

AABIC PRESS

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

72
JUL 2015

EDIÇÃO ESPECIAL
parceria AABIC Febraban

Golpe do boleto bancário

AABIC e Febraban fecham parceria para prevenção de fraude



▶ SEGURANÇA NA INTERNET

Conheça os riscos de realizar transações financeiras pela rede e as medidas preventivas

Página 6

RESPONSABILIDADES BANCÁRIAS

Segurança e sigilo do cliente devem ser garantidos pelos bancos

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

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 Gibin e Flávia Costa

“ NOVAS ASSOCIADAS**Categoria: Contribuinte Empresa**

- RB Serviços Empresariais Ltda
Data Filiação: 03/07/2015

Fraudes bancárias afetam o mercado imobiliário

Os setores de cobrança e atividade comercial estão preocupados com o novo golpe do boleto bancário. O documento é alterado e o valor da mensalidade ali inscrita é desviado para uma conta diferente da do credor. No caso do mercado imobiliário, administradoras, inquilinos e moradores também têm sido vítimas deste golpe. Esta edição do AABIC Press será especial sobre este assunto.

A AABIC e a Febraban – Federação Brasileira dos Bancos – fecharam uma parceria para evitar que o golpe do boleto bancário afete ainda mais pessoas. Você poderá conferir as ações programadas pelas duas entidades para coibir os golpistas.

Enquanto as iniciativas desta parceria são discutidas e desenvolvidas, a fraude dos boletos continua, mas cada um de nós pode evitar de se tornar vítima

deste golpe. Basta ter atenção aos detalhes e informações sobre como o golpe acontece e como é possível se prevenir. Esta orientação você encontrará nas próximas páginas desta revista.

A internet trouxe grande facilidade para o pagamento de contas e realização de compras. A maioria das pessoas utiliza este serviço para diversos fins, mas poucas conhecem os riscos que a internet pode oferecer se não for utilizada com o mínimo de cautela. O AABIC Press apresenta dicas básicas de como tornar a sua navegação mais segura.

Esta edição especial da nossa revista eletrônica foi desenvolvida para mostrar aos associados como esta fraude que tem tornado condôminos inadimplentes e orientar a todos sobre a prevenção deste golpe.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente



PREVENÇÃO



AABIC alerta para fraude em boletos bancários

Golpe pode acontecer por internet ou via correios

Muitas pessoas preferem pagar as contas por meio de boletos bancários por não confiarem em pagamentos realizados pela internet, no entanto, golpistas desenvolveram uma nova técnica e, até os confiáveis boletos bancários estão sofrendo fraudes. Os dados do documento são modificados e o dinheiro é desviado da conta do credor para a conta do golpista.

Este tipo de fraude já é antiga e a modificação no boleto está cada vez mais elaborada podendo acontecer pela internet ou por correios. O golpe se baseia na alteração da numeração do boleto. Os quatro primeiros números do código de barras mudam e o número que identifica a agência bancária que irá receber o valor do boleto não é o mesmo da segunda sequência de 12 números do documento. “A fraude está nos detalhes, se os moradores não se atentarem a mudança

ou a repetição dos números, eles podem ser vítimas deste tipo de golpe”, explica o diretor de relações institucionais da AABIC, Eduardo Zangari.

Este golpe acontece em todos os setores da atividade comercial, por isso a Febraban – Federação Brasileira de Bancos – em conjunto com a rede bancária está desenvolvendo uma nova plataforma para modernizar o sistema de boletos de pagamento, a cobrança registrada. Nesta modalidade, o CFF dos clientes deverá ser impresso nos boletos. “O sistema de cobrança brasileiro é falho por isso esta mudança é essencial para dar mais segurança para toda a sociedade. Dessa forma, é importante a atualização cadastral de todos os condôminos na administradora”, completa Zangari.

A cobrança registrada trará inúmeras vantagens, entre elas, destacam-se a maior segurança e entrega eletrônica por meio do DDA – Débito Direto Autorizado, maior comodidade ao permitir o pagamento vencido em qualquer banco pelo DDA ou pela atualização do boleto no site do

banco emissor e informações sobre quem pagou, o que foi pago e quando o pagamento aconteceu.

Para o diretor de condomínios da AABIC, enquanto o novo sistema não chega ao seu pleno funcionamento, as pessoas devem se prevenir contra o golpe. “É importante ficar atento aos detalhes dos documentos de cobrança”, completa Eduardo Zangari.

