

AABIC PRESS

Publicação mensal da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo



70
MAI 2015



Responsabilidade Social

Condomínios poderão ajudar o Instituto do Câncer Arnaldo Vieira de Carvalho por meio da doação de notas fiscais paulistas



MUDANÇAS NA LEI DA BRIGADA DE INCÊNDIO EM CONDOMÍNIOS

Fiscalização será mais rígida e será realizada pelo Corpo de Bombeiros

Página 6

ENERGIA CADA VEZ MAIS CARA

Condomínios paulistas sofrem com reajuste na conta de energia elétrica

Página 7

CONFIRA OS CURSOS QUE SERÃO REALIZADOS NA AABIC

Associação também divulga índices do setor condominial

Página 8

AABIC

desde 1978

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios

“ EXPEDIENTE

AABIC PRESS é uma publicação mensal online da AABIC – Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, através da qual são disponibilizadas questões de todas as áreas do setor administrativo-condomínio. Os assuntos tratados são abordados de forma sintetizada, com o exclusivo interesse de disponibilizar às associadas da AABIC matérias do cotidiano da Associação, podendo ser aprofundadas em caso de interesse.

Solicitamos que as sugestões ou críticas sejam enviadas para:

imprensa@aabic.org.br

Permitida a reprodução desde que citada a fonte.

Conselho Editorial:

Rubens Carmo Elias Filho, Fábio Kurbhi, Omar Anauate, Eduardo Zangari, José Roberto Graiche Júnior, Waldir do Carmo Guimarães Albieri e Caio Cotait Maluf

Produção Editorial:

Predicado Comunicação

Jornalista Responsável:

Carolina Fagnani

Projeto Gráfico:

Marcus Mesquita

Diagramação:

Luciana Toledo

Redatores Colaboradores:

Caroline Vaz e Flávia Costa

Responsabilidade Social na AABIC

A partir deste mês, vamos convidar os condomínios residenciais e comerciais de São Paulo associados à AABIC para participar do novo programa de responsabilidade social da Associação. O projeto consiste na doação de notas fiscais paulistas, sem CPF ou CNPJ cadastrados, a uma entidade beneficente, que receberá até 30% do ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços) recolhido pelo estabelecimento em que a compra foi efetuada.

O Instituto do Câncer Arnaldo Vieira de Carvalho foi a entidade escolhida para esta ação. O hospital atende mais de onze mil casos de câncer por ano e realiza mais de dez mil consultas e mais de 400 cirurgias por mês. Os pacientes em tratamento oncológico são 100% provenientes do SUS (Sistema Único de Saúde).

Os condomínios que aderirem ao programa irão receber uma urna de papelão desenvolvida especialmente para este projeto,

na qual o cupom fiscal será depositado. No final de cada mês, os cupons acumulados serão recolhidos pela instituição nas administradoras do condomínio. A AABIC preza pela transparência e, por isso prestação de contas do montante arrecadado será transmitida para as associadas a cada dois meses.

A responsabilidade social é um dever de todos os cidadãos e é benéfica para toda a sociedade. Este projeto traz a oportunidade das administradoras de condomínios de São Paulo investirem na população, na ampliação do acesso à saúde pública e, assim devolverem um pouco de tudo aquilo que a sociedade nos proporciona pela confiança de nosso trabalho.

A AABIC se orgulha pelo lançamento deste programa e por contribuir para a expansão do atendimentos públicos aos pacientes com câncer. Espero contar com sua participação neste projeto.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente

O inverno pede cuidado especial com as piscinas

Diretor de Negócios Imobiliários da Aabic, Marco Dal Maso, orienta os síndicos

O inverno pode diminuir a proliferação do mosquito *Aedes aegypti*, transmissor de três doenças – dengue, chikungunya e zica – mas não elimina o mosquito totalmente. Por isso, é necessário manter o cuidado com os locais que podem se tornar o principal foco de proliferação.

No caso das piscinas, a estação mais fria do ano é a ideal para se promover a limpeza pois não há uso frequente destes locais pelos moradores. “Poucos síndicos se atentam a piscina, a maioria foca nos vasos de plantas e fossos de elevadores, mas este local também merece atenção”, afirma

Marco Dal Maso, diretor de Negócios Imobiliários da Aabic.

