e sub-síndico, despesas judiciais e bancárias, gerenciamento de rateio de água, monitoramento, móveis e utensílios, seguro de condomínio e despesas diversas.

Tabela 10 - Despesas Condominiais - Dez Aricanduva

1. DESPESAS CONDOMINIAIS (CONFORME CÓDIGO CIVIL) em R\$ (base abr/2016)					
1.1. ORDINÁRIAS			1.2. EXTRAORDINÁRIAS		
		%			%
a.	26.039,72	40%	a.		
b.	14.548,87	22%	b.		
c.	11.619,97 (c, d, e, f)	18%	c.		
d.			d.		
e.			e.		
f.			f.		
g.			g.	2.325,19	4%
h.			OBS: Receita com antena de telefonia alivia a cota condominial para o morador.		
i.	10.343,93	16%			
SUBTOTAL:		62.552,49	96%	SUBTOTAL	2.325,19 4%
TOTAL DESPESAS CONDOMINIAIS		64.877,68			

5.1.6 Indicadores

Conforme explanado no Capítulo 4, o levantamento desses indicadores tem como objetivo identificar o custo da cota condominial para os moradores, calculado tanto por unidade habitacional como por metro quadrado de área privativa. Essas duas formas de cálculo, visam a identificar, também, as distorções causadas por unidades atípicas, como, por exemplo, as unidades “garden” e as coberturas.

Também foram solicitados, às administradoras, os dados referentes à taxa de inadimplência dos condomínios pesquisados, via relatório de inadimplência de cada empreendimento. Tal taxa serve como um termômetro a fim de identificar quais são os condomínios onde os moradores devem ter seu orçamento mais pressionado e, portanto, foi medido também quanto o custo da cota condominial mensal contribui para essa pressão no orçamento. A taxa de inadimplência é resultado de quantas unidades estão, atualmente, sobre o total de apartamento do condomínio em referência, inadimplentes com suas cotas condominiais.

No condomínio **VILA NOVA URUPÊS**, o custo mensal da cota de condomínio por metro quadrado de área privativa resultou em R\$ 3,62, enquanto que, por unidade seria de R\$ 171,58. A taxa de inadimplência medida foi de 28,75%, ou seja, 92 unidades habitacionais, atualizada em maio de 2016.

Em relação ao empreendimento **DEZ ARICANDUVA**, o custo mensal da cota de condomínio por metro quadrado de área privativa resultou em R\$ 4,20, enquanto que, por unidade foi de R\$ 186,79. A taxa de inadimplência registrou 20,31%, que representa 51 unidades habitacionais, atualizada em abril de 2016.

Tabela 11 - Comparativo de Indicadores - Vila Nova Urupês e Dez Aricanduva

2. INDICADORES	VILA NOVA URUPÊS	DEZ ARICANDUVA
COTA DE CONDOMINIO/m ² ÁREA PRIVATIVA	R\$ 3,62	R\$ 4,20
COTA DE CONDOMINIO/UNIDADE	R\$ 171,58	R\$ 186,79
TAXA DE INADIMPLENCIA	28,75%	20,31%

5.2 Análise dos resultados

Nessa etapa do trabalho, realizou-se uma comparação entre os dois empreendimentos que participaram da pesquisa. O objetivo dessa comparação é identificar quais os principais atributos que poderiam influenciar no custo de operação do condomínio e no aumento da taxa de inadimplência.

Primeiramente, foi analisada a possível relação entre as características de cada projeto, quantidade de atributos embarcados, com sua classificação de preferência entre o público de baixa renda e o custo de condomínio em ambos.

Em seguida, foi analisada a representatividade do custo mensal de condomínio sobre a renda de uma família apta a comprar uma unidade nos empreendimentos pesquisados, nas condições do PMCMV.

Por último, foi analisado se há relação entre o peso, sobre a renda da família compradora, causado pelo custo de condomínio e a taxa de inadimplência atual desses condomínios.

5.2.1 Características do projeto versus despesas condominiais

Nessa primeira análise, serão expostas as principais características dos condomínios estudados, como: a quantidade de unidades e a quantidade e tipos de itens de lazer embarcados, e respectivas preferências entre o público de baixa renda, conforme dados retirados de NASSAR (2013)⁴ e mencionados no item 2.3.

Para padronizar as respostas da análise, foi utilizada a seguinte legenda:

“ALTA”: para itens que representam a preferência de mais de 70% das pessoas que participaram da pesquisa realizada na aludida Monografia;

“MÉDIA”: para itens que representam a preferência de 50% a 70% das pessoas pesquisadas;

“BAIXA”: para itens que representam a preferência de menos de 50% das pessoas pesquisadas.

