

*lello*

CONDOMÍNIOS

**Mapa dos Condomínios  
de São Paulo**



***Raio X Completo***

---

## ***Paulistano paga em média R\$ 9,3 mil de condomínio por ano***

O paulistano gasta mensalmente R\$ 775, em média, com despesas de condomínio. Multiplicado pelos 12 meses do ano o desembolso é cerca de R\$ 9,3 mil.

Prédios da zona norte têm cotas mais baixas e inadimplência mais alta; orçamento médio dos condomínios de cidade é de R\$ 4,7 milhões por ano; o mapeamento mostra raio-x completo da 'vida vertical'.

Os dados fazem parte do mais novo levantamento, com base em uma amostragem de mais de 80% dos 21 mil condomínios existentes na capital paulista.



## Valor de condomínio, distribuição, tamanho e inadimplência

Na média cada condomínio da cidade possui 1,7 bloco e 6,7 funcionários, orçamento anual de R\$ 6,6 bilhões e 74 apartamentos.

Segundo a pesquisa, a zona norte de São Paulo, que concentra 12% dos prédios da cidade, tem o valor de condomínio mais baixo da cidade: R\$ 521 mensais.

Em contrapartida, a região tem o maior índice de inadimplência, com 5,16% dos boletos não pagos após 60 dias da data de vencimento. Os condomínios da zona norte possuem em média 103 apartamentos por empreendimento e orçamento mensal de R\$ 55,8 mil.

Do lado oposto, os condomínios da zona sul de São Paulo, que concentram 48% do total de prédios da cidade, possuem a maior cota mensal paga pelos moradores, de R\$ 1025,00, e a menor taxa de inadimplência: 3,47% dos boletos em aberto depois de dois meses. Nessa região o número médio de blocos por empreendimento é de 1,4, e o de apartamentos, 56. O orçamento é de R\$ 56,5 mil por mês.

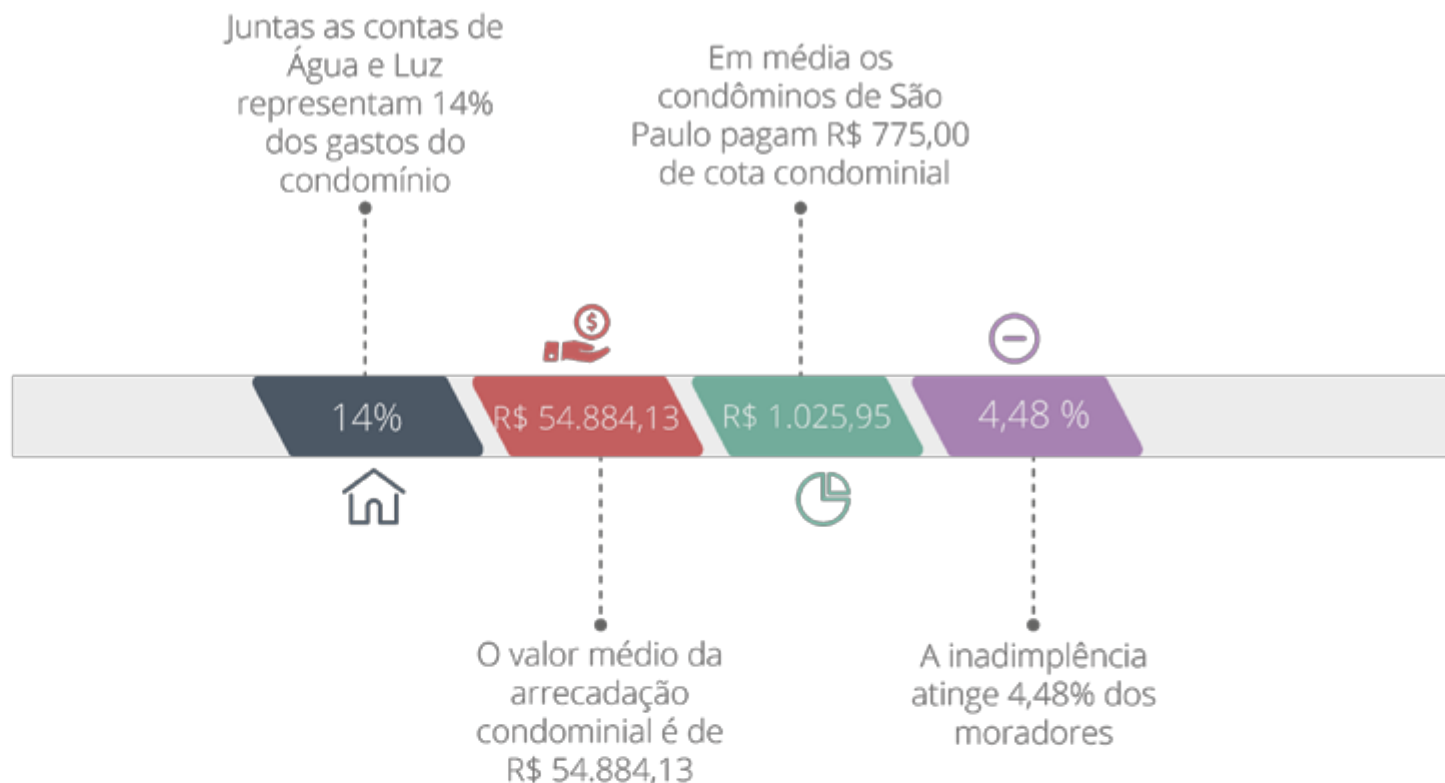
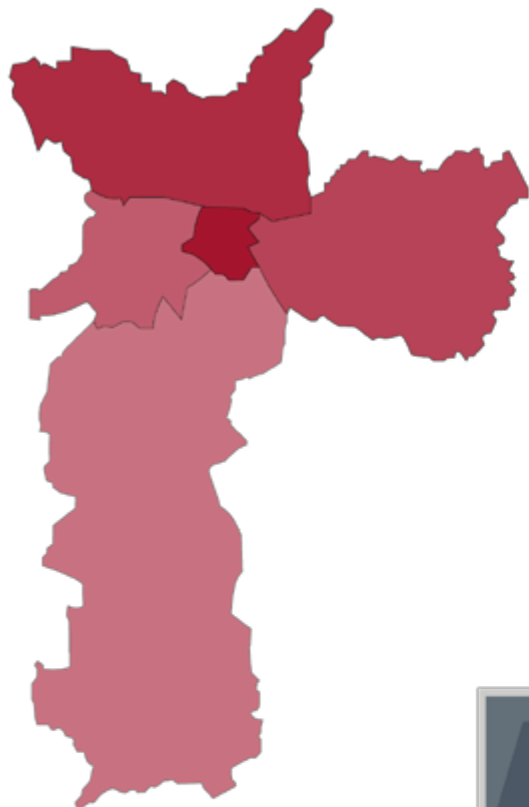
Veja a baixo o mapeamento detalhado por zonas da cidade.

