

AABIC PRESS

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

76
DEZ 2015

Conhecimento +
Experiência =
Sucesso
Profissional



Gerente de condomínio

Curso da Mackenzie em parceria com a AABIC forma a quarta turma de alunos



RESPONSABILIDADE SOCIAL

Conheça os detalhes do programa e saiba como participar
Página 3

FÉRIAS ESCOLARES

O momento é de relembrar as regras do condomínio
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, 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

“ NOVAS ASSOCIADAS**Categoria: Efetiva**

- Modulum Administração de Condomínios Ltda EPP
Data Filiação: 09/11/2015
- Costa Sales Consultoria de Negócios Imobiliários Ltda
Data Filiação: 08/12/2015

Período de reflexão e de novos desafios

O Ano Novo traz novos cenários e desafios e certamente a palavra de ordem para que 2016 também traga novas vitórias é planejamento. Este é o momento de traçar metas e objetivos para se alcançar os resultados almejados nos próximos 12 meses. É também o período de fazer um balanço de todas as ações que desenvolvemos e checar o que se deve melhorar.

Neste ano, a AABIC desenvolveu diversas atividades que contou, é claro, com a participação e apoio de suas associadas e parceiros. Um exemplo destas ações é o curso de Formação de Gerente de Condomínio, iniciativa da AABIC em parceria com a Universidade Presbiteriana Mackenzie. A ação está em sua quarta turma e já formou e inseriu diversos profissionais no mercado.

Os alunos puderam se especializar na profissão e apresentaram seus trabalhos finais com temas bem assertivos, ressaltando as dificuldades atuais enfrentadas pelas administradoras

de condomínios e propondo soluções. Eles estão prontos para terem sucesso nesta área.

Em 2016, as atividades da associação de capacitação, fortalecimento das administradoras de condomínios no mercado imobiliário e de compromisso com a sociedade continuam. Nosso primeiro desafio do ano será intensificar ainda mais o nosso Programa de Responsabilidade Social que irá ajudar o Instituto do Câncer Doutor Arnaldo Vieira de Carvalho.

Contamos mais uma vez com o seu apoio para alcançarmos o sucesso de mais esta iniciativa. Nas próximas páginas você irá conferir como funciona o programa e poderá nos ajudar nesta corrente.

Nós agradecemos os avanços trazidos por 2015, e temos certeza que o ano que vem será ainda mais promissor. Vamos dar continuidade ao nosso trabalho buscando superar novas metas e desafios.

Boa leitura e boas festas!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente

Urnas para coleta de Nota Fiscal já estão disponíveis

Administradoras podem fazer a retirada na sede da AABIC



PROGRAMA DE
RESPONSABILIDADE SOCIAL
Administradoras de Condomínios de São Paulo
AABIC
Desde 1952

As urnas do programa de Responsabilidade Social já estão disponíveis na sede da AABIC para a retirada pelas administradoras de condomínio. Por meio da doação de notas fiscais paulistas sem CPF (ou CNPJ), a proposta da associação com este programa é promover a captação organizada de recursos para o Instituto do Câncer Arnaldo Vieira de Carvalho.

As administradoras participantes não terão custos, elas serão somente responsáveis em angariar as adesões dos condomínios. Para isso, as administradoras poderão enviar uma carta convite para os síndicos e se confirmada à participação destes, enviar as urnas, que devem ser instaladas ao lado dos elevadores da garagem dos condomínios, local de grande circulação de moradores. “Desde o ano passado, estamos trabalhando para desenvolver este projeto. Esta doação é benéfica para toda a sociedade e o sucesso deste programa está na adesão das administradoras e na divulgação interna de cada condomínio”, explica o diretor de relações institucionais da AABIC, Eduardo Zangari.

A escolha do Instituto do Câncer Arnaldo Vieira de Carvalho se deu a partir da avaliação de

diversos critérios como a credibilidade da entidade junto à população. 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.

Para o recolhimento das notas fiscais, as administradoras participantes serão responsáveis pela retirada dos condomínios. As empresas poderão utilizar os malotes já existentes para o recolhimento – recomenda-se

que isto ocorra a cada 15 dias, já que os cupons tem validade de 30 dias. E o Instituto fará a retirada do montante na sede das administradoras, na data e endereço informado na ficha cadastral, que será preenchida na sede da AABIC no momento da retirada das urnas.