⁴ Livia Leite Nassar. Monografia “Reconhecimento dos atributos embarcados em empreendimentos residenciais de baixa renda frente à preferência do público alvo: uma pesquisa junto aos potenciais compradores da Construtora Tenda”. São Paulo, 2013.

“N/A”: para os itens não embarcados no empreendimento ou aqueles em que as legendas não fazem sentido.

Nas tabelas abaixo, foram relacionados os itens embarcados em cada empreendimento e seu nível de preferência entre o público alvo, assim como suas respectivas frequências de uso:

Tabela 12 - Características x Despesas - Vila Nova Urupês

VILA NOVA URUPES			UNIDADES: 320	
GRUPO	CARACTERÍSTICAS	PREFERENCIA	SIM / NÃO	FREQUENCIA USO
ÁREA COMUM	Vaga para automóveis	ALTA	SIM	N/A
	Segurança	ALTA	SIM	N/A
	Boa infra estrutura de lazer	MÉDIA	SIM	N/A
	Áreas verdes/jardins	BAIXA	SIM	N/A
	Vaga para motos	BAIXA	NÃO	N/A
	Não ter muitos prédios no condomínio	BAIXA	NÃO	N/A
	Característica arquitetônica / fachada	BAIXA	NÃO	N/A
ÁREA DE LAZER	Salão de festa	ALTA	SIM	ALTA
	Piscina	MÉDIA	SIM	ALTA
	Playground	BAIXA	SIM	ALTA
	Praça e áreas de convivência	BAIXA	NÃO	N/A
	Equipamento de ginástica	BAIXA	SIM	BAIXA
	Churrasqueira	MÉDIA	SIM	ALTA
	Quadra recreativa	BAIXA	SIM	ALTA
	Outros: redário	N/A	SIM	BAIXA
DESPESA TOTAL DO CONDOMINIO:			R\$	54.905,40
DESPESA DO CONDOMINIO POR UNIDADE:			R\$	171,58

Tabela 13 - Características x Despesas - Dez Aricanduva

DEZ ARICANDUVA			UNIDADES: 250	
GRUPO	CARACTERÍSTICAS	PREFERENCIA	SIM / NÃO	FREQUENCIA USO
ÁREA COMUM	Vaga para automóveis	ALTA	SIM	N/A
	Segurança	ALTA	SIM	N/A
	Boa infra estrutura de lazer	MÉDIA	SIM	N/A
	Áreas verdes/jardins	BAIXA	SIM	N/A
	Vaga para motos	BAIXA	NÃO	N/A
	Não ter muitos prédios no condomínio	BAIXA	SIM	N/A
	Característica arquitetônica / fachada	BAIXA	SIM	N/A
ÁREA DE LAZER	Salão de festa	ALTA	SIM	ALTA
	Piscina	MÉDIA	NÃO	N/A
	Playground	BAIXA	SIM	ALTA
	Praça e áreas de convivência	BAIXA	SIM	ALTA
	Equipamento de ginástica	BAIXA	SIM	BAIXA
	Churrasqueira	MÉDIA	SIM	ALTA
	Quadra recreativa	BAIXA	SIM	ALTA
	Outros: redário	N/A	SIM	BAIXA
	Outros: brinquedoteca	N/A	SIM	MÉDIA
	Outros: salão de jogos	N/A	SIM	MÉDIA
DESPESA TOTAL DO CONDOMÍNIO:			R\$	64.877,68
DESPESA DO CONDOMÍNIO POR UNIDADE:			R\$	259,51

Diante de tais tabelas, é possível observar:

a)- no grupo de áreas comuns, há apenas dois itens que divergem entre os condomínios. Um deles é o item “não ter muitos prédios no condomínio” e o outro é o item “característica arquitetônica / fachada”.

Vale ressaltar que o item “não ter muitos prédios no condomínio” é um fator que, além de ser de baixa relevância para o potencial comprador, conforme observado anteriormente, exerce influência na economia de escala da operação do condomínio. A diferença entre os 2 condomínios, de 70 unidades, resulta numa maior diluição da despesa do condomínio por unidade, em favor do **VILA NOVA URUPÊS**.

Em relação à “característica arquitetônica”, por ser outro item de baixa relevância para o potencial comprador, deve ser projetada para que acarrete o menor custo de manutenção possível, em sacrifício de possíveis melhorias estéticas que acarretem maiores custos durante a operação do condomínio.

b)- já no grupo de área de lazer, a medição de frequência de uso foi realizada junto aos síndicos dos empreendimentos em questão. Foram identificados também dois itens que divergem. O primeiro é a “piscina”, que consta como item embarcado no **VILA NOVA URUPÊS** porém não no **DEZ ARICANDUVA** e o outro é o “praça e áreas de convivência” que ao contrário da piscina, consta no **DEZ ARICANDUVA**, mas não no **VILA NOVA URUPÊS**. Além disso, foram identificados dois itens extras no **DEZ ARICANDUVA**, se comparado ao **VILA NOVA URUPÊS**, são eles: brinquedoteca e salão de jogos.

