

# AABIC PRESS

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

75  
NOV 2015



## É Natal!

Confira as regras para a decoração dos condomínios



### A HORA E VEZ DA MAGRELA

Bicicletas ganham mais espaços nas ruas. Saiba como guardá-las nos prédios

**Página 6**

### PARTICIPAÇÕES

AABIC participa do CONAMI e ENACON 2015

**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, 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 Fornicola

**Produção Editorial:**

Predicado Comunicação

**Jornalista Responsável:**

Carolina Fagnani

**Projeto Gráfico:**

Marcus Mesquita

**Diagramação:**

Luciana Toledo

**Redatores Colaboradores:**

Caroline Gibin, Ellen Mützemberg e Flávia Costa

## Desafios do setor imobiliário

A busca de alternativas do setor imobiliário em um cenário de grandes desafios foi o tema abordado em dois importantes eventos para o segmento: o CONAMI e o ENACON. Nos dois encontros, a troca de conhecimento e experiências entre os profissionais permitiram a apresentação de soluções para tornar o mercado atual mais ágil e menos instável.

Nestas duas ocasiões, a AABIC teve a oportunidade de participar dos dois eventos e apresentar o recém lançado PROAD - Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios – criado em parceria com o Secovi – SP. Trata-se de um certificado que regulamenta a atividade das administradoras de condomínio, ou seja, todas aquelas que comprovarem cumprir os serviços mínimos obrigatórios para que o condomínio tenha um serviço de qualidade serão certificados. Assim, haverá uma distinção no setor imobiliário das administradoras que realizam um serviço de qualidade.

Também tentamos vencer mais um desafio, o de atendimento das nossas associadas junto à Receita

Federal. Nos reunimos com os representantes desse órgão público e pedimos um atendimento personalizado para as associadas.

Não podíamos deixar de falar também do Natal nesta edição. Com a proximidade do fim do ano, uma das datas mais esperadas e comemoradas pela maioria dos brasileiros chega e os condomínios já iniciam as tradicionais decorações de Natal.

Entretanto, com a crise econômica e o momento difícil surge mais um desafio: como decorar seu condomínio gastando pouco e quais os cuidados que devemos ter na instalação de artigos natalinos. Todo tema que envolve o coletivo gera muita polêmica em condomínios, por isso os detalhes da decoração devem ser muito bem planejados e aceitos pela maioria dos condôminos.

O ano está no fim, mas os desafios continuam e a AABIC está ao lado das suas associadas para ajudá-las, com a missão de sempre lutar pelo fortalecimento do setor imobiliário.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho  
Presidente

“ REUNIÃO



## AABIC busca parceria com Receita Federal

*Atendimento personalizado dos associados foi um dos assuntos discutidos*

No último dia 16 de outubro, a AABIC representada pelo diretor de relações institucionais, Eduardo Zangari, e pela Semira Hanashiro, do departamento jurídico, se reuniu com os representantes da Receita Federal, Paulo Fábio Kirzner Ejchel, superintendente adjunto e com Osvaldo

Branchini, chefe-substituto da divisão de interação com o cidadão. O objetivo da reunião foi promover uma parceria com a AABIC para facilitar o atendimento dos associados junto à Receita Federal.

As associadas serão consultadas sobre os principais serviços utilizados na Receita e a partir disso, a AABIC pleiteará a criação de um Posto de Atendimento deste órgão público na própria sede da associação. “Esse posto será exclusivo para os nossos associados. Esta é uma grande

conquista da AABIC, pois as administradoras de condomínio perdiam muito tempo na Receita e agora as questões processuais ganharão mais agilidade”, explica o diretor de relações institucionais da AABIC, Eduardo Zangari.

Outra novidade para os associados será a criação de uma sala virtual com cursos gratuitos sobre temas de interesses apontados. As administradoras poderão se cadastrar e os funcionários terão a oportunidade de realizar treinamentos pela internet.

30 de Novembro  
**Dia do Síndico**

Síndico é aquele que resolve conflitos e melhora o ambiente residencial.

Parabéns aos profissionais que dedicam seu tempo ao bem estar do coletivo.

**AABIC**  
de Bem com o Condomínio  
[www.aabic.org.br](http://www.aabic.org.br)





# É Natal! Condomínios já iniciam a decoração

*Diretor da AABIC dá dicas sobre como enfeitar as áreas comuns*

**C**om a proximidade do Natal, muitas pessoas enfeitam o interior e as fachadas de seus apartamentos. A decoração das áreas privativas é livre, desde que não incomode os demais condôminos. Todos podem pendurar objetos na porta do apartamento, nas janelas e varandas, mas não é permitido, por exemplo, a instalação de uma árvore de Natal gigante no hall do elevador,

que atrapalhe a circulação do andar, ou um pisca-pisca de iluminação forte, que alcance a janela do vizinho.

