

# AABIC PRESS

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

71  
JUN 2015



## Novidade para o setor

AABIC e Secovi-SP lançam Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios



### **VAZAMENTO DE GÁS**

Manutenção da tubulação deve ser feita periodicamente. Negligência pode responsabilizar síndico em casos de acidente

**Página 6**

### **▶ GOLPE DO BOLETO BANCÁRIO**

AABIC fecha parceria com Febraban para prevenção de fraudes no mercado imobiliário

**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 condominial. 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](mailto: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

## Agenda cheia para o segundo semestre de 2015

O mercado imobiliário está em véspera de grandes eventos. Em primeiro lugar, temos agora em agosto o lançamento do PROAD – Programa de Autorregulamentação da Atividade de Administração de Condomínios para empresas que atuam no segmento. Sou testemunha de que nossos profissionais, em conjunto com a equipe do Secovi, deram todo seu esforço e dedicação a esse projeto durante os últimos meses, para que ele atendesse todos os anseios de um mercado tão cheio de singularidades.

Temos trabalhado esse tema já há alguns anos, mas acreditamos que só agora o setor está totalmente preparado para a autorregulamentação de fato. Essa ferramenta é benéfica não só para o mercado, pois valoriza a concorrência saudável, como também para os clientes, que passam a ter mais um aliado na busca por empresas sérias e de qualidade,

trazendo mais segurança para o público-alvo e credibilidade para a atividade em geral.

Outro evento de destaque neste segundo semestre de 2015 é o Conami – Congresso Nacional do Mercado Imobiliário, que será realizado em setembro na cidade de Florianópolis, em Santa Catarina. O encontro sempre conta com a colaboração e presença dos profissionais da AABIC e representa uma ótima oportunidade de networking e aprendizado para todos os profissionais que atuam na área. Entre os temas de debate, estão os painéis: “Transformações na administração condominial” e “Atualidades da locação de imóveis – built to suit, sale and lease e superfície”. Encontre mais informações sobre ambos os eventos nas próximas páginas dessa revista e participe.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho  
Presidente



## CBCSI discute temas de interesse do setor imobiliário

*Legislação que regulamenta o regime de trabalho do corretor associado esteve em destaque*

A Câmara Brasileira do Comércio e Serviços Imobiliários (CBCSI) completou 10 anos de atuação e se reuniu na Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviço e Turismo (CNC), em Brasília, no dia 2 de julho, para discutir sobre a locação de imóveis e a lei de inquilinato, condomínios, contrato do corretor associado, dados e indicadores imobiliários.

Participaram do encontro o secretário-geral da CNC, Marcos Arzua e o deputado Edinho Bez (PMDB-SC) que, na ocasião, se disse disposto à colaborar com os empresários do setor imobiliário. Representaram a AABIC no evento o presidente da Associação, Rubens Carmo Elias Filho, e o diretor de Relações Institucionais, Eduardo Zangari.

Na oportunidade, esteve em destaque o tema do corretor associado. Criada em janeiro de 2015, a legislação nº13.097 permite que o profissional opere em um sistema de associação com as imobiliárias, mantendo sua autonomia sem configurar qualquer vínculo empregatício ou previdenciário. De acordo com a lei, o contrato que regerá a relação entre o corretor e a imobiliária deve ser específico e registrado no sindicato da categoria. O documento deve prever ainda que ambos coordenem entre si o desempenho das funções e responsabilidades de cada um no exercício da intermediação imobiliária. “A reunião permitiu a discussão do melhor formato de contrato para o corretor associado e a melhor forma de monitorar a aplicação unificada deste documento em todos os estados do País, pois é preciso pensar e preparar a adaptação das imobiliárias para a realidade da nova lei”, afirmou Eduardo Zangari.

Outro tema de destaque que foi levado pela AABIC refere-se

a Lei nº 13.137/2015 que mudou as regras de retenção na fonte das contribuições sociais sobre prestação de serviços. A resolução reduziu o limite de isenção do PIS, COFINS e CSLL nas notas fiscais para diversos serviços. Desta forma, quaisquer notas pagas em valor superior a R\$ 215,05 terão 4,65% de arrecadação dos tributos.

Para a AABIC, a mudança tem caráter abusivo e impõe custos extras para aos condomínios. “Isso porque há um grande volume de novas retenções e pagamentos relativos aos contratos e serviços de manutenção, que passaram a estar enquadrados nas novas determinações legais”, explica Zangari.

Outros assuntos também estiveram em debate como o novo formato do Chave-fácil, portal de imóveis dos Secovis do Brasil e o loteamento de acesso controlado, questão sobre a formação irregular de condomínios, que vem sobretaxar o morador após o aparecimento de guarita e muros acerca da sua casa.