Confira três dicas básicas para não ser vítima do golpe:

Mantenha o antivírus do seu computador atualizado

Este programa pode detectar algum problema quando o falso boleto é enviado por e-mail ou gerado pela internet.

Cheque as informações do boleto

A fraude está na numeração, confira os números e os detalhes do documento.

Não utilize computadores desconhecidos

O risco de invasão é maior em computadores que muitas pessoas têm acesso ou em redes públicas de Wi-Fi.



AABIC e Febraban se unem para lutar contra fraudes no mercado imobiliário

Golpe do boleto bancário tem tornado inquilinos e moradores inadimplentes

Depois dos cartões de crédito, o boleto bancário é a segunda forma de pagamento mais utilizada no Brasil, mas as recentes notícias de modificação destes boletos por golpistas tem preocupado os consumidores e deixado entidades em alerta, como o setor das administradoras de condomínios. Por esta razão, no início de junho, a AABIC fechou parceria com Febraban –

Federação Brasileira de Bancos – para prevenção de fraudes no mercado imobiliário.

Na ocasião, as entidades firmaram um acordo para a criação de um grupo na AABIC para debater com a Febraban as questões relacionadas às fraudes e prevenção, além da manutenção de um canal direto entre as entidades para envio de novas notificações de fraudes. “Para facilitar o envio deste tipo de informação, a AABIC vai orientar as associadas que notifiquem as ocorrências de fraude para o nosso departamento jurídico”, afirma Caio Cotait Maluf, diretor financeiro da AABIC.

O golpe consiste na mudança de parte do código de barras que geralmente não é checado

pelas pessoas, já que o nome e a conta do credor conferem com a realidade. “A fraude está na numeração, geralmente os primeiros números do código de barras sofrem alteração, principalmente o número que identifica a agência bancária que irá receber o valor. Por isso é importante que se confira todos os dados sem exceção”, explica Caio Maluf. O golpe pode acontecer via internet, quando o site do banco ou administradora é acessado para o download da segunda via do boleto, ou via correios, por isso a melhor dica é verificar toda a numeração e, comparar o boleto atual com o do mês anterior, se possível

Este tipo de ação não é novidade e, em 2014, já havia fei-

		756	75691.30433 02000.082509 08000.100013 5 43760000003990		
Local de pagamento Pagável em qualquer banco até a data de vencimento.			Vencimento 30/09/2009		
Cedente GILBERTO ALVES DO AMARAL			Cooperativa contratante / Cód. Cedente 3043825		
Data do documento 08/09/2009	N.º documento INTERNET	Especie OU	Aceite S	Data processamento 08/09/2009	Nosso número 60001-0
N.º da Conta / Respons.	Carteira 1	Especie R\$	Quantidade	Valor	Valor documento 39,90
Instruções NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS DE VENCIMENTO APÓS VENCIMENTO MORA AO DIA 1,00% APÓS VENCIMENTO MULTA 2,00% R\$ 29,90 Ref. ao SCI prestador pela F P TELECOMUNICAÇÕES R\$ 10,00 Ref. ao SCM prestado pela BELEZA NETWORK, CNPJ 08.204.233/0001-18			(-) Desconto / Abatimento		
EMITIDO PELA COOPERATIVA CONTRATANTE SEM RESPONSABILIDADE DO BANCOOB COOPERATIVA CONTRATANTE 3043 SICOOB CENTRO-SUL			(-) Outras Deduções		
SACADO: HILANA SILVA CHAGAS RUA MAESTRO V. J. VIEIRA N.º 40 CENTRO MORRINHOS - GO 75.850-000			(+/-) Mora/Multa		

Boleto correto

		237-2	03399.53069 06000.000007 00005.101027 2 54690005190431		
Local de Pagamento PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NAS AG. BRADESCO			Vencimento 27/09/12		
Cedente Consigaz Distribuidora de Gas Ltda			Agência/Cod. Cedente 0001-9 / 5306060		
Data do Documento 13/08/12	Número do Documento 0062386/01	Especie Doc. DM	Aceite N	Data Processamento 13/08/12	Nosso Número 09/00095969529-9
Uso do Banco 8650	CIP	Carteira 9	Especie R\$	Quantidade 0,00	Valor do Documento 51.904,31
Instruções: "Apos vencimento.: multa de 2% mais mora de 0,30% ao dia. Apos 05 dias sera enviado Serasa/Cartorio e sujeito ao corte do fornecimento do gas."			(-) Desconto/Abatimento 0,00		
			(-) Outras Deduções		
			(+/-) Mora/Multa		
			(+/-) Outros Acréscimos		
			(+/-) Valor Cobrado 51.904,31		
SACADO 50938-ARVINMERITOR DO BRASIL S AUTOMOTIVOS LT AV JOAO BATISTA, 825 06097105 - OSASCO - SP Sacador Avalista			CGC: 56.669.187/0009-22		
			Autenticação Mecânica Ficha de Compensação		