Há muitos prédios que também entram no clima natalino e decoram as áreas comuns da edificação, como portaria, jardins e corredores. No entanto, antes de promover a instalação dos enfeites é necessário planejamento e aprovação de todos os condôminos, no caso da decoração coletiva.

Os gastos com a decoração devem ser divididos entre todos os moradores, por isso é importante realizar uma assembleia e definir o que será aplicado e qual será o valor pago. “A palavra de ordem para a instalação da decoração de natal é planejamento. O síndico deve apresentar aos condôminos a proposta de decoração e os gastos”, explica o diretor de relações institucionais da AABIC, Eduardo Zangari.



### **Conheça os principais cuidados com a decoração natalina:**

- Monte árvores de natal longe de cortinas;
- Não sobrecarregue as tomadas;
- Não faça emendas nos fios de ligação das luzes pisca-piscas;
- Não compre produtos sem o selo do Inmetro.



O condomínio pode contratar uma empresa especializada neste segmento. Nesse caso, o ideal é realizar pelo menos três orçamentos e apresentá-los aos condôminos. “Gastos extras sempre geram incômodo nos moradores. O ideal é que a decoração natalina seja pensada pelo menos um ano antes, assim há tempo hábil

para pesquisas e estudos dos preços”, afirma Zangari.

Ao contratar a empresa, o condomínio não receberá apenas os artigos de decoração. Geralmente há um arquiteto e um decorador que visitam o ambiente e, juntos, definem um projeto harmonioso para o prédio.

Para o condomínio que deseje economizar, o próprio síndico pode desenvolver um projeto de decoração. Ele pode fechar um orçamento com os condôminos e comprar os artigos natalinos. A decoração do ano anterior também pode ser reutilizada e ainda há a possibilidade de usar peças recicláveis e montar árvores de garrafa pets ou enfeites de latas de alumínio.

Para o diretor da AABIC, todos os prédios podem enfeitar as áreas comuns tendo muita ou pouca verba. “A criatividade é uma grande aliada no momento de crise econômica, se a maioria dos moradores

não for a favor de investir na decoração, pode-se sugerir que sejam utilizados enfeites artesanais”, sugere Zangari.

Outra dica é contar com a mobilização dos próprios moradores. Cada um deles pode doar artigos que não utilizam mais e assim compor uma decoração natalina para as áreas comuns. “Ações coletivas como estas geram menos gastos e ainda aproxima a vizinhança”, afirma o diretor.

#### **Cuidado com o pisca-pisca**

A decoração natalina pode ser composta por diversos artigos, como guirlandas e bolinhas coloridas, mas o mais comum deles são as luzes pisca-pisca. Há diferentes tipos no mercado, com lâmpadas incandescentes LED e até neon. O tamanho dos cordões também é variado e há opções com 100, 200, 300 ou até 400 lâmpadas e o efeito pisca-pisca pode ser sequencial. As lâmpadas também apresentam diferentes formas, como de cascatas, cortinas e redes.

O principal cuidado que se deve ter refere-se à instalação dessas lâmpadas, pois normalmente se faz emendas e extensões de maneira indevida, colocando toda edificação em risco, pois podem ocorrer curto circuitos e até mesmo o início de um incêndio.

*“A palavra de ordem para a instalação da decoração de natal é planejamento. O síndico deve apresentar aos condôminos a proposta de decoração e os gastos”, explica o diretor de relações institucionais da AABIC, Eduardo Zangari*





## Condomínios buscam solução para abrigar bicicletas

*Empreendimentos têm investido na criação de bicicletário*

A bicicleta vem se tornando um meio de transporte cada vez mais comum nos dias de hoje, e com a implantação de ciclovias, está ainda mais fácil utilizá-la no dia a dia. Segundo dados da Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo (Ciclocidade), o número de ciclistas que utiliza a ciclovia da Avenida Paulista, por exemplo, aumentou, passando de 977 em 2014, para 2.112 em 2015.

Como qualquer outro veículo, as bicicletas precisam de um lugar adequado para serem guardadas. Desde o ano passado existe em São Paulo, um Decreto (53.942/13) que obriga as novas construções e reformas de prédios residenciais e comerciais na cidade a reservarem até 10% das vagas para estacionamento de bicicletas. O espaço deve ter até 1,80 metro de extensão e a altura não pode ser inferior a 2 metros. A instalação de suportes para prender as bicicletas com distância mínima de 75 centímetros também é obrigatória.

As edificações sem estacionamento ou antigas estão isentas da regulamentação, no entanto, se houver condôminos que utilizem esse meio de transporte, a instalação de um bicicletário pode ser tema de uma assembleia. “Em muitos regimentos internos, é proibido guardar as bicicletas em sacadas do prédio, estacionamento e escadas, por isso o síndico deve buscar uma solução para acomodá-las. A criação de um bicicletário no condomínio é uma das opções”, afirma o diretor administrativo da AABIC, Eduardo Simone Pereira.