\*Valores médios da Grande São Paulo, Campinas e Litoral.

\*\*O orçamento anual dos condomínios paulistanos é de aproximadamente R\$ 6,6 bilhões. Conta feita de trás pra frente. São 20 mil condomínios com, em média, 56 apartamentos e uma cota condominial de R\$ 500,00 sem consumos de água, gás ou investimento em reformas e melhorias. R\$ 6,6 bilhões é bastante coisa, para se ter uma ideia é mais do que o orçamento de todas as capitais no Nordeste. O orçamento anual de Salvador para 2015 é algo em torno de R\$ 6,2 bilhões e Fortaleza, R\$ 6,4 bilhões são os dois maiores da região.



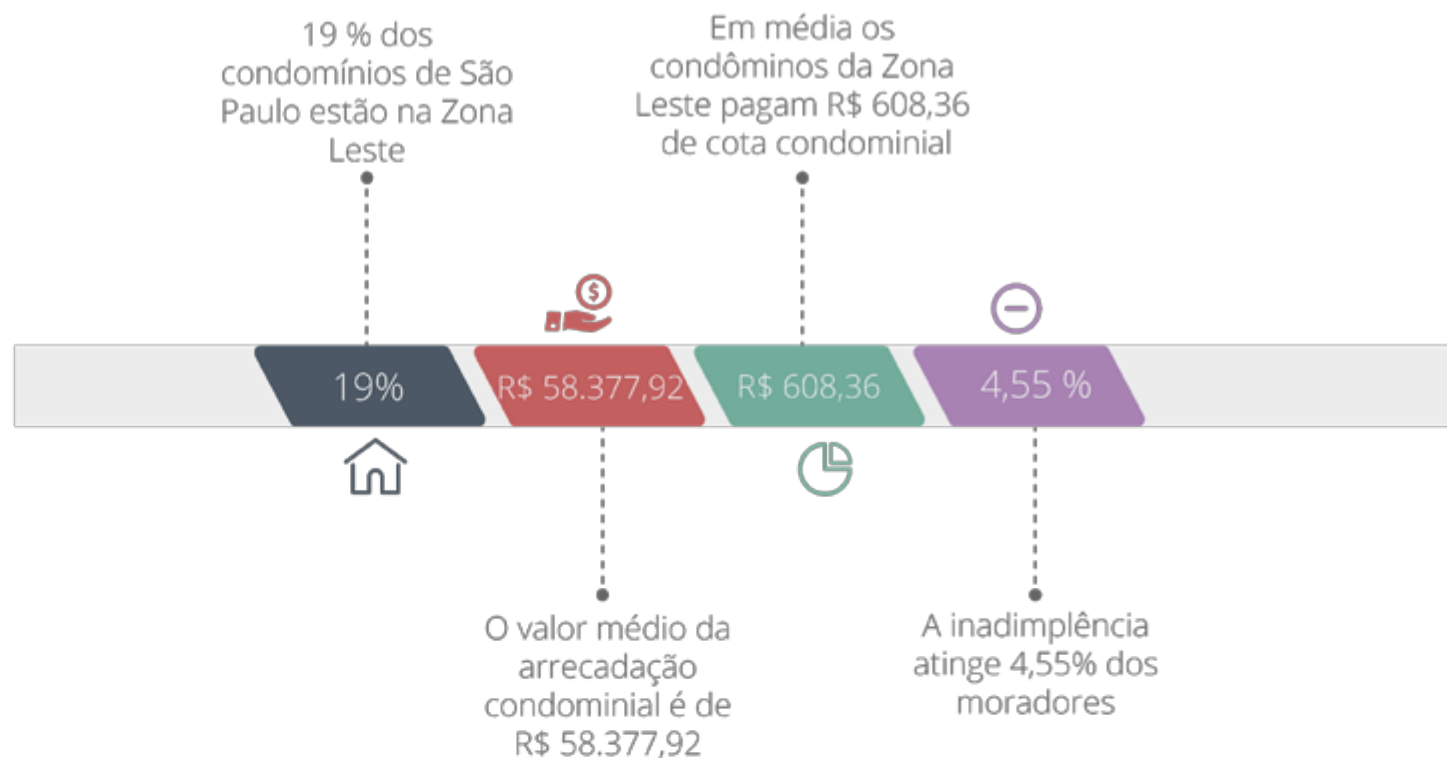
# SÃO PAULO



	ATÉ 30 UNIDADES	31 - 70 UNIDADES	71 - 150 UNIDADES	151 + UNIDADES
ARRECADAÇÃO MENSAL	R\$ 35.641,12	R\$ 40.642,37	R\$ 65.198,01	R\$ 119.499,11
COTA CONDOMINIAL	R\$ 2.119,26	R\$ 941,21	R\$ 643,66	R\$ 399,21
CONTA DE LUZ	R\$ 1.669,43	R\$ 2.162,41	R\$ 3.553,44	R\$ 7.301,83
CONTA DE ÁGUA	R\$ 2.984,77	R\$ 4.309,47	R\$ 7.074,61	R\$ 14.325,75

\*Média baseada em 1996 condomínios de São Paulo.