Os itens que apresentaram maior frequência de uso e com média ou alta relevância para o potencial comprador e que, portanto, seriam suficientes para constar do projeto do empreendimento, em favor de uma relação saudável entre o custo e o benefício são: salão de festas, piscina e churrasqueira. Os demais poderiam ser considerados no projeto somente se houvesse alguma oportunidade de implantação e o custo de manutenção fosse irrisório, pois se demonstraram pouco relevantes em termos de *marketing* para vendas e frequência de uso.

c)- a despesa mensal do condomínio, por unidade, no empreendimento **DEZ ARICANDUVA** resultou em R\$ 259,51, enquanto no condomínio **VILA NOVA URUPÊS** resultou em R\$ 171,58.

A despesa do condomínio por unidade é diferente da cota condominial que o morador paga mensalmente. A primeira, diferentemente da segunda, não leva em consideração possíveis receitas que o condomínio venha a auferir. Essa diferença, observada entre os dois empreendimentos, advém de, principalmente, custeio de manutenção das áreas comuns e com concessionárias, conforme exposto nas Tabelas 09 e 10 do presente trabalho, apesar do custeio de pessoal e terceirizados ser menor no **DEZ ARICANDUVA**.

5.2.2 Cota condominial sobre a renda do adquirente

Para este item do trabalho, foi elaborada uma tabela, que contempla a porcentagem da cota mensal condominial, por unidade, sobre a renda mensal dos potenciais adquirentes das unidades. Através desse cálculo será possível identificar o nível de pressão, que os custos condominiais, representam no orçamento mensal familiar.

Tabela 14 - Cota Condominial sobre Renda Adquirente

DESCRIÇÃO	VILA NOVA URUPES	DEZ ARICANDUVA
a. Renda média	R\$ 3.000,00	R\$ 4.200,00
b. Cota condominial	R\$ 171,58	R\$ 186,79
c. Renda média / Cota condominial	5,72%	4,45%

Como observado na tabela acima, apesar do **VILA NOVA URUPES** apresentar um custo mensal de condomínio menor do que o apresentado pelo **DEZ ARICANDUVA**, este ultimo conseguiu que sua cota condominial exerça menos pressão sobre a renda média do adquirente, na ordem de 1,27 ponto percentual.

Essa diferença é explicada, principalmente, por dois fatores. O primeiro é o valor atual dos imóveis nos empreendimentos em destaque. Como o valor de venda das unidades do **DEZ ARICANDUVA**, conforme o questionário respondido pela incorporadora, é de R\$ 210.000,00, e o valor das unidades do **VILA NOVA URUPÊS** é de R\$ 180.000,00, o futuro morador precisaria apresentar renda maior, na ordem de R\$ 4.200,00 para a compra de uma unidade no **DEZ ARICANDUVA**, se comparado com a renda necessária para a compra de uma unidade no **VILA NOVA URUPÊS**, que seria de R\$ 3.000,00 respeitando-se as políticas de crédito da CEF, para o PMCMV. O segundo fator, que explica a diferença na pressão exercida pela cota condominial sobre a renda do adquirente, é a receita auferida pelo **DEZ ARICANDUVA** com o aluguel de antena de empresa de telefonia. Essa receita, normalmente negligenciada pelos condomínios, é capaz de aliviar a cota condominial, mesmo apresentando uma despesa total maior que o **VILA NOVA URUPÊS**.

5.2.3 Influência sobre taxa de inadimplência

A última análise realizada corresponde à representatividade da cota condominial sobre a renda e sua possível relação com a taxa de inadimplência.

No condomínio **VILA NOVA URUPÊS**, a taxa de inadimplência registrada pela administradora, como exposto na Tabela 11, é de, aproximadamente, 28,75%, enquanto o condomínio **DEZ ARICANDUVA** registrou taxa de 20,31%.

Em linha com a diferença da pressão que a cota condominial exerce sobre a renda nesses dois empreendimentos, exposta na Tabela 14, pode-se perceber que no **DEZ ARICANDUVA** a taxa de inadimplência é, consideravelmente, menor, na ordem de 30%. A gestão mais participativa do síndico e da administradora, realizando diversas melhorias no condomínio, e a busca por fontes de renda alternativa, ajudaram a criar um comprometimento maior dos moradores perante suas responsabilidades com os custos condominiais. Esses fatores serão mais bem detalhados no próximo capítulo.

