

# Condomínios e obras

Estudo sobre a experiência das empresas de gestão de condomínios



# A importância dos condomínios para a melhoria da eficiência energética das casas

Falar em eficiência energética é cada vez mais uma inevitabilidade quando o foco são os imóveis de habitação. E a razão é fácil de perceber: segundo dados da International Energy Agency os edifícios são responsáveis por 30% do consumo final global de energia e por 27% das emissões totais do setor da energia, sendo 8% emissões diretas dos edifícios e 19% emissões indiretas resultantes da produção de eletricidade e calor usado nos edifícios.

O impacto ambiental da habitação é claro, sendo urgente a tomada de medidas para reduzir emissões de gases com efeito de estufa e impedir a subida da temperatura mundial de 1,5 graus Celsius (°C) entre 2030 e 2035, que o Painel Intergovernamental para as Alterações Climáticas (IPCC) veio recentemente apontar como cada vez mais provável.

E para tal é fundamental que os condomínios e as empresas que os gerem sejam parte integrante da estratégia a adotar, porque têm uma capacidade de mobilização maior que permite atuar de uma única vez em prédios inteiros, que são uma forte componente do nosso parque habitação e que, pela sua dimensão e número de moradores que albergam, têm um impacto ambiental muito mais significativo.

Foi por isso com entusiasmo que assistimos ao lançamento do Programa de Apoio a Condomínios Residenciais, no âmbito do Fundo Ambiental. E com o mesmo entusiasmo avançámos para a realização de um estudo com 200 empresas gestoras de condomínio, com o apoio da SPIRITUC, para perceber exatamente qual a realidade portuguesa em termos de obras realizadas em condomínios nos últimos 18 meses, com especial ênfase no seu financiamento.

Esperamos com este inquérito e os respetivos resultados contribuir para um entendimento maior deste fenómeno, especialmente para que se identifiquem formas de apoiar os condomínios na realização de obras que resultem na melhoria da eficiência energética, ajudando a melhorar o conforto de todos, a valorizar as propriedades, a poupar recursos energéticos e financeiros e a preservar o ambiente.

**Carla Moniz**

Responsável de Sustentabilidade e Seguros da UCI



## 4 A realização das obras

- 6 Que tipo de obras foram realizadas nos condomínios geridos?
- 7 Quais foram os principais motivos que levaram os condóminos a realizar as obras?
- 7 Concorda que a melhoria da eficiência energética é uma razão considerada pelos condomínios para realizarem obras?
- 8 Em quantos condomínios foram realizadas obras nos últimos 18 meses?
- 8 Quem fez as obras nos condomínios?
- 9 A quantas empresas foram pedidos orçamentos?
- 9 Que fator determinou a escolha pelos condóminos da empresa para realizar as obras?
- 10 Qual foi o valor médio previsto da generalidade das obras realizadas nos últimos 18 meses?
- 10 Quanto aos timings para as obras realizadas no condomínio, o tempo previsto e o tempo real, em termos médios foi de...
- 11 No final, a maioria das obras realizadas no condomínio cumpriram o objectivo que tinham inicialmente?
- 11 Em que estado se encontravam os edifícios antes das obras? E depois das obras?
- 12 Ideias a reter

## 13 O financiamento das obras

- 15 Em que medida concorda com esta afirmação?
- 16 Tem conhecimento da existência de programas de apoio para o financiamento de obras para melhoria da eficiência energética dos edifícios?
- 16 Esses programas de apoio foram apresentados aos condomínios que queriam fazer obras?
- 17 Algum dos condomínios que gerem recorreu ou candidatou-se a fundos ambientais ou outros programas de apoio financeiro para a realização destas obras?
- 17 Para que os condomínios se candidatassem a estes programas precisaram de algum tipo de ajuda?
- 18 Ideias a reter

## 19 Ficha Técnica

---

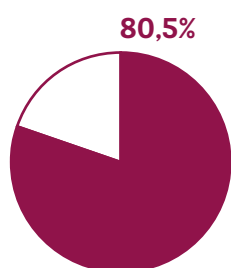
# 01 A realização das obras



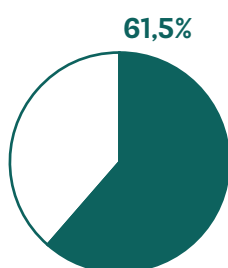
## O que vai ficar a saber sobre obras realizadas nos últimos 18 meses em condomínios:

- 1 Dos condomínios geridos por empresas de condomínios, em quantos se realizaram obras.
- 2 Que tipo de obras foram realizadas.
- 3 Quais os principais motivos para a realização dessas obras.
- 4 Qual o fator mais importante na escolha de uma empresa para realizar as obras.
- 5 Qual o valor médio das obras realizadas e em média quanto tempo duraram.
- 6 O nível de satisfação com as obras realizadas.

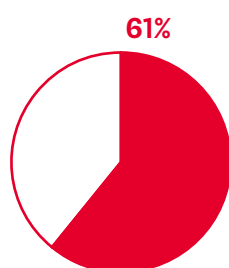
## Que tipo de obras foram realizadas nos condomínios geridos?