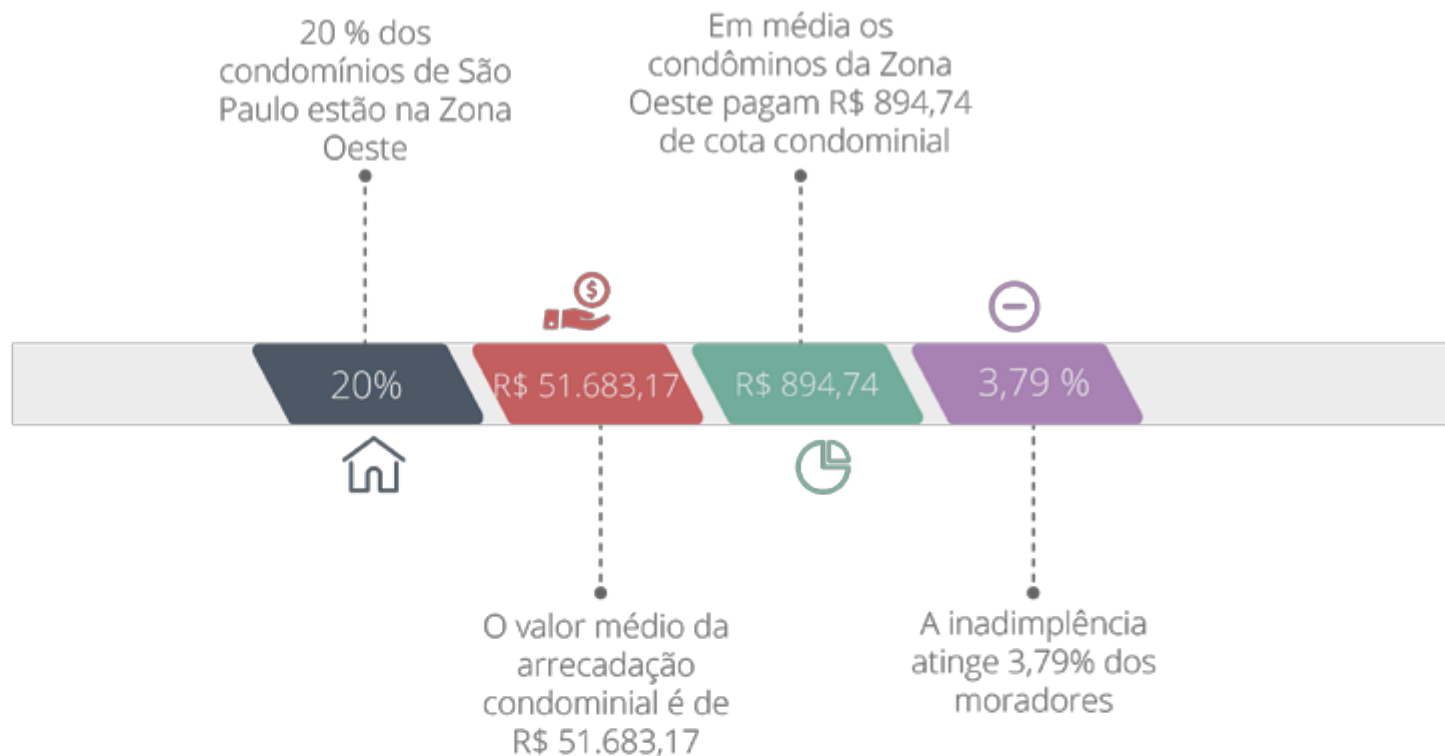
# ZONA LESTE



	ATÉ 30 UNIDADES	31 - 70 UNIDADES	71 - 150 UNIDADES	151 + UNIDADES
ARRECAÇÃO MENSAL	R\$ 30.063,74	R\$ 36.844,21	R\$ 64.018,88	R\$ 102.583,63
COTA CONDOMINIAL	R\$ 1.660,55	R\$ 909,50	R\$ 615,06	R\$ 364,77
CONTA DE LUZ	R\$ 1.596,08	R\$ 2.138,97	R\$ 4.092,90	R\$ 6.012,72
CONTA DE ÁGUA	R\$ 2.787,47	R\$ 3.727,37	R\$ 8.045,48	R\$ 16.400,13

\*Média baseada em 1996 condomínios de São Paulo.