6 CONCLUSÃO

Após a identificação dos diferentes atributos embarcados nos dois empreendimentos enquadrados nas faixas II e III do PMCMV, alvos do presente trabalho, e seus respectivos impactos na despesa condominial, tais informações foram comparadas, ocasião em que foi possível pontuar alguns fatores importantes que contribuem diretamente para os resultados obtidos, conforme abaixo elencados:

a)- a taxa de inadimplência, conforme observado ao longo do presente trabalho, encontra-se em níveis elevados em ambos empreendimentos pesquisados. Levando em conta o descolamento do ICON sobre o IPCA desde o lançamento do PMCMV, principalmente entre os anos de 2011 e 2013, que coincidem com as primeiras entregas do programa, é notória a necessidade de rever regras e práticas adotadas para a habitação de baixa renda, perante o risco de que os moradores, após a realização do sonho da casa própria, passem por dificuldades financeiras, podendo, até mesmo, perder sua recém-conquistada casa.

b)- os atributos que mais elevam o custo condominial, representando de 60% a 70% desse custo, são: gastos com pessoal e terceirizados e gastos com as concessionárias de energia elétrica e de saneamento básico. Portanto esses são os principais atributos que merecem atenção em pesquisas aprofundadas para obtenção de melhorias operacionais;

c)- com relação aos atributos embarcados nos empreendimentos, como importantes instrumentos *marketing*, foi possível concluir que a simples existência deles nos condomínios não causa um aumento direto no custo condominial, mas que, por demandarem frequente manutenção, acabam exigindo a contratação de um maior número de horas de funcionários, ou seja, acabam aumentando os gastos com pessoal e terceirizados. Portanto, os empreendedores, responsáveis pelo planejamento e desenvolvimento desses empreendimentos, devem também analisar com maior profundidade e com visão de longo prazo, quais atributos devem ser propostos em cada empreendimento, sempre levando em conta a relação entre o custo e o benefício que eles oferecerão aos futuros moradores.

d)- a diferença da pressão da cota condominial, exercida sobre a renda do adquirente ou morador dos empreendimentos pesquisados, se mostrou diretamente relacionada com a taxa de inadimplência. A estratégia do síndico, em conjunto com a empresa administradora do condomínio **DEZ ARICANDUVA**, em buscar fontes de renda extra para o condomínio, provou-se acertada. Apesar de registrar despesa de condomínio por unidade consideravelmente superior ao **VILA NOVA URUPÊS**, conseguiu, através dessas receitas auferidas, aliviar a cota condominial dos condôminos, resultando em menor pressão sobre a renda dos adquirentes e conseqüentemente menor taxa de inadimplência.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1 Despesas Condominiais

Durante o levantamento das despesas condominiais, junto às administradoras dos condomínios pesquisados, verificou-se que o plano de contas, usado para o gerenciamento das despesas, impossibilita segregar quanto cada item de lazer ou de área comum, representa, separadamente, sobre o total dessas despesas.

Por outro lado, verificou-se, também, que as despesas de maior relevância, conforme descrito no Capítulo 5, são aquelas com pessoal próprio e terceirizados. Referidas despesas representam, em média, nos dois empreendimentos pesquisados, 50% do total dos gastos.

Portanto, visando à redução do impacto do custo condominial sobre a renda do morador, é imprescindível priorizar a redução desse tipo de despesa.

Existem algumas formas de se combater a despesa com pessoal próprio e terceirizados, verificadas em alguns condomínios com perfil de renda diferente e até em outros países, conforme sugestões abaixo elencadas:

a)- a substituição da portaria vinte e quatro horas por um porteiro eletrônico, através do qual cada morador autoriza e libera a entrada de suas respectivas visitas;

b)- instalação de lixeiras com sensor de capacidade, para que um funcionário não perca tempo checando todas as lixeiras do condomínio, precisando, somente, se deslocar para esvaziar aquelas que estão lotadas;

c)- instalação de sistemas automatizados para regar o jardim, diminuindo a necessidade do serviço ser realizado com tanta frequência por funcionário remunerado, restando somente a necessidade de corte da vegetação.

Essas são apenas algumas sugestões de alternativas, já utilizadas em outros segmentos de mercado, para a diminuição do valor nessa linha de despesa. No Brasil, e em especial, dentro do estrato de renda a que os empreendimentos pesquisados nesse trabalho pertencem, as alternativas sugeridas enfrentam algumas resistências como, por exemplo, a aversão à investimentos de longo prazo de maturação.

Independente das alternativas que serão viabilizadas no futuro, sejam elas quais forem, terão o potencial de aliviar de forma substancial a pressão, que o custo da cota do condomínio causa, sobre a renda do morador, em empreendimentos voltados para baixa renda de forma a colaborar com a diminuição da taxa de inadimplência.

7.2 Gestão e administração dos condomínios

Apesar da qualidade da gestão e da administração dos condomínios não ser o foco desse trabalho, mostrou-se, durante as pesquisas e conversas com administradores e síndicos, um elemento de diferenciação entre os empreendimentos, no médio e longo prazo.