Boleto modificado

to diversas vítimas. Segundo pesquisas, naquele ano foram registrados R\$ 90 milhões em fraudes em todo o sistema bancário. E somente no primeiro quadrimestre de 2015 foram R\$ 80 milhões. A previsão é que até dezembro esse valor ultrapasse R\$ 200 milhões.

Muitos inquilinos e proprietários têm sido vítimas do golpe e acabam se tornando inadimplentes, pois o valor da mensalidade não vai para a conta do credor que entende este caso como inadimplência. Para o diretor financeiro da AABIC, para se evitar o golpe, os inquilinos e os proprietários devem ficar atentos aos boletos e, em caso de dúvida, contatar a administradora do condomínio.

A parceria com a Febraban tem o intuito de fornecer mais proteção aos clientes das administradoras de condomínios. A associação está desenvolvendo uma campanha com diversas ações para combater as fraudes no mercado imobiliário e, em breve, será lançada uma nova plataforma

de cobrança que promete integrar todos os bancos e mitigar novas fraudes, ofertando mais agilidade e segurança.

Segundo a Febraban, o setor bancário destina cerca de 10% dos investimentos anuais em tecnologia da informação - cerca de R\$ 2,1 bilhões - em ferramentas destinadas a evitar possíveis tentativas de fraudes.

Para o diretor financeiro da AABIC, esta fraude deve acabar em breve. "Nossa parceria com a Febraban vai intensificar o desenvolvimento de soluções para as atuais fraudes e, com a ajuda dos síndicos e administradoras de condomínios, vamos garantir o fim deste golpe, dando tranquilidade aos moradores e inquilinos", finaliza Caio Maluf.

Contribuição do síndico

Nesta luta de prevenção de fraudes, o síndico tem papel fundamental no sucesso da iniciativa, uma vez que a promoção de ações internas é essencial neste processo de prevenção. "A comunicação

com o morador é importante neste tipo de caso, pois muitos não têm conhecimento sobre a fraude e muito menos como preveni-la. Eles podem ser surpreendidos com uma notificação de inadimplência sem ao menos saberem que existe uma fraude sendo aplicada em alguns boletos e que foram vítimas deste golpe", explica o diretor financeiro da AABIC, Caio Maluf.

As assembleias de condomínios são espaços ideais para se discutir este tipo de problema e mostrar aos moradores os pontos do boleto que devem receber atenção. A distribuição de circulares nas áreas comuns dos prédios, como elevadores e halls, também pode ajudar na prevenção do golpe. Quanto mais informações as pessoas tiverem sobre o assunto, elas estarão mais seguras. "E no caso de golpe, é importante que o morador avise o síndico e este notifique sua administradora", completa o diretor.

Os riscos da rede cibernética

Segurança não deve ser esquecida ao fazer transações bancárias pela internet

Devido à facilidade da internet, muitas pessoas por fazer pagamentos de boletos, como cartões de crédito, escola e contas de consumo, essa opção pode ser muito rápida e prática, mas poucas pessoas conhecem os riscos da rede cibernética e alguns cuidados em relação à segurança não podem ser esquecidos.

O ideal é que o computador esteja sempre com o antivírus atualizado, assim é possível diminuir a ação de hackers, a senha de acesso ao banco na internet deve ser trocada periodicamente e é recomendado ainda não utilizar equipamentos públicos como computadores de lan houses, por exemplo.

É importante ficar atento com arquivos desconhecidos, eles podem conter vírus que favo-

recem os fraudadores a capturarem informações quando são digitadas no computador. “Não é só o vírus que traz riscos às transações bancárias e compras por internet, o provedor também pode apresentar perigos. Por isso, ficar atento ao provedor que será utilizado analisando a política de segurança e os mecanismos também deve ser levado em conta”, explica Flavio Martins, diretor de produtos, serviços e tecnologias da AABIC.