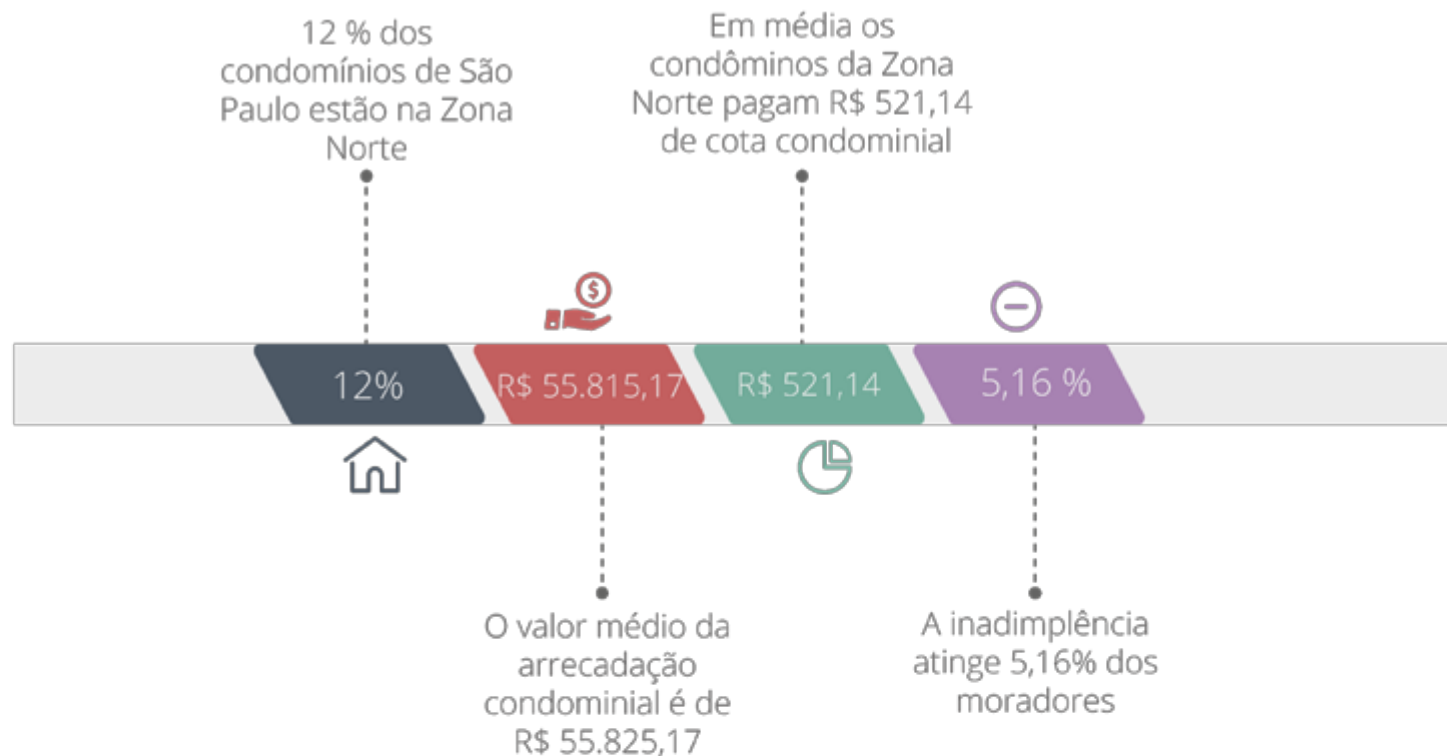
# ZONA OESTE



	ATÉ 30 UNIDADES	31 - 70 UNIDADES	71 - 150 UNIDADES	151 + UNIDADES
ARRECADAÇÃO MENSAL	R\$ 39.901,70	R\$ 43.253,29	R\$ 66.679,77	R\$ 107.668,24
COTA CONDOMINIAL	R\$ 2.223,29	R\$ 967,63	R\$ 720,96	R\$ 397,90
CONTA DE LUZ	R\$ 1.330,25	R\$ 1.692,87	R\$ 3.567,21	R\$ 5.929,50
CONTA DE ÁGUA	R\$ 3.017,57	R\$ 3.501,28	R\$ 6.910,14	R\$ 15.736,72

\*Média baseada em 1996 condomínios de São Paulo.