Quando a administradora, os síndicos e os subsíndicos estão com seus interesses alinhados aos dos moradores, surgem idéias e ações que melhoram a convivência, as contas e, conseqüentemente, as taxas de inadimplência. A busca pela excelência na prestação dos serviços, fazer mais do que apenas pagar as contas do mês e intermediar conflitos, resulta em idéias como, por exemplo, alugar a cobertura do prédio para antenas de telefonia, gerando renda extra; obras para construção e posterior aluguel de vagas extras, estabelecer comunicação interna para expor regras e sugerir boas práticas, que diminuam desperdícios, entre outras.

As incorporadoras, que desenvolvem os empreendimentos, devem buscar uma relação de confiança e de longo prazo com as empresas administradoras dos futuros condomínios, que estejam preocupadas com a qualidade de vida de seus moradores. Além da tranquilidade de seu empreendimento estar sendo bem administrado, gerando valor ao seu estoque de apartamentos prontos, as administradoras podem, ainda, participar como fonte de *insights* durante o planejamento e o desenvolvimento de produto, revelando-se parceiras importantes.

7.3 Economia de compartilhamento

Atualmente, empresas inovadoras, normalmente ligadas à tecnologia, vêm mudando setores inteiros com a denominada “economia de compartilhamento”. A essência desse modelo de negócio consiste em aproveitar melhor os recursos disponíveis, a fim de gerar economia para seus usuários ou até geração de renda extra.

Nos condomínios em operação, existem diversos espaços, ou seja, recursos que são pouco explorados e que poderiam se enquadrar nesse modelo de negócio. Por exemplo, no **DEZ ARICANDUVA** está sendo planejada uma mudança no salão de jogos, que é pouco utilizado, para vir a ser uma lavanderia coletiva, conforme mencionado anteriormente. Esse novo espaço possibilitaria às famílias deixar de comprar a própria máquina de lavar e, ainda, poderia gerar uma renda extra ao condomínio, visto que o uso das máquinas teria algum tipo de cobrança.

Além do exemplo citado acima, existem outras possibilidades desse tipo de economia. As quadras, piscinas e outros espaços esportivos poderiam, dando outro exemplo, ser usados

para aulas de futebol, vôlei, natação e outras atividades. Um valor poderia ser cobrado por aluno e o professor poderia ser, preferencialmente, um morador do condomínio, de forma a gerar uma renda extra para o condomínio com o aluguel do espaço e para o morador, no papel de professor, também. Essa lógica se repete para espaços cobertos de pouca utilidade como espaço pet, espaço mulher e outros, que poderiam ser usados para o desenvolvimento de pequenos empreendimentos pelos moradores, como aulas particulares, acesso à internet, consultorias, entre outros.

7.4 Governo, legislação e sustentabilidade ambiental

O governo, que não deixa de ser um dos *stakeholders* de qualquer empreendimento imobiliário, motivado pelo interesse no bem-estar social, na arrecadação de impostos e nas questões ligadas ao meio ambiente, poderia criar políticas que visassem a incentivar boas práticas e que trouxessem resultados positivos para todos.

No caso de empreendimentos voltados para o público de baixa renda, por exemplo, o governo poderia rever regras que determinam áreas mínimas de uso para lazer, número de vagas e outros atributos. Assim, desenvolvidos com mais liberdade e flexibilidade pelas incorporadoras e seus parceiros, cada vez mais focados em seu público alvo específico e orientados pelo mercado, os produtos poderiam embarcar atributos que realmente gerem valor para os consumidores, no caso, os moradores, e certos atributos, de baixo uso, poderiam ser eliminados do empreendimento, gerando economia de sua respectiva manutenção.

Ações que visem à sustentabilidade socioambiental também poderiam ser incentivadas pelos governos. Tomemos como exemplo empreendimentos que, durante sua construção, poluem menos, descartam menos resíduos, geram menos acidentes de trabalho, alfabetizam seu efetivo de mão de obra, qualificam seus profissionais, entre outras práticas. Refletindo sobre a operação desses empreendimentos, após a entrega das unidades, temos exemplos de coleta seletiva de resíduos, reutilização de água de chuvas e águas cinzas, geração de energia solar, entre outros.

Esses empreendimentos estariam trazendo melhorias para a sociedade como um todo e, se incentivados, através da concessão de menores taxas de juros à comercialização ou da diminuição da alíquota de algum imposto, por exemplo, passariam a adotar tais práticas em

escala nunca vista antes, iniciando-se um ciclo virtuoso de melhorias, que serviria como um catalisador de desenvolvimento socioambiental para o país.