O diretor Eduardo Zangari ressalta que a participação de todos os associados é fundamental para alcançar a meta deste projeto. “Cerca de 50% dos prédios da capital contam com a prestação de serviços de administração de condomínios realizada pelas associadas da AABIC. Nós temos força para ajudar o Instituto e as pessoas em tratamento contra o câncer. Vamos exercer este ato de cidadania”, conclui.

Sobre o Instituto

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 UTI, uma unidade ambulatorial, e 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



INSTITUTO DO CÂNCER
DR. ARNALDO



Curso de gerente de condomínio forma a quarta turma

A quarta turma de formação de gerente de condomínio apresentou seus trabalhos de conclusão de curso no dia 7 de novembro, na sede da AABIC. No total foram cinco turmas que tiveram a oportunidade de apresentar projetos para melhoria do dia a dia dos condomínios. O curso de formação de gerente de condomínio é uma parceria da AABIC com a Universidade Presbiteriana Mackenzie, as aulas são presenciais e apresentam conteúdo teórico e prático sobre a gestão e desenvolvimento de tarefas em um condomínio.

A banca examinadora foi composta por quatro direto-

res da AABIC, o diretor de relações institucionais, Eduardo Zangari, a diretora de eventos e cursos, Miriam Cristina Miranda, o diretor de negócios imobiliários, Marco Dal Maso e o diretor administrativo, Eduardo Simone Pereira. Neste dia, também estavam presentes a coordenadora de Cursos de Educação Continuada da Mackenzie, Prof^a Dr^a Miriam Rodrigues, o coordenador técnico do curso na Universidade, Prof. Carlos Alberto Campos Negrette e o coordenador do curso, Prof. Ms Felix Hugo Aguiar.

O primeiro grupo apresentou opções de ações que podem ser adotadas pelos

Diretores da AABIC avaliaram apresentação dos trabalhos finais do curso de extensão

condomínios diante da crise hídrica. Já o segundo abordou a importância da comunicação eficaz com os diferentes públicos e como os meios atuais, como as redes sociais, podem ser úteis ou nocivas a esta comunicação.

O terceiro grupo escolheu como tema a liderança na gestão das administradoras e a quarta turma a motivação organizacional no ambiente de trabalho. Para o diretor Eduardo Zangari, o tema é bastante atual e pode ser aplicado em qualquer empresa. "Funcionários motivados trazem melhores resultados às empresas e um dos pontos fundamentais para criar um ambiente motivador é criar



“O desenvolvimento de cursos em parceria com empresas é enriquecedor uma vez que é possível identificar uma série de demandas sobre necessidades específicas que podem dar mais contribuição ao setor.”

Prof.ª Dr.ª Miriam Rodrigues, coordenadora de Cursos de Educação Continuada da Mackenzie



“Este curso só tende a acrescentar na formação do profissional. O conteúdo programático apresenta temas atuais e trabalha o lado prático das principais questões de dia a dia de uma condomínio.”

Prof. Ms. Felix Hugo Agüero, coordenador do curso na Mackenzie



“A maior dificuldade de ser síndico e gerente de condomínio é a comunicação com os diversos públicos. Ter conhecimento e formação é fundamental para desempenhar um ótimo trabalho nesta área”

Marina Paes de Barros, aluna e síndica de dois edifícios

um plano de carreira para cada um dos colaboradores e compartilhar com eles esta ideia”, explica o diretor.

O último grupo retomou o assunto da crise hídrica e ressaltou que simples atitudes podem refletir em uma grande economia de água. Os integrantes distribuíram aos avaliadores e às pessoas que acompanhavam a apresentação restritores de vazão para torneiras e chuveiros.

O diretor Marco Dal Maso aprovou os temas escolhidos pelos alunos e a apresentação realizada por eles. “Pelas apresentações e pelas monografias que recebi pude notar que os alunos estão preparados para o mercado de trabalho. Eles souberam explorar bem os temas escolhidos e apresentaram soluções pertinentes para eles”, comenta Dal Maso.

Para o coordenador técnico do curso, Carlos Negrette, os alunos tiveram a oportunidade de apresentar temas relevantes para a banca avaliadora. “A banca é formada por diretores da AABIC que têm administradoras de condomínio e este fato traz uma grande oportunidade para os alunos apresentarem, por meio de seus trabalhos, novos caminhos para possíveis dificuldades do cotidiano destas empresas”, comenta Negrette.

A banca examinadora avaliará os trabalhos e as apresentações. O resultado final de cada grupo será divulgado e ocorrerá um novo evento para o recebimento da certificação. E a parceria entre a Universidade Presbiteriana Mackenzie e a AABIC continua na formação de gerente de condomínio. Em 2016, uma nova turma será aberta e os interessados terão a oportunidade de ingressarem na quinta turma.