# ZONA NORTE

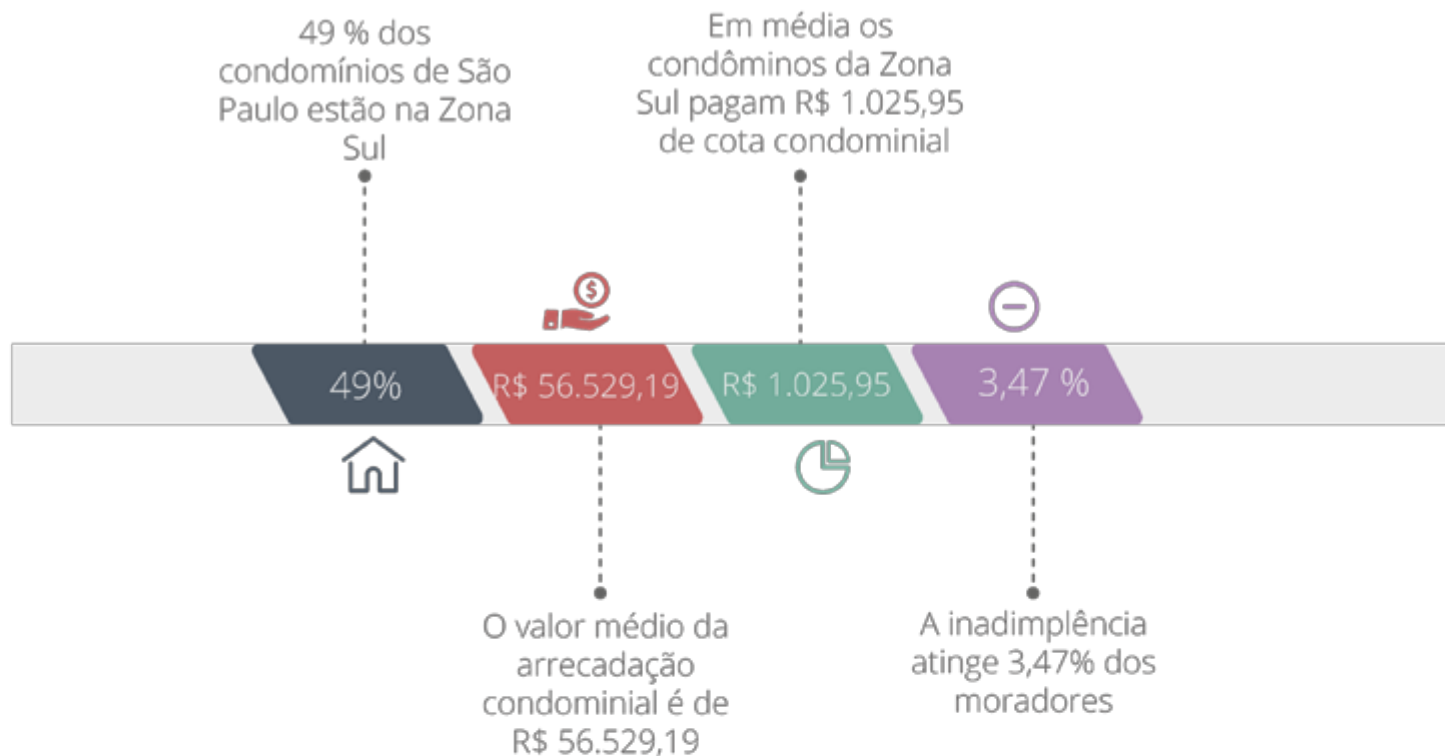


	ATÉ 30 UNIDADES	31 - 70 UNIDADES	71 - 150 UNIDADES	151+ UNIDADES
ARRECADAÇÃO MENSAL	R\$ 34.498,77	R\$ 37.208,48	R\$ 68.822,53	R\$ 108.117,88
COTA CONDOMINIAL	R\$ 1.822,57	R\$ 834,13	R\$ 685,57	R\$ 296,24
CONTA DE LUZ	R\$ 1.567,81	R\$ 1.572,61	R\$ 3.819,41	R\$ 6.692,73
CONTA DE ÁGUA	R\$ 2.783,86	R\$ 3.530,06	R\$ 7.216,79	R\$ 15.431,84

\*Média baseada em 1996 condomínios de São Paulo.



