

AABIC PRESS

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

74
OUT 2015

Segurança nos condomínios

AABIC orienta sobre como diminuir os riscos de assaltos

▶ **INADIMPLÊNCIA**
Alto índice pode comprometer o pagamento de contas do condomínio
Página 6

CRISE ECONÔMICA
A conta não fecha? Saiba como reduzir os gastos do edifício
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



Crise econômica e insegurança: estratégias para vencer o desafio

“ 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, Moira Regina de Toledo, José Roberto Graiche Júnior, Eduardo Simone Pereira, Caio Cotait Maluf, Marco Dal Maso, Flavio Martins, Eduardo Zangari, Miriam Cristina V. Miranda e Fernando Fornícola

Produção Editorial:

Predicado Comunicação

Jornalista Responsável:

Carolina Fagnani

Projeto Gráfico:

Marcus Mesquita

Diagramação:

Luciana Toledo

Redatores Colaboradores:

Caroline Gibin, Ellen Mützemberg e Flávia Costa

O Brasil passa por uma das suas piores crises econômicas e apesar de diversos economistas afirmarem que há boas expectativas para o ano que vem, ainda é tempo de economizar. O final do ano está próximo, e com ele vem aumento de gastos. Neste período há mais encargos pessoais, como o 13º salário e dissídio, além de gastos de consumo – água e energia – devido as festas.

Além destes aumentos já previstos, o desafio de fechar as contas no azul fica maior quando há um alto índice de inadimplência do condomínio. O período é de instabilidade, por isso é preciso adotar medidas eficazes para evitar que a crise afete o dia a dia do condomínio. A revisão orçamentária é essencial, deve-se conhecer as reais necessidades do condomínio e colocar na ponta do lápis os gastos.

Ainda nesta edição, preparamos uma matéria sobre segurança. Infelizmente, assaltos e arrastões em condomínios têm sido

mais noticiados e o treinamento de funcionários aliado com a instalação de novas tecnologias são as principais medidas para diminuir o perigo.

Aumentar as ferramentas de segurança não é somente um investimento para os moradores do prédio, mas sim para futuros negócios, pois valoriza o empreendimento no mercado. Confira as orientações para os síndicos e funcionários deixarem o condomínio cada vez mais seguro.

Também aproveitamos esta edição para reforçar as fraudes dos boletos bancários que ainda têm feito vítimas. Para não cair no golpe, basta ter atenção aos detalhes. Vamos mostrar como o boleto é modificado e como se prevenir desta fraude além de ressaltar o novo modelo de cobrança, instituído pelo Banco Central, a Cobrança Registrada, que dará mais segurança aos consumidores.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente



Cobrança Registrada

Novo sistema tenta impedir ação de golpistas na falsificação de boletos

Um antigo golpe volta a preocupar os consumidores, setores de cobrança e a atividade comercial: a fraude nos boletos bancários. No caso do mercado imobiliário, administradoras, inquilinos e moradores também têm sido vítimas deste golpe.

Geralmente, nos boletos fraudados, os quatro primeiros números do código de barras mudam e o número que identifica o código do banco não é o mesmo da segunda sequência dos 12 números do documento. “A fraude está nos detalhes e cada um de nós pode evitar cair neste golpe, basta ter atenção”, explica o diretor jurídico da AABIC, José Roberto Graiche Júnior.

A falsificação do boleto pode acontecer por meio físico ou meio eletrônico, por isso, para se evitar a segunda modalidade, é importante que todos os condôminos adotem medidas preventivas, como manter o antivírus

do computador atualizado - este programa pode detectar algum problema quando o falso boleto é enviado por e-mail ou gerado pela internet. Evite também utilizar computadores desconhecidos no download de boletos. O risco de invasão é maior em computadores que muitas pessoas têm acesso ou em redes públicas de Wi-Fi.

Outra dica é observar o boleto e compará-lo com os dos meses anteriores. “A maioria dos documentos falsos têm erros básicos, como de português e de formatação”, reforça Graiche Júnior.

Para tentar resolver esse problema, a Febraban -Federação Brasileira de Bancos- em parceria com a rede bancária desenvolveu uma plataforma para modernizar o sistema dos boletos e trazer mais segurança, a chamada “Cobrança Registrada”. A partir de agora, os boletos devem ser registrados no banco e o CPF dos clientes será impresso nos documentos, dificultando a ação dos golpistas. “Dessa forma, é importante a atualização cadastral de todos os clientes na administradora”, alerta o diretor.