Segundo ele, a primeira medida a ser providenciada é reforçar o tratamento com aplicação de produtos, como o cloro, que deve ser realizada semanalmente. “Instalar uma bomba de movimentação de água pelo menos uma vez por semana também é outra solução para se evitar que a água fique parada e propícia ao mosquito”, aconselha.

Muitos condomínios deixam a piscina vazia no inverno, mas é importante lembrar que isto também pode representar um risco. “Em dias chuvosos, pequenas poças podem se formar e elas também servem de criadouro”, explica Dal Maso. Outra dica é lavar as bordas da piscina com esponja. As menores devem ser esvaziadas e lavadas com água, esponja e sabão duas vezes por semana. Instalar uma cobertura de lona

ou plástico na piscina pode ser outra alternativa, mas é preciso ter cuidado com a formação de bolhas sobre a superfície que, em caso de chuva, favorece o acúmulo de água. “É necessário que a cobertura seja feita de forma que a lona fique bem esticada”, esclarece o diretor.

Existem cerca de duas milhões de piscinas com tamanho médio de 20 mil litros - cada uma equivale a quatro caminhões-pipa de água - espalhadas pelo Brasil, entre condomínios residenciais e casas, segundo a Associação Nacional dos Fabricantes, Construtores de Piscinas e Produtos Afins (Anapp). O diretor orienta: “para ajudar no controle das doenças transmitidas pelo *Aedes aegypti* os síndicos podem requisitar na prefeitura que um agente da Zoonoses visite o condomínio e realize uma vistoria para identificar possíveis criadouros do mosquito”.



Aabic cria projeto para incentivar a responsabilidade social

Condomínios poderão ajudar uma instituição beneficente por meio da doação de notas fiscais paulistas

A partir de julho, os condomínios residenciais e comerciais de São Paulo poderão exercer mais sua cidadania. Neste mês, a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic) vai lançar um projeto de recolhimento de cupons fiscais e doar o montante arrecadado para

uma instituição de assistência filantrópica.

Desde 2007, o Governo do Estado de São Paulo lançou o projeto 'Nota Fiscal Paulista', no qual o comprador de determinada mercadoria pode solicitar a inserção do CPF ou CNPJ na nota e o programa devolve ao consumidor até 30% do ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços) recolhido pelo estabelecimento.

Além de beneficiar o consumidor, o programa também permite que o cidadão doe seus créditos adquiridos com a compra para instituições filantrópicas, com a chamada 'notas ao portador'. Neste caso, a pessoa não deve so-

licitar a inserção de seu CPF ou CNPJ da empresa, mas somente exigir o cupom fiscal e assim pode doá-lo em postos de coleta. O recebimento é permitido somente para entidades cadastradas na Secretaria da Fazenda e na Secretaria Estadual de Assistência e Desenvolvimento Social.

A proposta da Aabic é promover a captação organizada de recursos para instituições beneficentes. "Neste mês, cada administradora irá receber uma proposta de adesão ao programa, com informações sobre a sistemática de recolhimentos dos cupons e sobre a divulgação interna do projeto para os condomínios", explica Eduardo



Conheça a entidade escolhida pela AABIC

O Instituto do Câncer Arnaldo Vieira de Carvalho foi idealizado em 1920 por Arnaldo Augusto Vieira de Carvalho, então diretor da Faculdade de Medicina da Santa Casa de São Paulo. O médico, comovido pela dificuldade das pessoas com câncer conseguirem tratamento, iniciou um movimento de arrecadação de fundos para criação de uma entidade que tratasse da doença.

Em 1929, nasceu a entidade filantrópica que se dedica inteiramente a atender pacientes que necessitam de tratamento contra o câncer. Em 2013, o Instituto passou a atender com exclusividade os pacientes do Sistema Único de Saúde (SUS).

O Instituto atende mais de 11 mil casos de câncer por ano e realiza mais de dez mil consultas e mais de 400 cirurgias por mês, sendo responsável por uma unidade hospitalar com 75 leitos, dez leitos de Unidades de Terapia Intensiva, uma unidade ambulatorial, unidades avançadas de atendimento no Hospital Heliópolis, em Mogi das Cruzes, Santos, São Caetano do Sul e Santo Amaro, além de um centro de diagnóstico onde são realizados diversos exames como mamografias, tomografias e ultrassons.