7.5 Pesquisas futuras

Atingido o objetivo do presente trabalho, conforme explanado nos Capítulos 5 e 6, foi possível enxergar com mais clareza a composição das despesas condominiais, qual o impacto dela sobre o orçamento familiar e sua relação com a taxa de inadimplência nos condomínios pesquisados, pertencentes ao PMCMV, apesar da pesquisa realizada carecer de cunho estatístico.

Assim, seria pertinente, se uma pesquisa, nessa linha, fosse realizada utilizando-se de um maior espaço amostral, incluindo diversos empreendimentos, até mesmo através de uma parceira com o SECOVI, que possui uma Vice Presidência de Administração Imobiliária e Condomínios e, portanto, mais facilidade para acessar os dados e informações necessários ao desenvolvimento da pesquisa. Sendo relevante mencionar que, apesar de algumas exceções, as administradoras, sendo empresas de pequeno porte, não se demonstraram muito dispostas e interessadas no compartilhamento das informações que possuem sobre os condomínios que administram, seja por falta de pessoal e tempo ou por falta de organização.

Com base nisso, ainda, seria interessante, em complementação e dando sequência ao presente trabalho, a realização de uma pesquisa sobre a viabilidade financeira de implementação dos tópicos pontuados nesse Capítulo 7, a qual, ao final, poderia surgir ações concretas, principalmente do meio empresarial responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos, através de suas organizações, como SINDUSCON, SECOVI, ABRAINCO, entre outros, que visem a melhorar a operação dos condomínios e, conseqüentemente, a qualidade de vida de seus moradores, que constituem o ativo mais importante de qualquer empresa: o cliente.

8 REFERÊNCIAS E BIBLIOGRAFIAS

_____. **Sítio da Associação Brasileira de Normas Técnicas**, 2015. Disponível em: <https://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=4743>. Acesso em julho 2015.

_____. **Sítio da Caixa Econômica Federal**, 2015. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em julho 2015.

_____. **Sítio da Construtora Cury**, 2015. Disponível em: <http://www.cury.net/>. Acesso em outubro 2015.

_____. **Sítio da Editora Pini**, 2015. Disponível em: <http://www.piniweb.com.br>. Acesso em novembro 2015.

_____. **Sítio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2015. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/mapa_site/mapa_site.php#indicadores. Acesso em outubro 2015.

_____. **Sítio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2015. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/pesquisas/pesquisa_resultados.php?id_pesquisa=25. Acesso em outubro 2015.

_____. **Sítio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2015. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/inpc_ipca/defaultinpc.shtm. Acesso em outubro 2015.

_____. **Sítio do Mínimo Salário**, 2015. Disponível em: http://www.guiatrabalhista.com.br/guia/salario_minimo.htm. Acesso em agosto 2015.

_____. **Sítio do Palácio do Planalto – Presidência da República**, 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em agosto 2015.

_____. **Sítio do Programa Nacional de Habitação Urbana**, 2015. Disponível em: <http://www.pnhu.com.br/>. Acesso em novembro 2015.

_____. **Sítio do Sindicato da Habitação**, 2015. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/indicadores-do-mercado/>. Acesso em novembro 2015.

_____. **Sítio do Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo**, 2015. Disponível em: <http://www.sindusconsp.com.br>. Acesso em setembro 2015.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em junho 2015.

_____. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em junho 2015.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em junho 2015. Acesso em junho 2015.

_____. **Lei nº 11.944, de 28 de maio de 2009**. Dispõe sobre o salário mínimo a partir de 1º de fevereiro de 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11944.htm. Acesso em junho 2015. Acesso em junho 2015.

_____. **Decreto nº 8.381, de 29 de dezembro de 2014**. Regulamenta a Lei nº 12.382, de 25 de fevereiro de 2011, que dispõe sobre o valor do salário mínimo e a sua política de valorização de longo prazo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/decreto/d8381.htm. Acesso em junho 2015. Acesso em junho 2015.

AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio Em Edificações no novo Código Civil*. São Paulo: Renovar, 2ª Edição, Renovada e Atualizada, 2001.

FEDERAL, Caixa Econômica. *Manual do Programa Minha Casa Minha Vida Faixas II e III - Direitos e Deveres do Seu Contrato*, 2016.

FERRAZ, C.A. *Crédito, exclusão financeira e acesso à moradia: um estudo sobre financiamento habitacional no Brasil e o programa Minha Casa Minha Vida*. Rio de Janeiro, 2011. Monografia apresentada à UFRJ.