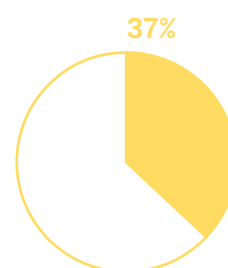
Pintura da fachada



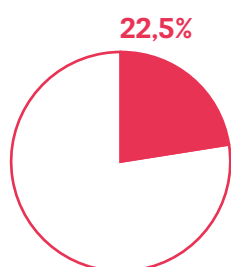
Reparação de pavimentos e/ou coberturas



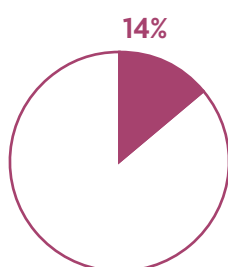
Reparação de infiltrações e/ou humidade



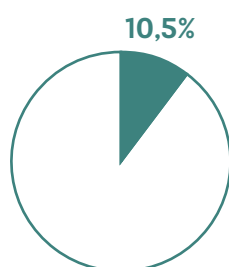
Mudança de canalização



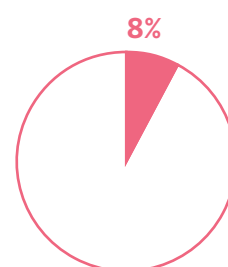
Impermeabilização do edifício



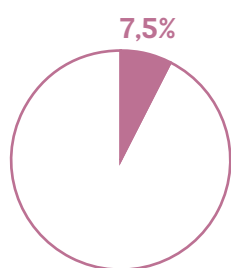
Substituição do pavimento



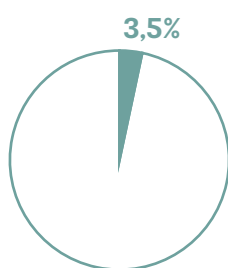
Troca de infraestrutura elétrica



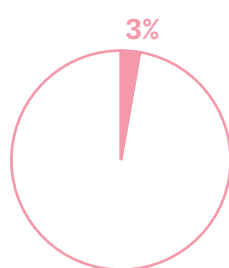
Isolamento térmico do edifício



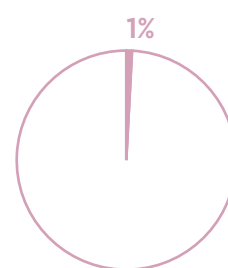
Instalação/substituição de ar condicionado



Instalação e/ou substituição de sistemas de aproveitamento de águas pluviais



Instalação de painéis fotovoltaicos e/ou solares



Instalação de proteções solares

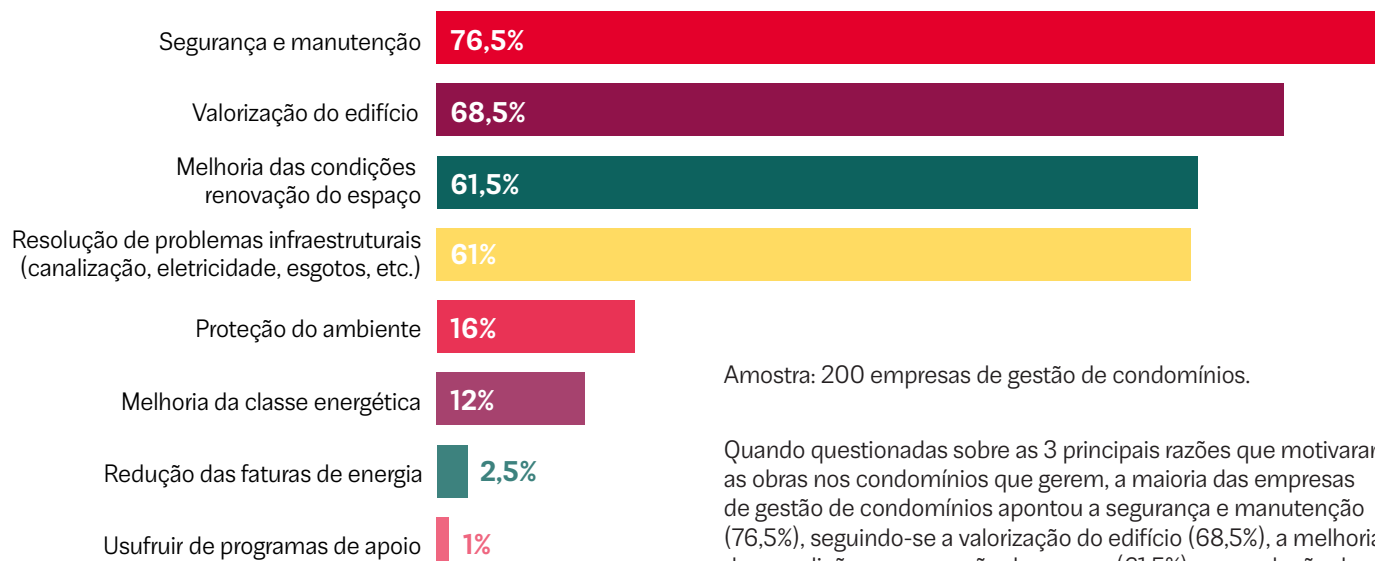
Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

Não é surpresa que o tipo de obra mais comum em condomínios seja a pintura da fachada (80,5%), mas para efeitos deste estudo apenas foram consideradas empresas de gestão de condomínios que indicaram ter havido outras obras nos seus condomínios nos últimos 18 meses, para além da pintura. Ou seja, em todos os casos apresentados houve um dos outros tipos de intervenção associada.