Saiba mais:
www.doutorarnaldo.org

Zangari, diretor de Relações Institucionais da Aabic.

Os condomínios que aderirem ao programa irão receber uma urna, na qual o cupom fiscal será depositado. No final de cada mês, os cupons acumulados serão recolhidos pela administradora. Em vez de distribuir as notas para diversas entidades beneficentes, apenas uma receberá a doação. "A ideia do programa é canalizar os recursos de todos os condomínios participantes, potencializando o montante arrecadado para uma única instituição com o objetivo de aumentar a assistência social desta instituição para a comunidade paulista", afirma Zangari.

Após muitas pesquisas, a entidade escolhida pela Aabic foi o Instituto do Câncer Arnaldo Vieira de Carvalho. Os critérios avaliados para a escolha fo-

ram, além das questões legais necessárias, a credibilidade do Instituto junto à população, as principais necessidades de investimento e a capacidade de gerenciar a logística de recolhimento da arrecadação nas administradoras participantes do projeto.

O Instituto já recebe um trabalho de doação voluntária e aplica a verba arrecadada na aquisição de novos equipamentos, reformas e modernização das unidades, não de custeio. Além disso, apresenta balanços periódicos que mostram como os recursos foram aplicados. Com a participação dos condomínios residenciais e comerciais, esta doação se intensificará. A prestação de contas do montante arrecadado será transmitida pela Aabic para as associadas, que irão retransmitir as informações

para as administradoras que poderão replicar para todos seus condomínios.

Para o diretor Eduardo Zangari, o sucesso da iniciativa está na divulgação interna de cada condomínio. "Esta doação é benéfica para toda a sociedade. É papel do síndico divulgar a campanha para os condôminos e mostrar a importância deste projeto", conclui.



Corpo de Bombeiros deve fiscalizar a lei da brigada de incêndio em condomínios

A partir de julho, Prefeitura passará responsabilidade de fiscalização para os bombeiros e os condomínios devem provar que seguem a lei na prática

Desde 2011, os condomínios residenciais e comerciais com mais de 750m² e 12m de altura devem constituir e treinar uma brigada de incêndio, formada por moradores e funcionários. Esta brigada tem a responsabilidade de orientar os outros condôminos sobre como eles devem agir em caso de incêndios, indicando as saídas de emergência do prédio.

A fiscalização desta medida é atualmente realizada pela Prefeitura. Entretanto, a partir do mês de julho, uma nova lei será criada na cidade de São Paulo que dará autonomia ao Corpo de Bombeiros para fiscalização. A punição para o descumprimento da lei ainda não está definida, não se sabe ainda se será expedida uma notificação para o condomínio

infrator com um prazo para regulamentação ou se uma multa já será aplicada.

Mesmo sem esta definição, é importante se preparar para esta nova cobrança e verificar a situação de seu condomínio. “Não basta apenas ter certificado da brigada de incêndio, os bombeiros irão verificar na prática se ela realmente existe”, alerta Omar Anauate, diretor de Condomínio da Aabic.

Nos condomínios residenciais, é de responsabilidade do síndico fazer com que esta regra de segurança seja cumprida. “É importante insistir na formação de uma brigada de incêndio ativa, os casos de incêndio ou explosões em apartamentos não são tão raros e isto pode salvar a vida de seus familiares e de outros moradores”, afirma o diretor.

As pessoas que compõem a brigada de incêndio devem realizar um curso de duração de três horas, ministrado por um engenheiro de segurança ou bombeiro, sobre segurança em incêndios. Na oportunidade, os alunos aprendem a manusear extintores e mangueiras, além de serem instruídos a identificar as diferentes classes de

fogo, rotas de fuga e plano de retirada de moradores.

Segundo Omar, outros moradores também podem participar do curso. “Na maioria dos casos, apenas o síndico e os próprios funcionários fazem o treinamento e um morador mais consciente. Cabe ao síndico incentivar os condôminos mostrando a importância deste tema”, explica.

