

Fernandes.
Átrio (foto)
deve virar
academia
de ginástica

Reorganização das áreas de lazer entra em discussão

Baixa utilização e despesas elevadas de manutenção levam síndicos e administradoras a repensar espaços para diluir gastos



Edilaine Felix

Moradores de condomínios, de forma geral, avaliam o valor pago de cota condominial como caro ou barato somente de acordo com o valor, sem considerar a oferta de áreas de lazer e o uso que se faz delas. “Se pagam R\$ 600 é barato, se o valor é R\$ 1.500 é caro. E por que é caro ou barato? O que tem no condomínio para ser caro ou barato?”, questiona o diretor da Manager Administração de Condomínios, Marcelo Mahtuk.

Para responder às perguntas, Mahtuk decidiu entrevistar 1.200 moradores dos mais de 100 condomínios administrados pela Manager para saber quais eram as áreas mais e menos utilizadas e quanto cada um desses espaços custa anualmente no total das contas do condomínio (Mais informações no quadro ao lado). De acordo com o estudo, nem sempre a área mais utilizada é a que provoca mais gastos de manutenção para o condomínio. “Por isso, se os espaços são bem aproveitados não há prejuízo nessa relação”, acredita Mahtuk.

Justamente com a missão de reorganizar os usos e destinações das áreas comuns que o comerciante David Fernandes, de 49 anos, assumiu a função de síndico do condomínio onde vive em Alphaville, Santana de Parnaíba (SP). O conjunto de

aproximadamente 800 moradores tem piscina, quadra poliesportiva, churrasqueiras, academia de ginástica, sauna, salões de dança e de jogos.

Segundo Fernandes, como existem áreas muito utilizadas e outras ociosas, ele pretende fazer com que todos os moradores sejam beneficiados pelos espaços comuns. “O custo de manutenção é fixo (*quer seja usado ou não*). Mensalmente temos de fazer limpezas e trocas, além de manter as áreas de lazer seguras e organizadas para o uso.”

PORANO

● Relação de uso e custo das áreas de lazer de um condomínio

Áreas comuns de lazer	Frequência	Gasto do condomínio
Pet dog	98%	<1%
Quadra poliesportiva	45%	<1%
Quadra de tênis	44%	<1%
Quadra de areia	25%	<1%
Playgrounds	44%	<1%
Brinquedoteca	45%	<1%
Salão de jogos	49%	<1%
Piscina aquecida	27%	6%
Piscina fria	14%	1,67%
Academia	38%	2,78%
Salão de festas	2%	<1%
Churrasqueira	2%	<1%
Espaço gourmet	2%	<1%
Ofurô	1%	<1%
Sauna	1%	<1%

FONTE: MANAGER ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Entre as reformas propostas por ele está a transformação de um dos átrios do condomínio em uma nova academia. Segundo Fernandes, nos horários de pico – das 7h às 10h e das 17h30 às 21h – o movimento é grande e necessita de mais aparelhos e até de um instrutor para atender melhor os moradores. “Mas também quero criar espaços para desenvolver atividades distintas de acordo com a faixa etária”, acrescenta.

No local hoje ocupado pela academia, ele pretende instalar uma “sala do homem” – com mesa de bilhar e de xadrez e uma “sala da mulher”, para oferecer aulas de culinária, crochê tricô e outras atividades. Fernandes também pretende criar o spa da beleza, com massagem, manicure, pedicure, cabeleireiro e uma sala de primeiros socorros – com uma pessoa treinada para prestar atendimento.

Ele levará os projetos de mudança para uma assembleia, e assim que tiver aprovação começará as reformas. Segundo o síndico, a reestruturação tem por objetivo fazer com que os custos de manutenção estejam cada vez mais equilibrados com a utilização.

“Tenho de pensar em todos os moradores do condomínio. Acredito que, entendendo as necessidades dos condôminos, conseguirei readaptar as áreas

de lazer e de convivência e fazer valer os gastos”, diz.

Relação. O pet dog, que é utilizado por 98% dos moradores e representa apenas 1% do gasto do condomínio, segundo a pesquisa, é exemplo de que nem sempre a área mais usada é a que gera gastos maiores com a manutenção. Na outra ponta está a piscina. A fria responde por 1,67% da despesa condominial e é frequentada por 14% das crianças e dos adolescentes e por 6% dos adultos.