Entre os tipos de obras mais comuns encontram-se também a reparação de pavimentos e/ou coberturas (61,5%) e a reparação de infiltrações e/ou humidade (61%), ficando mais atrás, embora também com uma expressão interessante, a mudança de canalização (37%) e a impermeabilização do edifício (22,5%).

No pólo oposto, poucos condomínios realizaram instalação e/ou substituição de sistemas de aproveitamento de águas pluviais (3,5%), instalação de painéis fotovoltaicos e/ou solares (3%) e instalação de proteções solares (1%).

# Quais foram os principais motivos que levaram os condóminos a realizar as obras?



Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

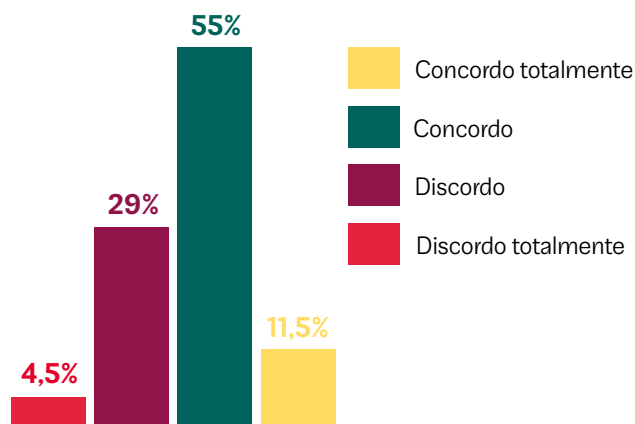
Quando questionadas sobre as 3 principais razões que motivaram as obras nos condomínios que gerem, a maioria das empresas de gestão de condomínios apontou a segurança e manutenção (76,5%), seguindo-se a valorização do edifício (68,5%), a melhoria das condições e renovação do espaço (61,5%) e a resolução de problemas infraestruturais (61%).

Apenas 12% falam da melhoria da classe energética e, surpreendentemente, apenas 2,5% referem a redução das faturas da energia, o que pode indiciar que não há ainda uma total compreensão dos benefícios da melhoria da eficiência energética ou que esses benefícios não são considerados prioritários.

## Concorda que a melhoria da eficiência energética é uma razão considerada pelos condomínios para realizarem obras?

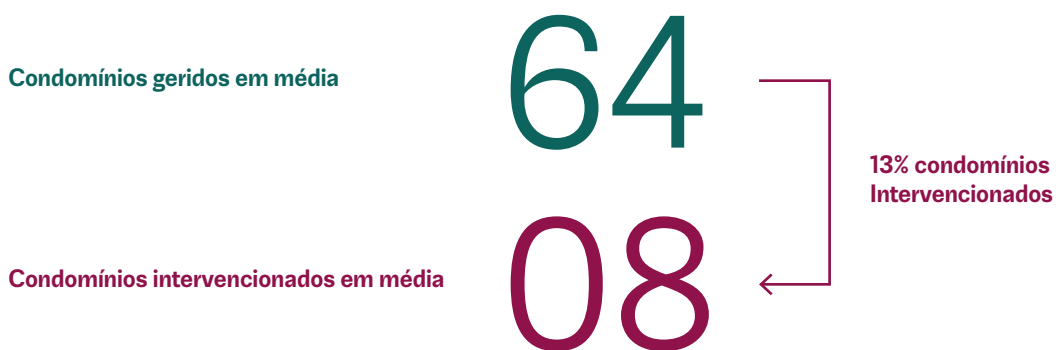
Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

Não deixa por isso de ser curioso que ao todo 66,5% das empresas de gestão de condomínios digam que a melhoria da eficiência energética é considerada pelos condomínios quando decidem avançar com obras.



A melhoria da eficiência energética é uma razão considerada pelos condomínios para realizarem obras.