Além da brigada de incêndio, o prédio também deve ter o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), que certifica que a edificação tem condições de segurança contra incêndios. A revisão das instalações elétricas, assim como a manutenção dos extintores, mangueiras e hidrantes devem ser feitas periodicamente. As portas corta-fogo, os alarmes contra incêndio e a sinalização de saídas de emergência e iluminação de escadas também devem ser verificados. “No curso da brigada de incêndio, os condôminos aprendem como checar todos estes itens de segurança. Desta maneira, o síndico pode solicitar a ajudar de alguns deles na verificação periódica destes itens”, completa Omar Anauate.



Condomínios paulistas sofrem com reajuste na conta de energia elétrica

Saiba como pequenas mudanças podem reduzir o consumo e, conseqüentemente, o valor da conta

A conta de energia elétrica em São Paulo está cada vez mais cara. A crise hídrica é o principal motivo dos sucessivos aumentos da energia pela CPFL Paulista e quem paga a conta é sempre o consumidor. Os condomínios residenciais e comerciais são grandes consumidores de luz, utilizando cerca de 40% da demanda mundial.

Reduzir o consumo de energia é benéfico tanto para as pessoas quanto para o planeta, a atitude contribui para a diminuição do valor da conta de luz e também para a preservação de recursos. Para o diretor

administrativo da Aabic, Eduardo Simone Pereira, a economia de energia em um prédio deve acontecer tanto nas áreas comuns quanto nos próprios apartamentos. "O síndico pode executar algumas medidas nos espaços coletivos, mas também pode incentivar a redução dos condôminos dentro de suas próprias casas", afirma.

De acordo com ele, nas áreas comuns, uma das ações que pode ser adotada é a instalação de sensores de presença nos halls, corredores e estacionamento. "Estes equipamentos podem gerar economia de até 60% e se este sistema estiver associado à lâmpadas eficientes (compactas ou eletrônicas), pode-se chegar a redução do consumo de energia de até 80%", explica. "Outra dica é o uso consciente dos elevadores. Por meio de assembleia, o síndico do condomínio que tem

pelo menos dois elevadores pode sugerir que apenas um seja utilizado por vez, em sistema de escala", aconselha.

As áreas de lazer também são vilões quando o assunto é economia de energia, sendo a sauna uma das campeãs do ranking de consumo. O uso parcial deste local é o mais indicado para se obter redução da energia elétrica.

Para o diretor, as mudanças podem exigir investimentos financeiros, mas a longo prazo este montante tende a ser recuperado. "Muitos condôminos não querem investir em energia inteligente e, alguns não estão dispostos a enfrentarem restrições de uso das áreas comuns. Por isso, é importante que tudo seja decidido em assembleia. O síndico deve mostrar as vantagens a logo prazo que esta economia pode trazer", finaliza Eduardo Simone.

Índices da AABIC

IPEVECON - Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

Mês / Dorm.	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Média Ponderada	Var. % Mensal
Out/14	359	556	1.089	1.775	912	0,69%
Nov/14	377	593	1.172	1.896	976	7,09%
Dez/14	422	657	1.288	2.083	1.076	10,16%
Jan/15	390	600	1.190	1.953	996	-7,43%
Fev/15	371	569	1.129	1.848	944	-5,19%
Mar/15	373	578	1.140	1.861	954	0,49%
Abr/15	373	579	1.143	1.870	956	0,27%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Abr/14-Abr/15	6,11%	5,65%	6,85%	9,21%	7,25%	

*Valores expressos em reais.

IPEMIC – Índice Periódico de Mora e Inadimplência Condominial

MÊS	Mora	Diferença em relação a 2010 (Ptos. Percentuais)	Inadimplência	Diferença em relação a 2010 (Ptos. Percentuais)
Out/14	6,42%	0,28%	2,98%	0,11%
Nov/14	5,21%	-0,34%	3,12%	0,02%
Dez/14	5,99%	0,12%	3,17%	0,19%
Jan/15	5,44%	-0,54%	3,69%	0,57%
Fev/15	6,98%	0,94%	3,58%	0,42%
Mar/15	6,95%	0,13%	–	–
Abr/15	7,18%	1,06%	–	–

Mora: valores emitidos com vencimento no mês e não pagos dentro do próprio mês. Inadimplência: Valores emitidos com venc. no mês e não pagos até 90 dias após o venc. Amostra: 3357 Condomínios de 15 Empresas