A Cobrança Registrada têm inúmeras vantagens, como a gestão da carteira (sabe quem pagou, o que pagou e quando pagou) e a conciliação e relatórios de gestão. No documento consta os dados de quem irá pagar o boleto e as informações sobre credor ficam no registro dos bancos

Para o diretor, o assunto deve estar presente nas assembleias de condomínio. “Os síndicos devem explicar o novo sistema de cobrança e orientar os moradores a atualizarem o cadastro nas administradoras”, finaliza Graiche Júnior

Cobrança registrada

No documento consta os dados de quem irá pagar o boleto e as informações sobre credor ficam no registro dos bancos

Cobrança Simples

No documento não há dados de quem irá pagar o boleto e nem registro de informações sobre credor no banco

Conheça as principais medidas que podem ser adotadas para diminuir o risco de assaltos

Segurança em condomínios

A violência na cidade de São Paulo tem apresentado dados cada vez mais alarmantes e, antes se somente as residências estavam propícias à invasão de assaltantes, esta realidade mudou e agora os condomínios também estão nas estatísticas de arrastões e assaltos.

A segurança é um dos principais fatores observados na compra ou aluguel de imóveis e faz toda a diferença na hora da escolha. “Aumentar as ferramentas de segurança já é considerado um investimento, pois valoriza o empreendimen-

to no mercado”, explica o diretor de Negócios Imobiliários da AABIC, Marco Dal Maso.

Todo o processo de integração do sistema de segurança, para que seja eficaz, deverá ser composto de três pontos fundamentais: Infraestrutura/Equipamentos Eletrônicos; Treinamentos de Colaboradores/ Conscientização de Condôminos; Procedimentos. Estes pontos são complementares entre si e visam cobrir a deficiência um do outro. A falta de um desses pontos acarretará na vulnerabilidade do sistema.

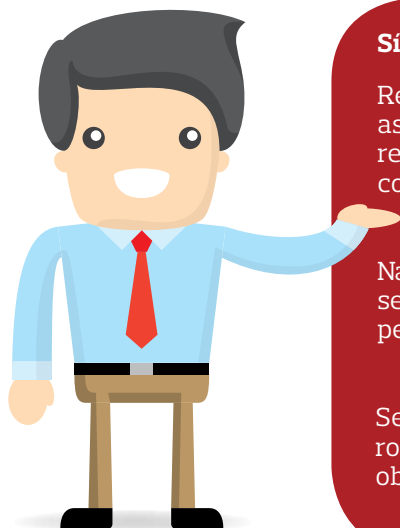
Investir em prevenção e tomar alguns cuidados essenciais

podem amenizar diversos riscos e a primeira medida para garantir mais segurança ao prédio é a capacitação profissional dos colaboradores do condomínio.

A portaria é um dos locais mais críticos de um condomínio devido ao grande fluxo de pessoas, por isso é necessária a adoção de sistemas e procedimentos rigorosos no controle de acesso.

Os bandidos utilizam de diversos disfarces para passar da porta de entrada do prédio. Há casos que relatam que os bandidos se passaram por funcionário dos Correios, da telefonia, oficial de justiça, corretor de

A adoção de medidas planejadas pode diminuir os riscos e aumentar a segurança do condomínio. Veja as principais dicas:



Síndicos

Reserve um período na pauta das assembleias para abordar assuntos relativos à segurança do condomínio, como se fossem dicas para moradores.

Na contratação de funcionários, verifique sempre os antecedentes criminais e pessoais dos candidatos à vaga.

Sempre que possível, fiscalize a rotina de trabalho dos empregados, observando suas condutas.

Procure sempre a orientação de profissionais da área de segurança. Existem no mercado, empresas de consultoria em segurança que podem auxiliar no planejamento estratégico, com elaboração de projetos de segurança e manual de normas e procedimentos, treinamentos e qualificação dos colaboradores e palestras de conscientização aos moradores.

imóveis, agente de fiscalização da dengue entre outros. “Manter os profissionais que trabalham na portaria treinados e orientados é tarefa essencial dos síndicos e das administradoras de condomínios. Não é possível identificar uma situação de risco sem o treinamento necessário”, comenta Dal Maso.