# AABIC e SECOVI-SP lançam o PROAD - Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios

*Evento de lançamento acontecerá no próximo dia 12 de agosto*

**E**m face da ausência de regulamentação no setor e de um embasamento para estabelecer as condições da relação com os clientes e requisitos mínimos para uma empresa ser considerada especialista em administração de condomínios, a AABIC e o SECOVI-SP lançarão o PROAD - Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios, que vem

sendo formulado e lapidado há alguns anos e visa certificar as empresas que atenderem aos requisitos estabelecidos pelo programa.

O PROAD será uma certificação dos aspectos profissionais, operacionais e técnicos relacionados aos serviços a serem prestados por uma empresa especializada do setor de administração de condomínios e o Bureau Veritas Brasil, líder mundial na ava-

liação de conformidade e certificação, será responsável pela avaliação das administradoras. “A administradora que obtiver a certificação certamente poderá se apresentar com um grande diferencial no mercado, além de demonstrar ao mercado e aos clientes a implantação de processos adequados e a efetiva entrega dos serviços contratados”, afirma Omar Anauate, Diretor de Condomínio da AABIC.



a oportunidade de esclarecer suas dúvidas.

As empresas administradoras de condomínios têm papel fundamental no dia a dia de um condomínio e para proporcionar melhor qualidade de vida aos moradores, uma vez que suas principais funções são de auxílio ao síndico no exercício das atividades cotidianas, orientando-o sobre os aspectos legais e atividades administrativas.

Desta forma, é importante que se contrate uma administradora de condomínio idônea e com experiência no exercício das atividades. O PROAD poderá ajudar os condomínios e síndicos nesta escolha, pois para a obtenção deste certificado as empresas precisarão demonstrar uma série de aspectos técnicos e legais, incluindo a estrutura administrativa e tecnológica, tempo de atuação no mercado, qualificação dos profissionais, entre outros pontos.

O PROAD estará sediado na AABIC e as administradoras que tiver interesse em obter a certificação deverão procurar o programa por intermédio das entidades e dos meios de contato a serem definidos.

O lançamento do programa acontecerá no dia 12 de agosto, na sede do SECOVI-SP, para as administradoras associadas ao sindicato e à AABIC.

Na ocasião, serão apresentados o objetivo do programa e os procedimentos para a obtenção da certificação. Os participantes também terão

## **Lançamento PROAD**

**Dia:** 12 de agosto

**Local:** sede do SECOVI

**Horário:** das 12h às 14h

**Objetivo:** Apresentar o Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios para empresas que atuam neste segmento. Mostrar os procedimentos para a obtenção da certificação e esclarecer dúvidas.

**Público-alvo:** Proprietários e diretores de empresas especializadas em administração de condomínios associados ao Secovi e à AABIC

**Programação:**

Coordenação

**Marco Gubeissi** – Diretor de Administradoras da vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP.

Omar Anauate – Diretor de Condomínios da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo)