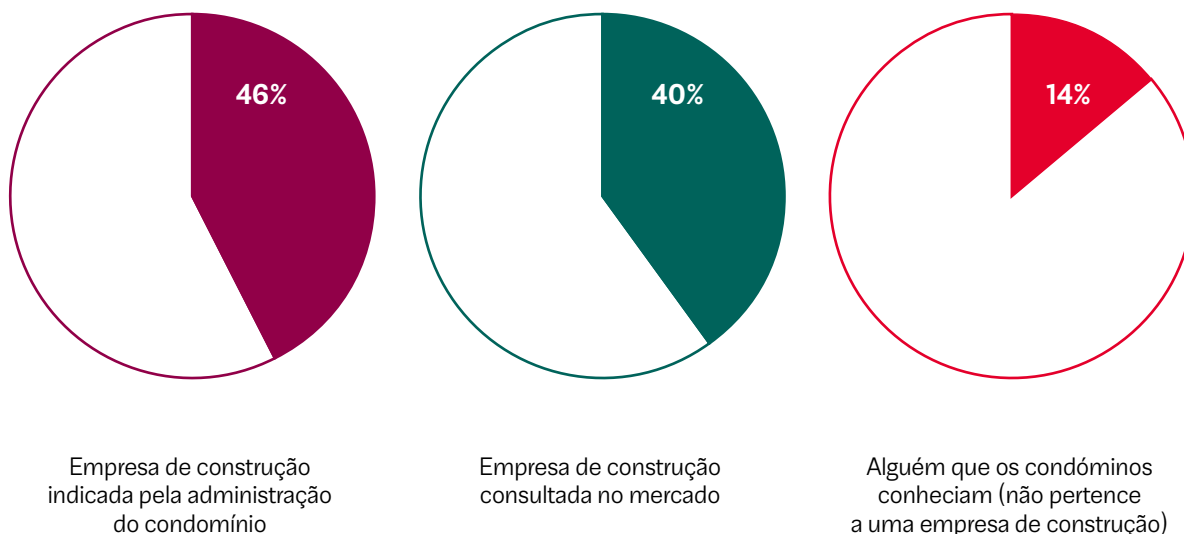
## Em quantos condomínios foram realizadas obras nos últimos 18 meses?



Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

As empresas inquiridas têm a seu cargo, em média, a gestão de 64 condomínios. Mas desses 64 condomínios, em média apenas 13% realizaram obras nos últimos 18 meses

## Quem fez as obras no condomínio?



Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

Quanto à realização das obras, segundo as empresas de gestão de condomínios consultadas foram na maioria dos casos feitas por empresas (86%), quer tenham sido recomendadas pela empresa de gestão do condomínio (46%), quer tenham sido consultadas diretamente no mercado (40%).



## A quantas empresas são pedidos orçamentos?

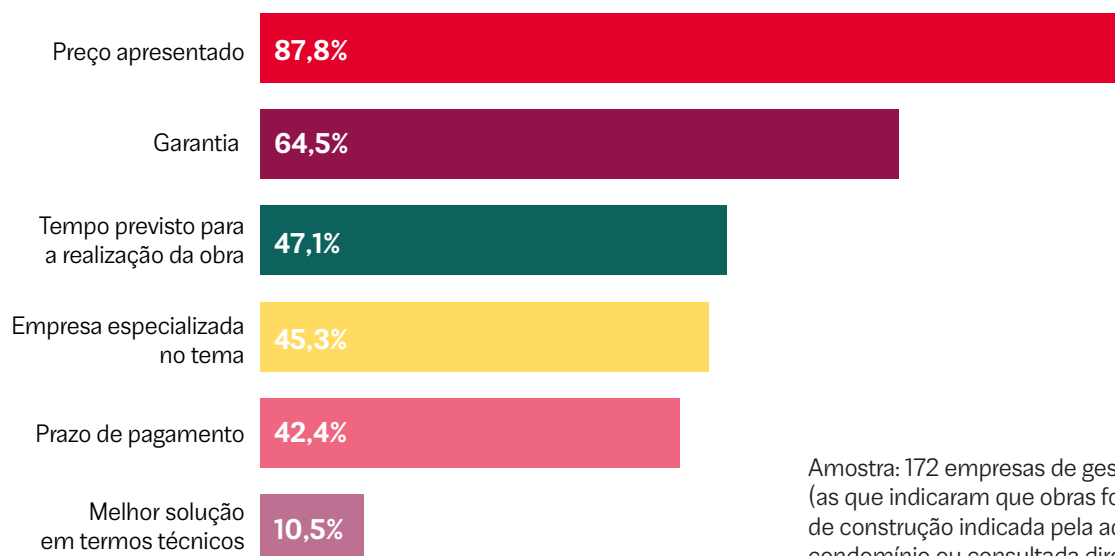
Empresas a que solicitou orçamento:

# 03

Amostra: 172 empresas de gestão de condomínios (as que indicaram que obras foram feitas por empresa de construção indicada pela administração do condomínio ou consultada diretamente no mercado).

Falando do processo de escolha da empresa para realizar as obras, as empresas de gestão de condomínios inquiridas referem que ao todo foram pedidos 3 orçamentos, seja quando se trataram de empresas que recomendaram aos condóminos, quer quando os condóminos tomaram a iniciativa de contactar diretamente as empresas.