No caso de recebimento de e-mails, a procedência dos mesmos deve ser verificada, principalmente se tiverem anexos, eles também podem armazenar vírus, por isso é mais seguro apagar e-mails de origem duvidosa e apenas abrir os de fonte confiável. O mesmo vale para spams (mensagens de

e-mail de corrente), que geralmente são enviadas por contatos conhecidos, mas que foram infectados por vírus e enviadas automaticamente.

Outro meio de extrema importância para se proteger de fraudadores é verificar a autenticidade do site para efetuar pagamentos, compras ou transações financeiras. “Uma dica importante é criar uma senha diferente da sua e digitar a falsa senha bancária ao entrar pela primeira vez na página. Assim se houver hackers que copiam suas senhas, eles não terão o número verdadeiro”, alerta Flavio Martins.

Os lançamentos da conta corrente devem ser acompanhados pelo cliente, e se caso for detectado algum débito ou crédito irregular, o cliente deve entrar imediatamente em contato com o banco. “A orientação é simples, e se algum procedimento bancário pela internet causar dúvidas em relação à segurança, o banco deve ser consultado. A prevenção é a melhor forma de segurança”, completa Flavio Martins.



Banco deve garantir sigilo e segurança dos clientes

Usuários também têm responsabilidades nas ações

No início deste ano, o Banco Central (BC) divulgou o ranking de reclamações contra instituições financeiras no país. Com 11,9% do total, o tipo de reclamação mais frequente foi em relação as “irregularidades relativas à integridade, confiabilidade, segurança, sigilo ou legitimidade das operações e serviços” – Os dados foram retirados de registros de clientes ao BC no segundo semestre de 2014.

Por lei, os bancos são responsáveis pela preservação da integridade, do sigilo, da confiabilidade e da segurança das transações realizadas nos serviços que oferecem aos clientes. A segurança com que são feitas as operações financeiras é uma das

preocupações centrais dos bancos que operam no Brasil, por isso estas instituições investem em ferramentas de segurança.

No entanto, não é possível que o banco garanta extrema segurança no caso das ações e atitudes que dependem exclusivamente dos clientes, como compra em sites variados da internet com o uso do cartão de crédito. No caso da contratação de produtos do banco, os clientes devem levar em consideração os alertas e informações fornecidos na aquisição do produto, geralmente divulgados nos cartazes e nos vídeos dos terminais de autoatendimento.

Os clientes devem exercer cuidados básicos para evitar que a segurança e o sigilo de suas contas sejam afetadas por erros comuns, que dependem exclusivamente deles. Por isso, a Febraban (Federação Brasileira de Bancos) fornece algumas dicas para garantir maior

segurança aos clientes. A primeira delas é nunca fornecer a senhas de seus cartões para ninguém; os funcionários dos bancos nunca exigem este tipo de informação dos clientes. E em uma operação bancária, ao digitar a senha, mantenha o corpo próximo à máquina para evitar que outras pessoas possam identificar os números.

Ao efetuar pagamentos com cartões de crédito em máquinas manuais, acompanhe a preparação do comprovante, evitando que o cartão fique longe de seu controle. E antes de assinar o comprovante do cartão de crédito, sempre solicitar a via do comprovante de venda e conferir o valor declarado da compra.

As instituições bancárias investem em segurança e têm a responsabilidade de garantir o sigilo bancário dos clientes, cabe a cada um deles não praticar ações que coloquem em risco esta garantia.

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
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%
Jun/15	375	586	1.153	1.892	966	0,72%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Jun/14-Jun/15	6,16%	6,17%	7,33%	9,15%	7,56%	

*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)
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%	3,13%	0,01%
Mai/15	6,78%	1,51%	–	–
Jun/15	7,08%	1,27%	–	–

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 Agosto 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\$ 1.582,10 CUB (R\$ 1054,73) + 50% (*)	R\$ 1.834,89 CUB (R\$ 1223,26) + 50% (*)	R\$ 2.149,49 CUB (R\$ 1432,99) + 50% (*)	R\$ 2.901,80 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 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 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

Outubro de 2015

Desenvolvimento e Qualificação para Profissionais de Portaria

Período:
5 a 8 de outubro

A Nova Sistemática do Recolhimento do PIS/COFINS/CSLL

Período:
8 de outubro

Desenvolvimento e Qualificação para Zeladores – Zelador Plus

Período:
19 a 23 de outubro

Como tornar-se um Gerente Extraordinário

Período:
26 e 27 de outubro

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.