Esse espaço além de ajudar quem tem bicicleta e precisa de um local para guardá-la, valoriza o condomínio. As medidas adotadas por cada condomínio sobre a dinâmica de funcionamento do bicicletário devem ser discutidas em assembleia e podem variar, em alguns prédios as bicicletas são identificadas com nome e número do apar-

tamento do proprietário. “Para evitar transtornos com as vagas do bicicletário, pode ser feito um cadastramento de todos os moradores que vão utilizar o local, e a cada dois meses ou mais, fazer um recadastramento para fiscalizar a utilização”, comenta Eduardo Simone.

É aconselhável ainda para manter a segurança desse espaço, deixá-lo trancado e quando o morador precisar pegar sua bicicleta, ele pode se dirigir a portaria e solicitar a chave para o porteiro que deve anotar o horário da retirada da bicicleta e a devolução da chave.

Para o diretor administrativo, cada condomínio deve buscar a melhor solução para abrigar as bicicletas dos moradores de acordo com o perfil do empreendimento. “Havendo ciclistas no prédio, o síndico deve inserir o assunto na pauta da assembleia e discuti-lo priorizando sempre a segurança e bem estar dos moradores e visitantes”, conclui Eduardo Simone.



## AABIC participa do 18° CONAMI

*Encontro proporcionou troca de conhecimentos sobre o mercado imobiliário*

Entre os dias 30 de setembro e 2 de outubro, aconteceu o 18° CONAMI - Congresso Nacional do Mercado Imobiliário. O evento, que acontece a cada dois anos, foi realizado pelo SECOVI - Florianópolis e teve o objetivo de proporcionar troca de conhecimentos e experiências para os profissionais do meio imobiliário.

O diretor de condomínio da AABIC, Omar Anauate, partici-

pou do painel 'Atualidades na administração de condomínios no Brasil e em Portugal', que aconteceu no segundo dia de debates. "A participação nesse encontro é de extrema importância para os profissionais do mercado imobiliário. Trata-se de uma oportunidade para discutirmos sobre inovações na área, planejamentos estratégicos e avanços tecnológicos", comenta Omar Anauate.

O PROAD - Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios - parceria entre a AABIC e o Secovi-SP foi apresentado no evento. "Este programa cria um regulamento

específico para o setor, certificando as empresas idôneas que desenvolvem a atividade de administração de condomínios, pautada em profissionalismo, transparência e controles apropriados", afirma o diretor.

O evento teve mais de 400 inscrições, vindas de 50 cidades e 18 estados, e também contou com palestrantes nacionais e internacionais que abordaram assuntos como tendências e perspectivas no mercado imobiliário, o mercado imobiliário nos EUA e a gestão de propriedades em tempos de crise, inteligência competitiva no mercado imobiliário, entre outros.

## Enacon 2015 discute tendências do mercado imobiliário

*AABIC marcou presença no evento e apresentou o PROAD*

Nos dias 5 e 6 de novembro, foi realizado pelo Secovi-SP, o Enacon 2015 - Encontro das Administradoras de Condomínio. O evento que contou com o apoio da AABIC teve como tema central "Alternativas em um cenário de desafios".

A programação do encontro apresentou temas referentes à organização do setor e à capacitação dos profissionais das empresas do segmento, com palestras de convidados espe-

ciais e de profissionais da área.

No primeiro dia de evento, o diretor de condomínio da AABIC, Omar Anauate, e o diretor de administradoras da vice-presidência de administração imobiliária e Condomínios de Secovi-SP, Marco Gubeissi, apresentaram o Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios (PROAD), além de discutirem as tendências atuais e a oferta de serviços na administração de condomínios. "No Brasil, ainda não há uma lei específica

que regulamente a atividade de uma administradora de condomínios e o mercado consumidos não consegue mensurar o valor dos serviços prestados por nossas empresas, por isso esta certificação é fundamental", explica o diretor da AABIC.

O Enacon também realizou palestras sobre o panorama político e econômico atual do Brasil e a importância da valorização profissional por meio do investimento em qualificação e desenvolvimento dos colaboradores.

# 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
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%
Ago/15	379	598	1.167	2.103	970	0,02%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Ago/14-Ago/15	6,66%	8,25%	8,16%	20,17%	7,37%	

\*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)
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%	3,31%	0,16%
Jul/15	6,39%	0,66%	–	–
Ago/15	6,62%	0,35%	–	–

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: 2196 Condomínios de 13 Empresas

# Índices Vila Velha Outubro 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\$ 1.585,35</b> CUB (R\$ 1056,90) + 50% (*)	<b>R\$ 1.837,61</b> CUB (R\$ 1225,07) + 50% (*)	<b>R\$ 2.154,14</b> CUB (R\$ 1436,09) + 50% (*)	<b>2.908,08</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.construcaomercado.com.br](http://www.construcaomercado.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 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**

# 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](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.