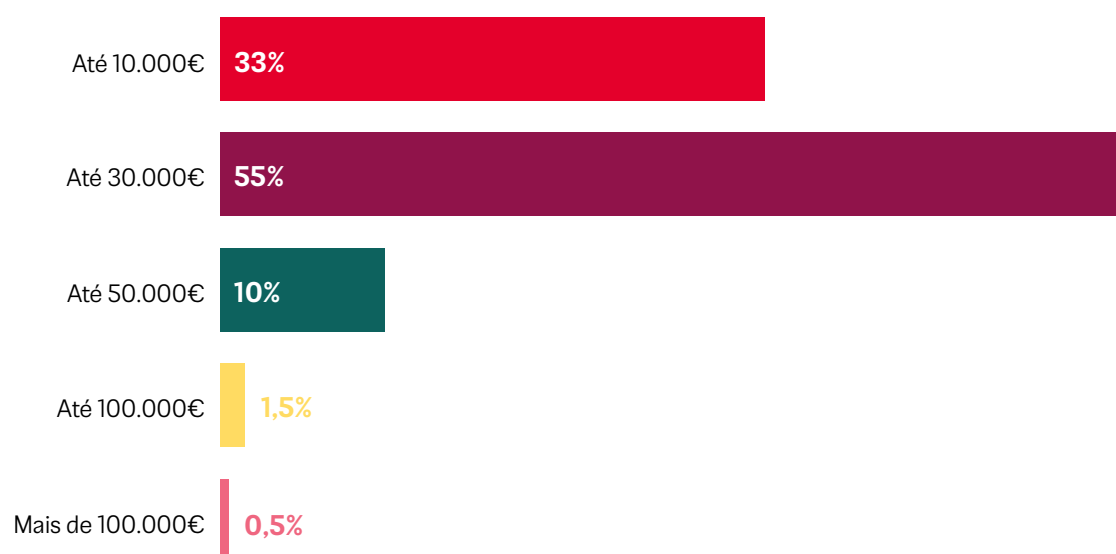
## Que fator determinou a escolha pelos condóminos da empresa para realizar as obras?



Amostra: 172 empresas de gestão de condomínios (as que indicaram que obras foram feitas por empresa de construção indicada pela administração do condomínio ou consultada diretamente no mercado).

Quando questionados sobre as 3 principais razões apontadas pelos condóminos para escolherem uma empresa para realizar as obras, o preço foi sem dúvida um fator determinante, sendo referido em 87,8% dos casos. Em 64,5% dos casos pesou também a apresentação de uma garantia. As soluções apresentadas raramente foram escolhidas por razões técnicas, apenas tendo mencionado essa questão por 10,5% dos inquiridos.

## Qual foi o valor médio previsto da generalidade das obras realizadas nos últimos 18 meses?



Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

Falando do investimento necessário para os condomínios realizarem as obras, 88% ficou abaixo dos 30 mil euros, situando-se 55% entre os 10 mil e os 30 mil euros. Esses foram os valores previstos nos orçamentos, e apenas 2,5% das empresas de gestão de condomínios questionadas apontam para que na generalidade dos casos o valor final tenha superado o orçamentado, sendo que nesses casos o valor final excedeu em apenas 9% o previsto.

## Quanto aos timings para as obras realizadas no condomínio, o tempo previsto e o tempo real, em termos médios foi de...

**Tempo inicialmente previsto para a conclusão das obras no condomínio:**

49

**Tempo real até conclusão das obras:**

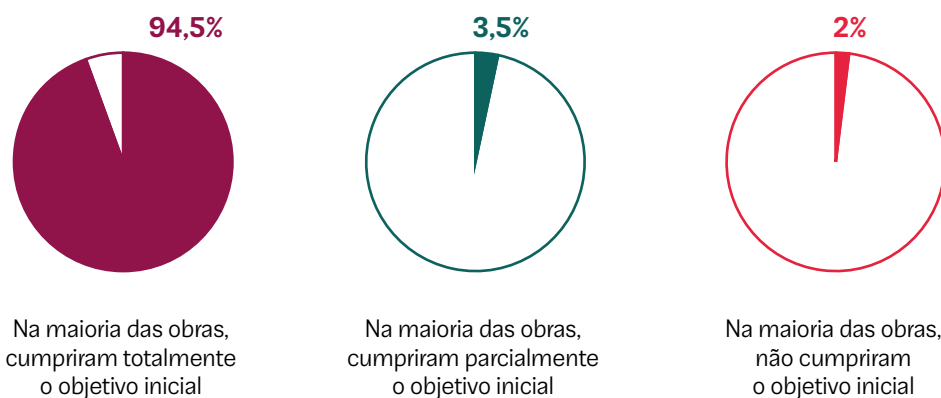
53

+4 dias

Também em termos de tempo as derrapagens não parecem ser comuns. Em termos médios, as obras deveriam demorar 49 dias e acabaram por estender-se 4 dias para além do previsto, terminando em média em 53 dias. Estes dados demonstram que a ideia feita de que as obras custam e demoram sempre mais do que o previsto poderá não corresponder à realidade atual.

Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

## No final, a maioria das obras realizadas no condomínio cumpriram o objetivo que tinham inicialmente?

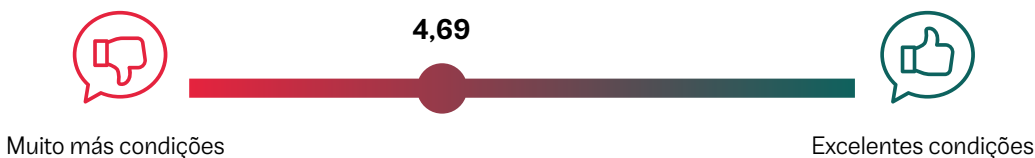


Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

Na maioria dos casos as obras realizadas cumpriram totalmente os objetivos que as motivaram, segundo 94,5% das empresas de gestão de condomínios inquiridas. Apenas 2% dizem que a maioria das obras não cumpriram o objetivo inicial, o que leva a crer que seja um fenómeno localizado.

## Em que estado se encontravam os edifícios antes das obras? E depois das obras?

Estado do edifício antes das obras:



Estado do edifício depois das obras:



Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

Comprova-se que a avaliação das obras é no geral muito positiva ao analisarmos a classificação sobre o estado dos edifícios antes e depois da obra realizada. Quando questionadas sobre isto, as empresas apontaram uma classificação média de 4,69/10 ao estado dos edifícios antes das obras, e uma classificação média de 8,77/10 depois das obras realizadas, quase duplicando a classificação inicial.

## Ideias a reter



Apenas uma minoria dos condomínios geridos foi intervencionada nos últimos 8 meses (13%).



Na maioria dos casos, as obras levadas a cabo pelos condomínios são executadas por empresas de construção indicadas pela administração do condomínio (46%), ou por empresas de construção consultadas diretamente pelos condóminos no mercado (40%).



Em média, para a realização das obras são pedidos orçamentos a 3 empresas diferentes.



Os principais motivos que justificam a escolha das empresas que realizam as obras nos condomínios intervencionados passam pelo preço apresentado (88%), embora também sejam tidos em consideração outros aspetos como a garantia apresentada (65%) e o tempo previsto para a realização da obra (47%).



Em termos médios, mais de 85% das obras realizadas nos últimos 18 meses tiveram um custo máximo de trinta mil euros. Apenas uma pequena parte destas intervenções (2%) teve um custo final acima do valor apresentado no orçamento inicial, tendo em média tido um acréscimo de 9% no valor.



Também no que se refere aos timings de execução das obras, o previsto e o real estão muito alinhados havendo, em média, apenas um desvio de quatro dias face ao inicialmente previsto



O resultado das obras é considerado como positivo, uma vez que 94,5% dos inquiridos dizem que a maioria das obras cumpriu totalmente o objetivo inicial. Por outro lado, a avaliação que é feita ao estado do edifício antes e depois das obras também é bastante ilustrativa da perceção sobre os impactos das intervenções realizadas, passando de um valor de 4,69/10 para 8,77/10.

---

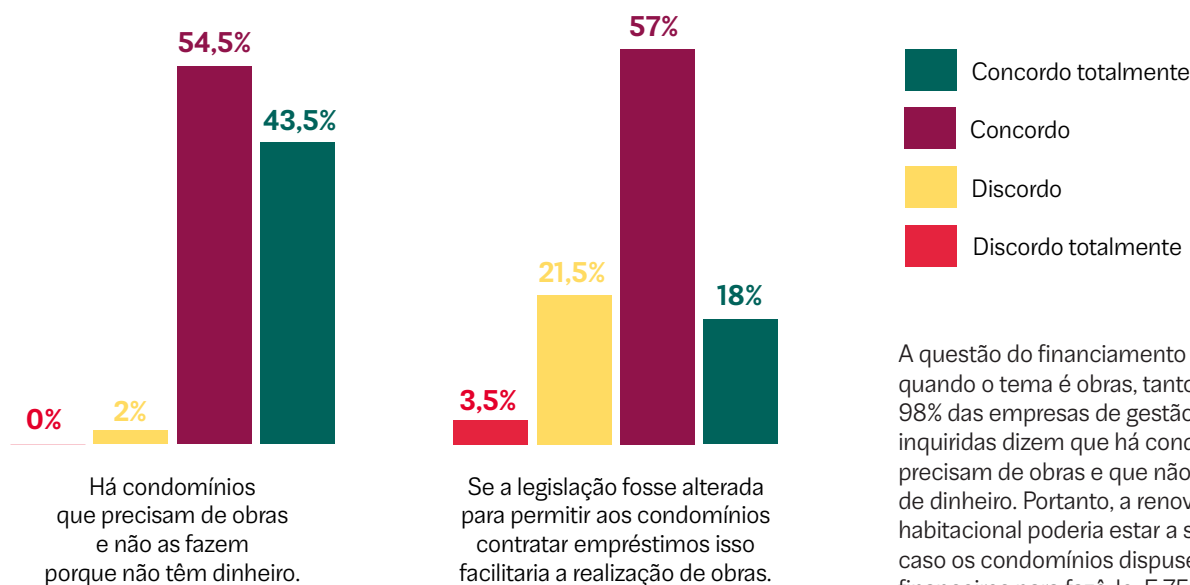
# 02 O financiamento das obras



## O que vai ficar a saber sobre obras realizadas nos últimos 18 meses em condomínios:

- 1** Como foi financiada a obra.
- 2** Se a existência de soluções de financiamento pode ser um garante para a realização de obras.
- 3** Se recorreram ao Fundo Ambiental ou a outros programas de apoio para a realização das obras.
- 4** Se os condomínios que se candidataram a esses apoios precisaram de ajuda ou se o fizeram autonomamente.
- 5** O grau de satisfação dos condomínios que beneficiaram desses apoios.