Índices Vila Velha Junho 2015

Tabela Referencial para Seguro de Edificações
Valor de Reconstrução por m²

PRÉDIOS VERTICAIS OCUPAÇÃO RESIDENCIAL

Padrão de acabamento	Baixo Ap3 - R8B	Normal Ap4 - R8N	Alto Ap5 - R8A	Luxo Ap6
Unidades por andar	4 aptos por andar	4 aptos por andar	2 aptos por andar	1 ou 2 aptos por andar
Dormitórios / Banheiros / Suite	2 dormitórios / 1 banheiro	3 dormitórios / 2 banheiros	4 dormitórios / 2 suítes	4 dormitórios / 3 suítes
Vagas de garagem	1 vaga por unidade descoberta	2 vagas por unidade cobertas	3 vagas por unidade cobertas	4 vagas por unidade cobertas
Área da unidade	60 m ²	100 m ²	150 m ²	290 m ²
Esquadrias de janelas	Chapa de ferro	Alumínio natural	Alumínio anodizado	Alumínio anodizado
Metais de banheiro	Tipo Simples Água fria	Tipo Simples Água quente e fria	Tipo Luxo; Água quente e fria; Ducha manual	Tipo Luxo; Água quente e fria; Ducha manual
Bancada de cozinha	Mármore sintético, metais simples (água fria)	Mármore branco, cuba inox, metais simples (água fria)	Granito, cuba inox, metais de luxo (água quente e fria)	Granito, 2 cubas inox, metais de luxo (água quente e fria)
Custo de reconstrução por m ²	R\$ 1.561,77 CUB (R\$ 1.041,18) + 50% (*)	R\$ 1.807,91 CUB (R\$ 1.205,27) + 50% (*)	R\$ 2.118,98 CUB (R\$ 1.412,65) + 50% (*)	R\$ 2.860,62 Valor anterior mais 35%

(*) 10% Elevadores + 25% Demolição/Desentulho + 15% Construtora (BDI) = 50%.

- Valores atualizados pela publicação da Editora Pini - PINIWEB seção: Índices e Custos: www.construcaomercado.com.br referente ao índice CUB do mês de setembro/13.
- Cálculos baseados no índice CUB (Custo Unitário Básico de Edificações) do SINDUSCONSP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) e na Norma NBR 12.721/2006 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- Não estão incluídos no CUB: fundações; submuros; paredes diafragmas; tirantes; rebaxamento de lençol freático; elevadores; equipamentos e instalações tais como: fogões; aquecedores; bombas de recalque; incineração; ar condicionado; calefação/ventilação e exaustão; outros (play-ground quando não classificado como área construída; obras e serviços complementares; urbanização; recreação - piscinas; campos de esportes; ajardinamento instalação e regulamentação do condomínio e outros serviços que devem ser discriminados em anexo; impostos; taxas e emolumentos cartoriais; projetos; projetos arquitetônicos; projeto estrutural; projeto de instalação; projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador).
- Para efeito de seguro incêndio fundações, terrenos e valorização comercial do imóvel não são computadas e não fazem parte da tabela acima.
- O valor de reconstrução para seguro é o resultado da multiplicação da área total construída pelo valor por m² correspondente ao padrão de construção e acabamento da tabela. Este método requer ajustes em edifícios com padrão de acabamento superior aos apresentados e nos condomínios com grandes áreas destinadas ao lazer integradas à área total construída da edificação.

CLIQUE AQUI E CONFIRA OUTRAS TABELAS

“ AGENDA DE TREINAMENTOS

Julho e Agosto de 2015

Desenvolvimento e Qualificação para Zeladores – Zelador Plus

Período:
27 a 31 de julho

Desenvolvimento e Qualificação para Profissionais de Portaria

Período:
10 a 13 de agosto

Locação Imobiliária, o contrato e a lei do inquilinato

Período:
17 a 19 de agosto

Confira outros módulos no site: www.aabic.com.br

A agenda completa dos cursos e demais eventos promovidos pela Associação está disponível no link: www.aabic.org.br
Informações e inscrições para os cursos da AABIC pelo telefone: (11) 3887-3372.