Saudações

**Rubens Carmo Elias Filho** – Presidente da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo)

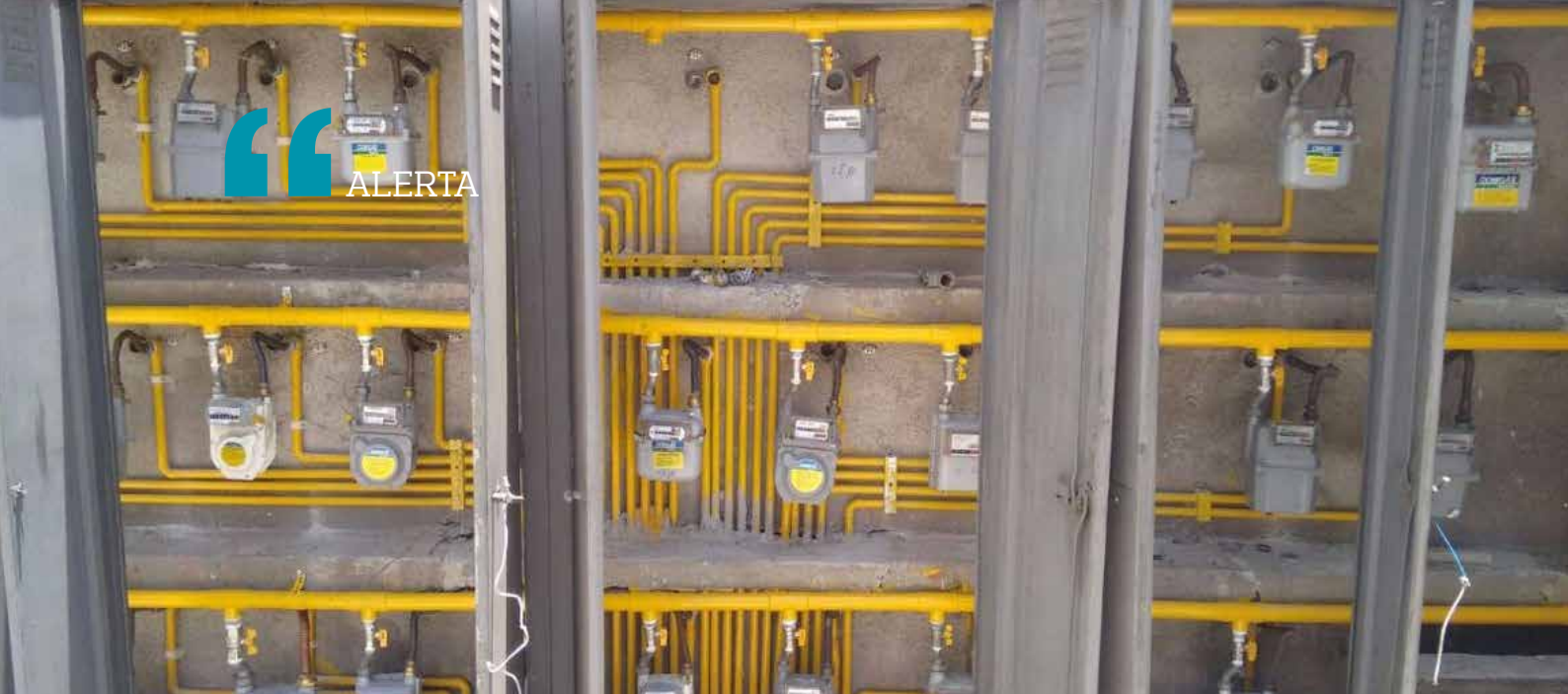
**Hubert Gebara** – Vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP

**Claudio Bernardes** – Presidente do Secovi-SP e Reitor da Universidade Secovi

Palestra Bureau Veritas

**Delter Lopes** – Consultor da Bureau Veritas

**Luciana Biondi** – Consultora da Bureau Veritas



## Vazamento de gás em condomínio pode responsabilizar o síndico

*Manutenção da tubulação deve ser feita periodicamente por empresa especializada para evitar riscos*

No último mês de junho, uma explosão por vazamento de gás em um condomínio de Piracicaba deixou duas pessoas feridas. A notícia traz um alerta para os funcionários dos empreendimentos comerciais e residenciais sobre os cuidados necessários com as instalações e o uso do gás natural.

De acordo com o vice presidente da AABIC, Fábio Kurbhi, a instalação de gás canalizado deve seguir padrões estabele-

cidos pela Associação Brasileira de Norma Técnicas (ABNT) e requer manutenção especializada. “A central de gás, onde estão localizados os medidores, por exemplo, deve ser inspecionada anualmente, já os ramais, a cada 3 anos, sendo que é preciso emitir laudo e recolher o ART – Anotação de Responsabilidade Técnica”, explica.

O síndico pode ser responsabilizado em caso de negligência na manutenção que resulte em acidentes ou danos à estrutura. Por isso, algumas medidas simples devem fazer parte de sua rotina, como verificar regularmente as tubulações à procura de ferrugem. “O cheiro do gás ainda é o principal alarme de que algo está errado, mas um aumento inesperado na conta

também pode ser uma pista de um vazamento”, disse. “Como é possível que o problema esteja em áreas de difícil identificação, a verificação deve ser feita por empresas especializadas periodicamente”, completa o diretor. Kurbhi ainda lembra que no caso de reformas, o cuidado deve ser redobrado. “É importante que haja um acompanhamento da obra, e dependendo do que for feito, é necessário solicitar a concessionária a suspensão temporária do fornecimento de gás para evitar acidentes”, ressalta.

Ao instalar o sistema de gás pela primeira vez, o condomínio deve passar por uma vistoria determinada pela concessionária e realizada pelo Corpo de Bombeiros. “Na oportunidade, é realizado um teste de instalação que comprova o perfeito funcionamento do sistema. Somente com essa aprovação é recebido o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB”, comenta o diretor. Em razão da alta periculosidade e por percorrer áreas comuns, qualquer reparo necessário na tubulação de gás, tanto na instalação quanto manutenção, é um artigo comum ao condomínio, e deve seguir as regras de rateio estabelecidas durante a Convenção.