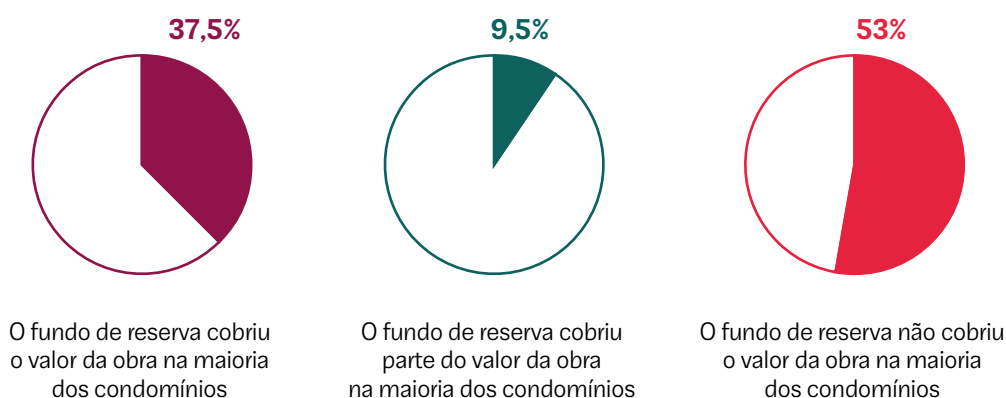
## Em que medida concorda com esta afirmação?



A questão do financiamento é premente quando o tema é obras, tanto assim é que 98% das empresas de gestão de condomínios inquiridas dizem que há condomínios que precisam de obras e que não as fazem por falta de dinheiro. Portanto, a renovação do parque habitacional poderia estar a ser mais célere caso os condomínios dispusessem dos meios financeiros para fazê-lo. E 75% acham mesmo que se a legislação fosse alterada para que os condomínios pudessem contratar empréstimos isso facilitaria a realização das obras.

Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

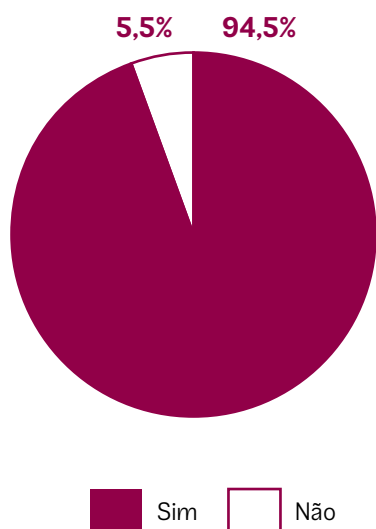
## O fundo de reserva cobriu o valor da obra realizada na maioria dos condomínios?



Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

Apenas 37,5% das empresas de gestão de condomínio inquiridas diz que o fundo de reserva cobriu o valor das obras na maioria dos condomínios. Para os restantes, 9,5% indica que o fundo de reserva cobriu apenas parte do valor das obras na maioria dos condomínios e 53% refere mesmo que não cobriu de todo o valor. A solução nos casos em que não o fundo de reserva não foi suficiente foi recorrer a pagamentos extra por parte dos condóminos. Em nenhum dos casos houve financiamento bancário.

## Tem conhecimento da existência de programas de apoio para o financiamento de obras para melhoria da eficiência energética dos edifícios?



Amostra: 200 empresas de gestão de condomínios.

Nos últimos anos têm surgido programas de apoio, sejam nacionais ou municipais, que visam incentivar a realização de melhorias da eficiência energética em casas, o mais conhecido dos quais é sem dúvida o Fundo Ambiental. Sendo o financiamento um aspeto crítico para a realização de obras, era importante perceber se as empresas de gestão de condomínios conhecem esses programas de forma a poderem apresentá-los aos condomínios que gerem. E, segundo o que apurámos, a grande maioria (94,5%) está consciente da sua existência.

## Esses programas de apoio foram apresentados aos condomínios que queriam fazer obras?

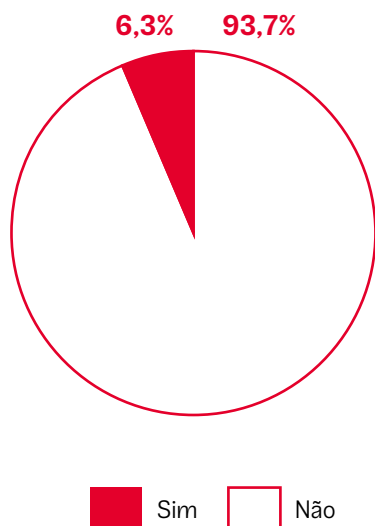


Amostra: 189 empresas de gestão de condomínios que responderam que tinham conhecimento da existência dos programas de apoio à realização de melhorias da eficiência energética na habitação.