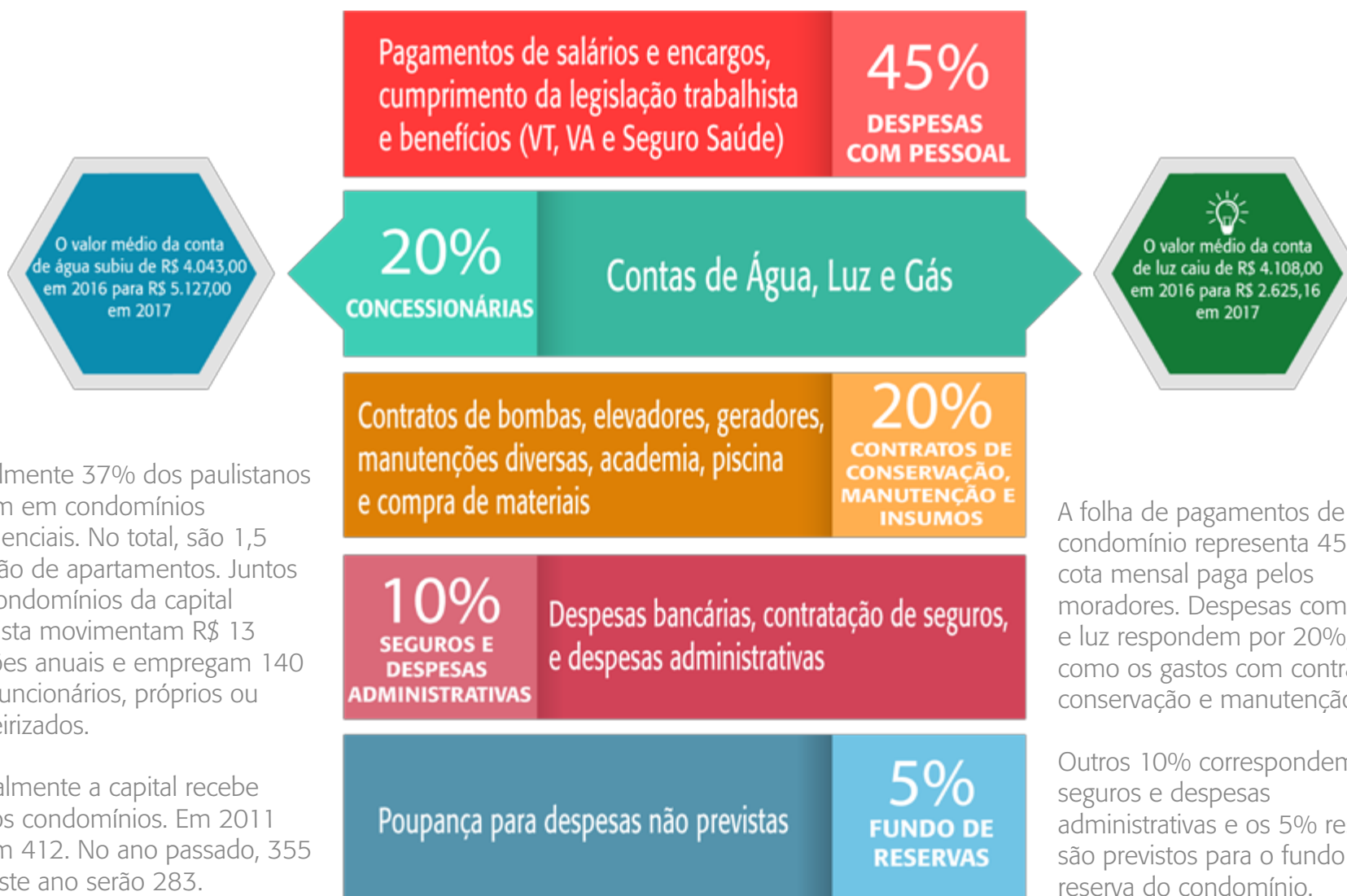
# ZONA SUL



	ATÉ 30 UNIDADES	31 - 70 UNIDADES	71 - 150 UNIDADES	151 + UNIDADES
ARRECADAÇÃO MENSAL	R\$ 44.652,33	R\$ 46.587,29	R\$ 70.689,10	R\$ 146.947,30
COTA CONDOMINIAL	R\$ 2.707,82	R\$ 1.030,61	R\$ 698,84	R\$ 556,39
CONTA DE LUZ	R\$ 2.128,00	R\$ 2.248,42	R\$ 3.642,00	R\$ 5.929,50
CONTA DE ÁGUA	R\$ 3.017,57	R\$ 3.501,28	R\$ 6.910,14	R\$ 10.580,41

\*Média baseada em 1996 condomínios de São Paulo.

## Distribuição dos gastos de um condomínio

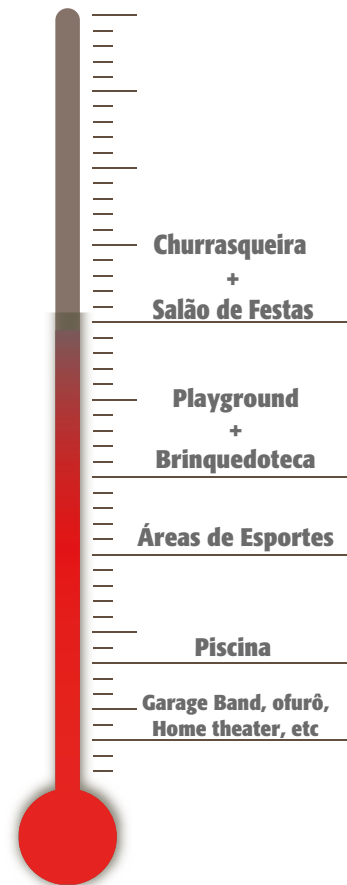


## Áreas mais usadas

Churrasqueira, piscina e sala de brinquedos ou playgrounds são as áreas de lazer mais concorridas pelos moradores de prédios em São Paulo.