### **Caso um condômino ou funcionário reporte um vazamento de gás:**

- Feche o registro de gás e afaste as pessoas do local
- Não acione interruptores de eletricidade e desligue a chave geral de eletricidade se ela estiver fora da residência
- Não fume, acenda fósforos ou isqueiros
- Se estiver em ambientes fechados, abra portas e janelas para a circulação do ar
- Entre em contato com a distribuidora de gás e em casos mais graves com o Corpo de Bombeiros



## AABIC fecha parceria com Febraban para prevenção de fraudes no mercado imobiliário

*Golpe do boleto bancário tem deixado inquilinos e proprietários na condição de inadimplentes*

No último dia 6 de julho, representantes da AABIC estiveram na Febraban - Federação Brasileira de Bancos para uma reunião estratégica. Participaram do encontro os diretores da Associação, Flávio Martins, Caio Maluf, Eduardo Zangari, Moira Toledo, acompanhados de Leonel Vicente, Eduardo Simões e Semira Hanashiro do departamento jurídico, e Carolina Fagnani do departamento de comunicação. O diretor adjunto de Operações da Febraban, Walter Tadeu, em conjunto com profissionais do Departamento de Prevenção à Fraudes completaram a mesa.

Na oportunidade, a AABIC levou ao conhecimento da Fe-

braban a crescente ocorrência de fraudes no mercado imobiliário. O golpe dos boletos bancários, que consiste na alteração de alguns números do código de barras, tem preocupado diversos setores, entre eles as administradoras de condomínios. Muitos inquilinos e proprietários têm sido vítimas dessa nova fraude e se tornado inadimplentes. Todas as considerações foram muito bem recebidas e a Febraban se comprometeu a intermediar as notificações da Associação com os bancos. Em 2014, foram registrados R\$ 90 milhões em fraudes em todo o sistema bancário. Já em 2015, só no primeiro quadrimestre foram R\$ 80 milhões. A previsão é que até dezembro esse valor ultrapasse R\$ 200 milhões.

Durante o encontro foi definida a criação de um grupo na AABIC para debater as questões relacionadas às fraudes e prevenção com a Federação, a manutenção de um canal direto entre a Associação e a Febraban para envio de no-

vas notificações de fraudes e o acompanhamento de outras ações. O grupo também decidiu pela divulgação da iniciativa entre as duas instituições e em breve será realizada a orientação das associadas para que notifiquem as ocorrências de fraude para o departamento jurídico da AABIC.

### **Saiba como se prevenir do golpe dos boletos bancários:**

- Confira todos os dados do boleto bancário. Para começar verifique o número do banco, CNPJ da empresa, data do vencimento e valor;
- Cheque se o número do código de barras corresponde ao da parte de cima da fatura. Os primeiros números são sempre os mesmos, a fraude está no final da numeração. Compare com o boleto do mês anterior.
- Verifique os boletos que chegam às residências pelos correios e os adquiridos na internet;
- Utilize o Débito Direto Autorizado (DDA), se possível.

# 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
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%
Mai/15	372	582	1.145	1.876	959	0,29%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Mai/14-Mai/15	5,42%	6,03%	7,07%	8,85%	7,29%	

\*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)
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%	3,66%	0,00%
Abr/15	7,18%	1,06%	–	–
Mai/15	6,78%	1,51%	–	–

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: 1489 Condomínios de 13 Empresas

# Índices Vila Velha Julho 2015

Tabela Referencial para Seguro de Edificações  
Valor de Reconstrução por m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	<b>R\$ 1.577,67</b> CUB (R\$ 1.051,78) + 50% (*)	<b>R\$ 1.829,85</b> CUB (R\$ 1.219,90) + 50% (*)	<b>R\$ 2.143,32</b> CUB (R\$ 1.428,88) + 50% (*)	<b>R\$ 2.893,48</b> 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.construcaoemercado.com.br](http://www.construcaoemercado.com.br) referente ao índice CUB do mês de setembro/13.
- Cálculos baseados no índice CUB (Custo Unitário Básico de Edificações) do SINDUSCON/SP (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 m<sup>2</sup> 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**

# Agosto e Setembro de 2015

**Locação Imobiliária, o contrato e a lei do inquilinato**

**Período:**  
17 a 19 de agosto

**Segurança em Condomínios Residenciais e Comerciais**

**Período:**  
24 e 25 de agosto

**Aspectos Trabalhistas e Gestão de Pessoas em Condomínios**

**Período:**  
16 a 18 de setembro

**Confira outros módulos no site: [www.aabic.com.br](http://www.aabic.com.br)**

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