Segundo a proprietária da Narzetti Piscinas, Neza Narzetti, a manutenção é essencial para evitar acidentes e doenças. “A visita do técnico depende do tamanho da piscina e deve ser feita de duas e três vezes por semana”. O trabalho feito é de escovação das paredes, aplicação de produtos para a conservação da água e colocação da pastilha de cloro estabilizada.

Neza diz que um contrato de manutenção pode custar a partir de R\$ 724, dependendo do tamanho da piscina e do número de visitas semanais. O custo médio mensal de manutenção realizada duas vezes por semana em uma piscina de 250 mil litros, incluindo os produtos e os acessórios para limpeza, é de R\$ 2.300,00. “As piscinas aquecidas consomem mais produtos e tem valor diferenciado de manutenção”, diz.

Frequência. Piscina e academia são lugares com baixo uso e que exigem despesas maiores de funcionamento



Para administradora, gastos são necessários e baixos

Empresa aponta que manutenção dos espaços de lazer e de convivência representa 5% do custeio total do conjunto

A manutenção das áreas de lazer no condomínio demanda em média 5% do valor da cota condominial, de acordo com a gerente da Oma Patrimônios, Gisele Fernandes. “A piscina quando aquecida e a academia de ginástica são as áreas que demandam maior custo de manutenção”, diz.

Para Gisele, esse gasto com as áreas comuns “são relativamente baixos e extremamente necessários”. E, segundo ela, o administrador pode realizar pesquisas internas para identificar a utilização dos espaços e, após conhecer os hábitos e custos, convocar reuniões e assembleias com o objetivo de debater o uso e os motivos pela não utilização dos locais.

“Não é raro descobrir que o horário estabelecido para uso de determinada área é o grande



Para encher. Adequação de horários e pode elevar frequência e relativizar os gastos

vilão”, diz Gisele.

De acordo com ela, nesse caso, uma solução simples é rever os horários, mas em outras situações o interesse dos condôminos é outro e talvez seja necessário modificar a destinação

de um setor subutilizado. Esta solução, segundo ela, tem nível de intermediário a difícil para ser implementada, uma vez que requer quorum qualificado em assembleia para mudar a destinação de uso.

Para a gerente, dependendo da área e de uma possível adequação nos horários de uso – quando não é necessário que fique à disposição 24 horas –, é possível minimizar os gastos com manutenção.

“É importante ressaltar que a falta de manutenção acelera a necessidade de uma reforma ou de uma obra. Esta, quando ocorre, tem custo elevado, por isso, a manutenção deve ser perene para retardá-las”, diz Gisele.

Valorização. Segundo o gerente comercial da Porte Construtora, Thiago Vargas, hoje um imóvel sem área de lazer tem depreciação no valor de mercado. “A área de lazer está entre 20% e 30% dos custos de um empreendimento e esses espaços agregam valor no momento da venda”, a firma.

Ele conta que antes do lançamento a construtora estuda o perfil do morador para saber quais espaços devem ter nas áreas comuns. A piscina está presente em todos os empreendimentos, coberta e descoberta e os restante são idealizados de acordo com o público-alvo.

“Lançamos um condomínio com apartamentos de 55 metros quadrados que tem piscina coberta com três raiais e descoberta, churrasqueira e cinco salões, que é a extensão do aparta-

● Fora de hora
“Não é raro descobrir que o horário estabelecido para utilização de determinada área é o grande vilão”
Gisele Fernandes
GERENTE DA OMA PATRIMÔNIOS

mento”. Nele, conta Vargas, existe uma quadra e não há playground ou brinquedoteca, pois o público é de jovens, solteiros e de casais sem filhos.

Segundo Vargas, nos condomínios com perfil familiar, a metragem é maior (170m²) e a área de lazer é provida de quadras poliesportivas, espaços para jovens e crianças, salão de festas e playgrounds. Em um dos empreendimentos da Porte, o Bauhaus Jardim Anália Franco, a cota condominial é de R\$ 1.400. O conjunto tem até espaço mulher e espaço jovem.

O gerente da Porte acredita que, quando é realizado um estudo para identificar o perfil do morador, a relação uso e custo das áreas valerá a pena.