FORAGI, Rafael. *Uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida*. Porto Alegre, 2012. Monografia apresentada à Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

GARBI, Juliana Barbosa. *As estratégias de vendas para empreendimentos imobiliários destinados para baixa renda, com foco nos pontos de venda - o caso da Construtora Tenda*. São Paulo, 2012. 107 p. Monografia (MBA) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

NASSAR, Livia Leite. *Reconhecimento dos atributos embarcados em empreendimentos residenciais de baixa renda frente à preferência do público alvo: uma pesquisa junto aos potenciais compradores da Construtora Tenda*. São Paulo, 2013. 73 p. Monografia (MBA) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

SCHOR, S.M. *Novos procedimentos para estimar a capacidade de pagamento das famílias em programas de habitação de interesse social*. São Paulo, 2011 - Universidade de São Paulo/USP. Disponível em <http://lares.org.br/Anais2011/images/532-752-1-SM.pdf>.

SCHOR, S.M. *A Reprodução da Desigualdade*. São Paulo, 1983. Tese de Doutorado - Universidade de São Paulo/USP.

GANSKY, Lisa. *Mesh - Por Que o Futuro Dos Negócios é Compartilhar*. Rio de Janeiro: Editora Alta Book, 2011.

ANEXO 1 – FICHA DO EMPREENDIMENTO VILA NOVA URUPÊS

FICHA DO EMPREENDIMENTO

4. IDENTIFICAÇÃO	
EMPREENDIMENTO	VILA NOVA URUPÊS
INCORPORADOR	CURY
ADMINISTRADOR	FIT CONDOMINIAL / MÉTODO ADMINISTRADORA

5. INFORMAÇÕES GERAIS - CURY		
CIDADE	SUZANO	
BAIRRO/LOGRADOURO	RUA BIOTÔNICO	
UNIDADES	320	
TICKET MÉDIO	BASE (03/2016)	180.000,00
RENDA MÉDIA ADQUIRENTE	BASE (03/2016)	3.000,00
PARCELA MÉDIA DE FINANC.	BASE (03/2016)	950,00

6. IMAGENS	
6.1. FACHADA	6.2. IMPLANTAÇÃO
	

7. TIPOLOGIAS (QUADRO DE ÁREAS – NBR 12.721)						
TIPOS	QTDD	AREA PRIVATIVA [m ²]		DORMITÓRIOS	TERRAÇO	BANHEIROS
A	128	47,55	6.086,40	2	NÃO	1
B	128	47,25	6.048,00	2	NÃO	1
T-A	32	47,55	1.521,60	2	NÃO	1
T-B	32	47,25	1.512,00	2	NÃO	1
		TOTAL	15.168,00			

8. ITENS EMBARCADOS (MEMORIAL DESCRITIVO)			
ITEM	NOME	SIM/NÃO	FREQUENCIA DE USO
1	PISCINA ADULTO	SIM	INTENSA
2	PISCINA INFANTIL	SIM	INTENSA
3	DECK - SOLARIUM	NÃO	N/A
4	FITNESS EXTERNO	SIM	ESPORÁDICA
5	QUADRA RECREATIVA	SIM	INTENSA
6	CHURRASQUEIRAS	SIM	INTENSA
7	PLAYGROUNDS	SIM	INTENSA
8	SALÃO DE FESTAS GOURMET	SIM	INTENSA
9	SALÃO DE JOGOS	NÃO	N/A
10	BRINQUEDOTECA	NÃO	N/A
11	ESPAÇO MULHER	NÃO	N/A
12	BIBLIOTECA	NÃO	N/A
13	BOULEVARD CENTRAL COM PRAÇAS	NÃO	N/A
14	SALÃO DE GINÁSTICA	NÃO	N/A
15	OUTROS: redário	SIM	REGULAR

9. DESPESAS CONDOMINIAIS (CONFORME CÓDIGO CIVIL) em R\$ (base abr/2016)					
9.1. ORDINÁRIAS		%	9.2. EXTRAORDINÁRIAS		%
a.	33.000,00	60%	a.		
b.	6.700,00	12%	b.		
c.	3.800,00 (c, d, e, f)	7%	c.		
d.			d.		
e.			e.		
f.			f.		
g.			g.	4.991,40	9%
h.					
i.	6.414,00 (administrativas)	12%			
SUBTOTAL			SUBTOTAL		
TOTAL DESPESAS CONDOMINIAIS		54.905,40			

10. INDICADORES	
COTA DE CONDOMINIO/m ² ÁREA PRIVATIVA	3,62
COTA DE CONDOMINIO/UNIDADE	171,58
COTA DE CONDOMINIO/RENDA MÉDIA	5,72%
TAXA DE INADIMPLENCIA	28,75% (92 unidades, base mai/16)

11. LEGENDAS	
11.1. DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS	
a. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;	

b. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas comuns;	
c. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;	
d. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, mecânicos e de segurança de uso comum;	
e. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinado à prática de esportes e lazer;	
f. Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;	
g. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;	
h. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;	
i. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;	
11.2. DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS	
a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;	
b. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;	
c. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;	
d. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;	
e. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;	
f. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;	
g. Constituição de fundo de reserva	
11.3. FREQUENCIA DE USO	
a. INTENSA	Praticamente todos os dias
b. REGULAR	Pelo menos 1x por semana
c. ESPORÁDICA	No máximo 4x por mês