Mas entre as empresas de gestão de condomínios que têm conhecimento da existência desses programas de apoio, 9% não os apresentou aos condomínios que iam realizar obras. Na maioria dos casos porque as obras em causa não se enquadravam nos programas existentes, mas também por implicarem muita burocracia e haver urgência nas obras.



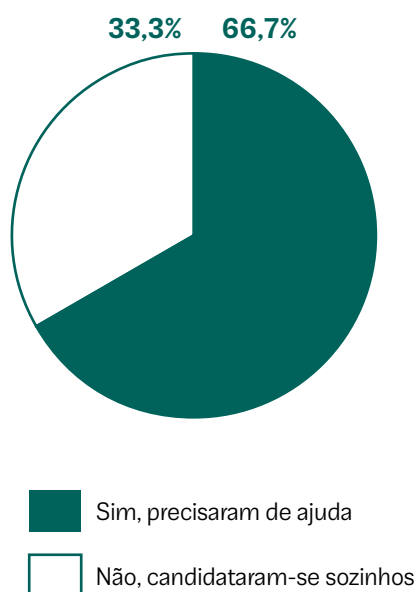
## Algum dos condomínios que gerem recorreu ou candidatou-se a fundos ambientais ou outros programas de apoio financeiro para a realização destas obras?



Amostra: 189 empresas de gestão de condomínios que responderam que tinham conhecimento da existência dos programas de apoio à realização de melhorias da eficiência energética na habitação.

Entre as empresas de gestão de condomínios que tinham conhecimento da existência de programas de apoio à melhoria da eficiência energética na habitação, apenas 6,3% diz ter tido algum condomínio a candidatar-se a esse tipo de apoios, o que demonstra que estes programas ainda são poucos utilizados pelos condomínios. Entre os condomínios que usufruíram desses apoios 66,7% concorreram ao Fundo Ambiental.

## Para que os condomínios se candidatassem a estes programas precisaram de algum tipo de ajuda?

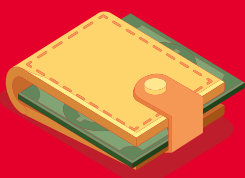


Amostra: 12 empresas de gestão de condomínios que responderam que condomínio que geriam tinham concorrido a programas de apoio à realização de melhorias da eficiência energética na habitação.

Para concorrerem aos programas de apoio à realização de melhorias da eficiência energética na habitação a maioria das empresas de gestão de condomínios (66,7%) diz que os condóminos precisaram de apoio, que tanto foi dado por técnicos especializados, alguém da empresa que realizou as obras ou pela própria empresa de gestão de condomínios. No final os apoios obtidos representaram em média 43% do valor total das obras.

Desafiados a classificar o grau de satisfação dos condomínios com estes programas, constatou-se que há trabalho por fazer, porque em média avaliaram com 6,67/10 a tipologia de obras apoiadas, com 6/10 o apoio concedido, com 6,08/10 o processo de candidatura e com 6,75/10 o tempo de pagamento. Pode-se, portanto, dizer que ficaram medianamente satisfeitos.

## Ideias a reter



De acordo com a experiência de mais de metade das empresas inquiridas, o fundo de reserva não cobriu o valor da obra na maioria dos condomínios, tendo sido a estratégia utilizada na maioria dos casos o pagamento adicional pelos condóminos, sem que tenha havido recurso a financiamento bancário.



Parece ser bastante consensual junto das empresas inquiridas que há condomínios que precisam de obras e não as fazem por falta de capacidade financeira para isso (98%). Não é por isso de estranhar que a maioria também concorde que se a legislação fosse alterada para permitir aos condomínios contratar empréstimos isso facilitaria a realização de obras (75%).



A quase totalidade das empresas inquiridas admite ter conhecimento da existência de programas de financiamento de obras para melhoria da eficiência energética dos edifícios e na esmagadora maioria dos casos essa informação é passada aos condomínios aquando da necessidade de realização de obras.



Apenas uma minoria dos condomínios recorreu a algum tipo de apoio (6%), sendo que 2/3 concorreu ao Fundo Ambiental.



Tendo em consideração os condomínios que recorreram a algum tipo de apoio para realização de obras, a maioria fê-lo candidatando-se aos programas em questão com recurso a ajuda especializada, tendo recebido uma média de 43% do valor total das obras realizadas.



Por último, importa ainda referir que os inquiridos que tiveram condomínios que recorreram a fundos de apoio à realização de obras mostraram graus de satisfação média com os programas a que tiveram acesso, especialmente, com o tempo de pagamento e a tipologia de obras apoiadas.

# Ficha Técnica

A high-angle, top-down photograph of a group of people sitting around a wooden table. They are engaged in a collaborative activity, likely a meeting or a study session. Several individuals are holding open books, and one person is using a tablet computer. There are also coffee cups on the table. The scene is brightly lit, and the overall atmosphere is professional and focused.



# UCI

Av. Engenheiro Duarte Pacheco,  
Torre 1, 10º Andar, Amoreiras  
1070-101 Lisboa

**uci.pt**

Para mais informações  
contacte-nos através do email  
**green@uci.pt**