O conjunto churrasqueira + salão de festas é o item mais utilizado dos condomínios residenciais, com uso médio de 65% do tempo. Em seguida vêm a brinquedoteca e o playground que tem público assíduo e fiel, estes espaços estão ocupados durante 60% do tempo. Áreas sazonais utilizadas para a prática de esportes, como quadras e sala de fitness são utilizadas em 50% de seu horário de funcionamento, já a piscina é a campeã no verão, período em que tem movimento todos os dias, sendo a média anual de 40%.

Outros itens de lazer menos comuns em números absolutos, como garage band (espaço utilizado para ensaio de bandas amadoras), lan house, home theater, home office, sala de cinema, ofurô e spa, entre outros, têm demanda média inferior a dois dias por semana nos condomínios que oferecem essas opções.



## Reuniões

A reunião de condomínio é ignorada por nada menos do que 70% dos moradores de prédios residenciais na cidade de São Paulo. Em média, 1/3 dos convocados comparece nesses encontros.

As assembleias “campeãs de audiência”, quando o número de presentes chega a 80% dos condôminos, são aquelas que têm em sua pauta Sorteio de Vagas de Garagem porque, nesse caso, quem não comparece acaba ficando com os piores lugares para estacionar seu veículo no condomínio.

A divisão das despesas e o sistema de utilização das vagas de garagens são as dúvidas mais recorrentes dos novos moradores de condomínios na cidade de São Paulo, aponta estudo da Lello com base nas informações das assembleias de instalação realizadas pela empresa nos novos empreendimentos entregues na capital.

Os questionamentos estão mais intensos, já que a cada ano mais paulistanos se mudam de casas para apartamentos, o que torna a vida em condomínio algo totalmente novo e diferente. Estudo da Lello aponta que entre 2009 e 2014 cerca de 210 mil pessoas passaram a morar, pela primeira vez, em condomínios residenciais em São Paulo.



A reunião de condomínio é ignorada por nada menos do que 70% dos moradores de prédios residenciais na cidade de São Paulo.



A divisão das despesas e o sistema de utilização das vagas de garagens são as dúvidas mais recorrentes dos novos moradores de condomínios na cidade de São Paulo.



Entre 2009 e 2014 cerca de 210 mil pessoas passaram a morar, pela primeira vez, em condomínios residenciais de São Paulo.

## Os '4 Cs' da discórdia

**Cão, cano, criança e carro.** Quem mora em condomínio e já teve algum problema com vizinhos muito provavelmente foi em razão de um dos "quatro Cs da discórdia" da vida em coletividade. Segundo a Lello, eles respondem por 75% dos conflitos de vizinhança nos prédios da capital paulista.

O principal problema, apontado por 30% dos síndicos, é a presença de cachorros nos apartamentos. "Há quem ame os pets e os que odeiam, e daí para uma discussão é um pulo", diz Angelica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios.

Depois do "c" de cão, o "c" de carro (problemas relacionados às garagens) respondem por 25% dos conflitos. São questões como carros riscados ou amassados, objetos furtados de veículos, carros mal alinhados nas vagas e condôminos que estacionam motos na mesma vaga que o carro, por exemplo.

O "c" de cano, que se refere aos vazamentos e infiltrações, representa 12% dos conflitos entre vizinhos. Começa pela discussão sobre de onde veio o vazamento, de quem é a culpa, quem vai consertar, quem vai pagar, e por aí vai.

Já o "c" de criança responde por 8% das reclamações nos condomínios. São inúmeras confusões, desde apertar todos os botões dos elevadores até tocar a campainha dos vizinhos e sair correndo ou fazer brincadeiras e correrias em locais não permitidos das áreas comuns, como as escadarias.

A gerente da Lello diz que o melhor caminho para resolver os conflitos de vizinhança nos condomínios é o diálogo, a parcimônia e o espírito de conciliação.



## ***Eleições – Como se decide o comando dos condomínios?***

Um terço dos condomínios da capital paulista troca de síndico no início de cada ano, durante as assembleias gerais ordinárias que ocorrem, em sua maioria, entre janeiro e março.

A reeleição do mesmo síndico ainda predomina, já que cerca de 70% das assembleias realizadas para escolher o responsável legal pelo condomínio acaba confirmando a mesma pessoa que já ocupava o cargo anteriormente.

Na década passada a permanência do mesmo síndico era chancelada em 90% das assembleias realizadas com esta finalidade.