Para prevenir assaltos e arrastões, o síndico precisa estar atento e deve promover reuniões periódicas com os condôminos para orientar sobre normas e procedimentos de segurança, coordenando e atualizando o cadastramento dos dados pessoais, veículos, empregados e até mesmo parentes próximos dos moradores para controle e consulta em casos de emergência.

A garagem é outro local crítico de entrada dos bandidos, onde alguns sobem com o carro na calçada e, fingindo serem moradores, esperam que os portões sejam abertos. Neste caso, o ideal é que o funcionário veja o rosto do motorista ao chegar, assim poderá constatar que se trata de um morador.

A instalação e manutenção de equipamentos de segurança também são pontos estrat

Funcionários

Permaneça sempre no seu posto de trabalho e não se desloque durante o horário de trabalho para realizar serviços particulares aos outros condôminos.

Obedeça as ordens e normas de segurança estabelecidas no condomínio.

Faça sugestões para a melhoria de segurança do condomínio. Você está no dia a dia e conhece os perigos da entrada e saída de pessoas. Se encontrar algum local que não pode monitorar, avise o síndico.



tégicos para diminuir os riscos de invasão nos prédios como a instalação de câmeras em todas as áreas comuns do prédio e de barreiras eletrônicas de detecção, como cercas elétricas, sensores IVA (infravermelho ativo), etc.

Também há soluções que envolvem a vizinhança. O síndico pode convocar os demais condomínios que estão ao redor e promover a ‘vizinhança amiga’ com a instalação de um sistema de comunicação e imagens (como rádio comunicadores, botão de pânico silencioso e câmeras) entre vários prédios de uma

mesma rua, de modo que quando houver um problema em um deles, os outros são acionados.

Para o diretor de Negócios Imobiliários, somente a instalação de equipamentos modernos e integrados e a capacitação dos colaboradores não são suficientes, se não houver a colaboração dos moradores e procedimentos de segurança rígidos e aprovados em Assembleia. “Os condomínios também precisam estar atentos ao sair e entrar na garagem e ao liberar a entrada de pessoas na portaria. O síndico tem papel fundamental em promover esta conscientização”, reforça Dal Maso.

Inadimplência compromete pagamento de contas

Diretor de condomínio da AABIC explica como resolver esta questão



A falta de pagamento de condomínio tem afetado muitos condomínios da cidade de São Paulo. O atraso no pagamento pode ocorrer nos primeiros trinta dias, mas também pode se estender e a unidade acaba entrando na lista de inadimplentes. Segundo os últimos dados divulgados pela AABIC e apurados pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, o mês de agosto registrou 1.017 ações de cobrança de condomínios, o que representa um aumento de 9,47% em relação ao mesmo período do ano passado.

Todo o montante arrecadado pelo condomínio é direcionado para o pagamento de funcionários, despesas de energia e água e manutenção de elevadores, equipamentos etc. O valor da

cota condominial é calculado com base na previsão de aumento de os gastos mensais previstos para o exercício, razão pela qual a inadimplência de qualquer unidade faz diferença no fechamento financeiro do mês, podendo comprometer o pagamento de despesas importantes.

Para evitar a inadimplência no condomínio, o primeiro passo é conscientizar os moradores sobre a importância do pagamento em dia. Neste caso, a transparência do síndico em relação à situação financeira é essencial, e ele pode convocar uma assembleia, demonstrar o cenário das contas do condomínio, eventuais déficits e investimento necessários. “Ações assim mobilizam os moradores, e os inadimplentes podem se sentir compelidos a procurar

uma renegociação da dívida”, afirma o diretor de condomínio da AABIC, Omar Anauate.

Outra medida preventiva é a criação de um “fundo de prevenção à inadimplência”, que pode proteger o condomínio em caso de um alto índice de atrasos ou falta de pagamento. Assim, uma parte da verba arrecadada é reservada e, caso a inadimplência comprometa o orçamento mensal, o condomínio poderá utilizá-la para cobrir as despesas ordinárias.

Para os casos em que a inadimplência já é uma realidade no condomínio, o síndico pode tentar solucionar a questão antes que a falta de pagamento acarrete na necessidade de cobrança judicial. Para alguns moradores, o atraso no pagamento pode ser uma situação pontual, e se identificada uma unidade com mais de trinta dias de atraso, pode-se buscar o contato com o responsável para encontrar formas de renegociação da dívida. “Ao conversar com o morador, o síndico pode procurar a administradora do condomínio para buscar orientação, e negociar um parcelamento da dívida. Esta solução é benéfica para ambas as partes”, conclui Omar Anauate.