ANEXO 2 – FICHA DO EMPREENDIMENTO DEZ ARICANDUVA

FICHA DO EMPREENDIMENTO

12. IDENTIFICAÇÃO	
EMPREENDIMENTO	DEZ ARICANDUVA
INCORPORADOR	CURY
ADMINISTRADOR	IMPERIAL ADMINISTRADORA

13. INFORMAÇÕES GERAIS		
CIDADE	SÃO PAULO	
BAIRRO/LOGRADOURO	RUA PACHECO GATO	
UNIDADES	250	
TICKET MÉDIO	BASE (03/2016)	210.000,00
RENDA MÉDIA ADQUIRENTE	BASE (03/2016)	4.200,00
PARCELA MÉDIA DE FINANC.	BASE (03/2016)	1.250,00

14. IMAGENS	
14.1. FACHADA	14.2. IMPLANTAÇÃO
	

15. TIPOLOGIAS (QUADRO DE ÁREAS – NBR 12.721)						
TIPOS	QTDD	ÁREA PRIVATIVA [m ²]		DORMITÓRIOS	TERRAÇO	BANHEIROS
A	116	43,86	5.087,76	2	NÃO	1
B	120	45,13	5.415,60	2	NÃO	1
A1	3	43,86	131,58	2	NÃO	1
B1	3	45,13	135,39	2	NÃO	1
1º pav	3	43,86	131,58	1	NÃO	1

A-DF						
T A DF	4	43,86	175,44	1	NÃO	1
1º pav A-DF (2)	1	43,86	43,86	1	NÃO	1
		TOTAL	11.121,21			

16. ITENS EMBARCADOS (MEMORIAL DESCRITIVO)			
ITEM	NOME	SIM/NÃO	FREQUENCIA DE USO
1	PISCINA ADULTO	NÃO	N/A
2	PISCINA INFANTIL	NÃO	N/A
3	DECK - SOLARIUM	NÃO	N/A
4	FITNESS EXTERNO	SIM	ESPORÁDICA
5	QUADRAS RECREATIVAS - 1	SIM	INTENSA
6	CHURRASQUEIRAS	SIM	INTENSA
7	PLAYGROUNDS	SIM	INTENSA
8	SALÃO DE FESTAS	SIM	INTENSA
9	SALÃO DE JOGOS	SIM	REGULAR
10	BRINQUEDOTECA* - APOS REFORMA	SIM	REGULAR
11	ESPAÇO MULHER	NÃO	N/A
12	REDARIO* - RETIRADO	SIM	ESPORÁDICA
13	BOULEVARD CENTRAL COM PRAÇAS	SIM	INTENSA
14	SALÃO DE GINÁSTICA	NÃO	N/A
15	OUTROS: ESPAÇO LIXEIRA COLETIVA	NAO	INTENSA

17. DESPESAS CONDOMINIAIS (CONFORME CÓDIGO CIVIL) em R\$ (base abr/2016)						
17.1. ORDINÁRIAS			17.2. EXTRAORDINÁRIAS			
		%			%	
a.	26.039,72	40%	a.			
b.	14.548,87	22%	b.			
c.	11.619,97 (c, d, e, f)	18%	c.			
d.			d.			
e.			e.			
f.			f.			
g.			g.	2.325,19	4%	
h.			OBS: Receita com antena de telefonia alivia o custo de condomínio para o morador.			
i.	10.343,93	16%				
SUBTOTAL:		62.552,49	96%	SUBTOTAL	2.325,19	4%
TOTAL DESPESAS CONDOMINIAIS		64.877,68				

18. INDICADORES	
COTA DE CONDOMINIO/m² ÁREA PRIVATIVA	4,20

COTA DE CONDOMINIO/UNIDADE	186,79
COTA DE CONDOMINIO/RENDA MÉDIA	4,45%
TAXA DE INADIMPLENCIA	20,31% (51 unidades, base abr/16)

19. LEGENDAS	
19.1. DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS	
j. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;	
k. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas comuns;	
l. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;	
m. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, mecânicos e de segurança de uso comum;	
n. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinado à prática de esportes e lazer;	
o. Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;	
p. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;	
q. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;	
r. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;	
19.2. DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS	
h. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;	
i. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;	
j. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;	
k. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;	
l. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;	
m. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;	
n. Constituição de fundo de reserva	
19.3. FREQUENCIA DE USO	
d. INTENSA	Praticamente todos os dias
e. REGULAR	Pelo menos 1x por semana
f. ESPORÁDICA	No máximo 4x por mês