Essa mudança é significativa e reflete a maior preocupação dos moradores, principalmente dos novos condomínios entregues nos últimos 10 anos, em relação à segurança, conforto e qualidade de vida, aliada à valorização do patrimônio.

O síndico pode ser proprietário, inquilino ou alguém de fora do prédio, conforme a decisão da maioria dos condôminos. Suas principais atribuições são representar o condomínio, zelar pelo cumprimento da convenção e do regimento interno, cuidar da conservação e da manutenção das áreas comuns e equipamentos, negociar com fornecedores e prestar contas aos condôminos sobre despesas efetuadas, entre outras responsabilidades.

O síndico é eleito para um mandato de dois anos, podendo ser reeleito.

Assim como em qualquer eleição, os moradores devem ter cuidado na escolha de quem irá comandar o dia-a-dia do condomínio, perguntar, por exemplo, sobre suas propostas, sobre o tempo que terá para cuidar das demandas do condomínio, as mudanças que pretende realizar na gestão e, principalmente, como fará para garantir segurança e comodidade aos moradores.



# Síndicos

PERFIL DOS SÍNDICOS

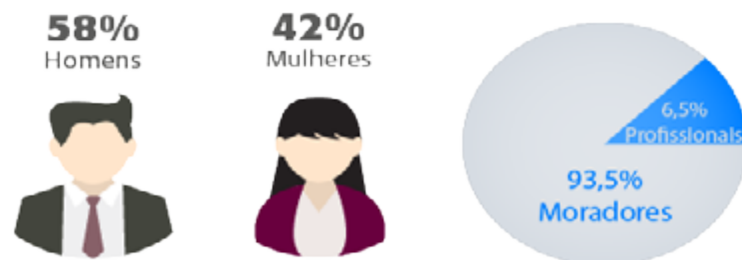


Dos síndicos paulistanos, 93,5% são moradores do próprio edifício, conforme levantamento da Lello em sua base de clientes. Outros 6,5% são profissionais.

A maioria dos representantes legais dos condomínios são homens, respondendo por cerca de 58% do total.

Nos últimos anos, em prédios recém-entregues pelas construtoras, especialmente nos maiores e com três torres ou mais, a disputa pelo cargo de síndico é acirrada entre os moradores, com pelo menos dois ou mais condôminos disputando a eleição para síndico. Esta nova situação difere da encontrada há 10 ou 15 anos, quando, tradicionalmente, ninguém queria assumir a função de síndico nos condomínios residenciais.

49% dos síndicos dos prédios da carteira da Lello são isentos do pagamento da cota mensal de condomínio e aproximadamente 25% recebem remuneração. Apenas 6% são síndicos profissionais.



## Desafios

Atualmente os condomínios são comparados a médias e grandes empresas, com inúmeras obrigações fiscais, trabalhistas, contábeis e tributárias a serem cumpridas, além de normatizações em relação à saúde ocupacional de funcionários, obrigatoriedade de seguros e também de que o síndico aprove projetos de reformas nos apartamentos.

“Os desafios dos síndicos, portanto, são enormes, no sentido de cumprir toda a legislação, garantir que as normas da convenção e regimento interno sejam seguidas pelos moradores, assegurar harmonia e boa convivência entre os condôminos, manter o condomínio bem cuidado, controlar a inadimplência e racionalizar os custos sem comprometer a qualidade dos serviços ou a segurança da edificação”, diz Angélica Arbex.

A gerente da Lello aponta também ser fundamental que o síndico trabalhe para manter a cota condominial com valor adequado ao perfil do empreendimento e, ao mesmo tempo, assegurar a saúde financeira do condomínio.

Segundo ela, a construção de condomínios novos, principalmente de grandes empreendimentos, foi limitada na cidade de São Paulo pelo novo Plano Diretor, o que, aliado à escassez cada vez maior de terrenos na capital paulista, dificulta que novas edificações sejam erguidas.





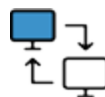
## Desafios

Com parte dos atuais condomínios envelhecendo na cidade, será preciso que os síndicos cuidem para manter atualizadas a infraestrutura e tecnologia de seus prédios, mantendo modernizadas as instalações elétricas e hidráulicas e também os principais equipamentos instalados nas áreas comuns, como elevadores, sistemas de iluminação e mobiliários.

Essa técnica, conhecida como “retrofit”, já vem sendo adotada por alguns condomínios mais antigos, com o objetivo de mantê-los modernizados e valorizados. “É como se o condomínio tivesse uma espécie de plano de saúde, pago mensalmente pelos condôminos, para garantir que o empreendimento, ao envelhecer, tenha as condições de atualizar suas instalações, se modernizar e, assim, manter-se valorizado no mercado”, diz Angelica.



### ***Manutenção dos Elevadores***



### ***Atualização de Tecnologia***



### ***Reforma da Fachada***



### ***Pintura do Condomínio***



### ***Atualização Elétrica e Hidráulica***



***lello***  
CONDOMÍNIOS

Empresa certificada



Organizar, otimizar e orientar a vida em seu condomínio? Conta comigo.

***[www.lellocondominios.com.br](http://www.lellocondominios.com.br)***

---