Outra medida preventiva é a criação de um “fundo de prevenção à inadimplência”, que pode proteger o condomínio em caso de um alto índice de atrasos ou falta de pagamento. ecadada é reservada e, caso a inadimplência comprometa o orçamento mensal, o condomínio poderá utilizá-la para cobrir as despesas ordinárias



Saiba como fechar o ano no azul em período de crise econômica

Revisão orçamentária é o primeiro passo para vencer o desafio

Todos os meses, o condomínio tem diversas despesas como o pagamento de funcionários, as contas de serviço de água e luz, além das de manutenção de elevadores, saunas e piscinas. E as contas ainda tendem a aumentar com a proximidade do final de ano, pois há o pagamento do 13º salário e do dissídio dos funcionários, que chega até 8,5%, além dos aumentos comuns de períodos de festas, como água e energia.

Apesar desta tendência certa de aumento, o período de crise econômica não permite que as administradoras de condomínios cobrem valores mais altos do que os atuais. Diante desta questão, a palavra de ordem é economizar.

Para a redução, é importante conhecer as reais necessidades do condomínio e colocar na ponta do lápis todos os gastos

mensais. “O gestor deve analisar todos os itens, ao começar pela folha de pagamento, que na maior parte dos casos é responsável entre 50% e 70% das despesas, e verificar se há excesso de hora extra”, explica o diretor financeiro da AABIC, Caio Cotait Maluf.

Outro ponto que deve ser observado são as contas de consumo, água e energia – esta última, este ano, já subiu quase 48% e ainda deve sofrer mais um reajuste até o final do ano, de 8%. O motivo seria que as indústrias estavam pagando encargos demais indevidamente e o Superior Tribunal de Justiça concordou em dividir a conta com todos os brasileiros.

Funcionários e moradores devem estar envolvidos na redução de água e luz. O síndico pode adotar algumas medidas como a paralisação de um dos elevadores todos os dias, no período de menos circulação de pessoas no prédio. “A conscientização é a palavra chave neste tipo de economia e as assembleias são ambientes especiais para mobi-

lizar moradores na redução de gastos”, afirma Caio Maluf.

No caso da água, o acompanhamento diário do consumo é uma necessidade para quem administra condomínios. A identificação de vazamentos também pode ajudar, há diversos cursos que ensinam quais locais observar e como resolver o problema.

Para a manutenção do prédio, como pintura, dedetização e manutenção preventiva de elevadores, é essencial sempre fazer cotação dos serviços em diversas empresas, levando em consideração garantias e preços. A negociação de contrato com as terceirizadas também pode ajudar a economizar.

Para o diretor financeiro da AABIC, a revisão orçamentária é primordial em períodos de instabilidade. “É tempo de economizar, de adiar obras que não têm urgente necessidade e investir somente em ações de redução de consumo. Uma boa gestão garante a continuidade de todos os serviços do condomínio, sem fechar o ano no vermelho”, conclui Caio Cotait Maluf.

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 |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|---------------|
| 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% |
| Jul/15 | 376 | 590 | 1.162 | 1.882 | 970 | 0,38% |
| | 01 Dorm. | 02 Dorm. | 03 Dorm. | 04 Dorm. | Geral | |
| Variação % Jul/14-Jul/15 | 5,70% | 7,12% | 7,91% | 8,17% | 7,71% | |

*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) |
|--------|-------|---|---------------|---|
| 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% | 3,83% | 0,76% |
| Jun/15 | 7,08% | 1,27% | – | – |
| Jul/15 | 6,39% | 0,66% | – | – |

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 Outubro 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\$ 1.585,35 CUB (R\$ 1056,90) + 50% (*) | R\$ 1.837,61 CUB (R\$ 1225,07) + 50% (*) | R\$ 2.154,14 CUB (R\$ 1436,09) + 50% (*) | 2.908,08 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 referente ao índice CUB do mês de setembro/15.
- 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

Novembro de 2015

O Zelador como Gestor Predial

Período:
23 a 26 de novembro

Seguro para Condomínio

Período:
27 de novembro

Desenvolvimento e Qualificação para Profissionais de Portaria

Período:
30 de novembro a 3 de dezembro

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.