Evite que a inadimplência em condomínio vire rotina

Renegociar dívidas com o condômino é uma opção

Viver em um condomínio exige algumas responsabilidades maiores. Uma delas é pagar todo mês a taxa condominial, pois todo o dinheiro administrado pelo condomínio é pelo bem coletivo e se as contas estiverem no vermelho, todos sairão prejudicados.

Infelizmente a inadimplência é um problema presente, e o devedor pode ser aquele que sempre paga suas contas atrasadas ou aquele que passa por um problema financeiro pontual. A questão é que, o ato de não pagar as contas do condomínio, deixa um clima pesado e faz com que os adimplentes arquem com as despesas de outros condôminos que não estão colaborando.

Para o presidente da AABIC, Rubens Carmo Elias Filho, o atraso no pagamento da taxa condominial pode se dever ao fato de que, comparada as ou-

tras contas, esta é a que tem menor percentual de multa.

No entanto, em recente decisão, o Supremo Tribunal de Justiça ratificou a possibilidade de não só aplicar a multa dos 2% prevista no artigo, mas também uma multa de até cinco vezes o valor da cota condominial pelo reiterado descumprimento da obrigação mediante uma assembleia que venha a deliberar a aplicação dessa multa. “O ideal seria aumentar a multa para este atraso, de 2% para 10%, por exemplo. Assim as pessoas também passariam a priorizar esta conta na divisão do orçamento”, comenta Rubens Carmo Elias Filho.

A inadimplência é de fato um problema, mas é necessário entender que o País vive um momento de crise econômica e o inadimplente pode ter perdido o emprego, por exemplo. Por isso, é necessário que se verifique quais os motivos do condômino não ter pagado a cota, se o caminho da conciliação amigável não for possível, use meios legais para a cobrança. “Para o inadimplente pontual,

temos que tentar fazer acordos, oferecer a opção de parcelamento ou até uma eventual troca da data de vencimento da cota condominial, para ajudá-lo a pagar a conta sem prejudicar o condomínio”, explica o presidente da associação.

No caso do devedor contumaz, pelo próprio Código Civil, deve-se aplicar uma multa mais significativa pelo reiterado descumprimento e medidas mais extremas, como despejo são difíceis. No entanto, a partir da vigência do Novo Código Civil, que a princípio vigorará em março de 2016, será possível executar diretamente, ou seja, promover uma ação de execução de imediata penhora de imóvel.

Para o presidente da AABIC, a assembleia de condomínio é fundamental para demonstrar que o não pagamento da taxa afeta a vida de todos e, assim tentar resolver estas questões. “A prática é tentar solucionar a inadimplência do devedor em até 90 dias e se realmente não for possível, a solução é promover uma ação cabível”, afirma Rubens Carmo Elias Filho.



Hora da diversão e de relembrar as regras

A AABIC orienta sobre como manter a harmonia do condomínio no período de recesso escolar

O mês de dezembro é sinônimo de férias para as crianças. O fim do ano letivo deixa os pequenos durante todo o dia em casa e as áreas de lazer dos condomínios, como playgrounds, quadras, salão de jogos e piscinas se tornam opções de diversão para eles.

Para o diretor administrativo da AABIC, Eduardo Simone Pereira, o aumento da utilização das áreas de lazer dos prédios exige a manutenção mais frequente. “A responsabilidade da manutenção destas áreas é dos condomínios. Deve-se manter a piscina limpa e todo o equipamento de uso comum deve apresentar qualidade e segurança”, explica Eduardo Simone.

A utilização destas áreas deve ser feita somente pelos condôminos e qualquer mudança em

relação a esta regra deve ser discutida em assembleia. “Em período de férias escolares é comum que as crianças queiram convidar amigos para brincar na piscina ou no playground, as regras podem ser flexibilizadas desde que esta questão seja aceita por todos os moradores”, afirma o diretor.

A superlotações destes espaços pode trazer alguns conflitos entre os moradores por isso é essencial deixar claro que os pais e responsáveis precisam estar atentos às crianças, para evitar acidentes e incidentes. As crianças precisam ter acompanhamento, não é de responsabilidade do porteiro ou do zelador cuidar dos pequenos.

Uma opção para o condomínio é a contratação de recreadores infantis. Em assembleia, pode-se apresentar a propostas aos moradores e, caso seja aprovada o edifício pode contratar este tipo de profissional. Para o diretor da AABIC esta é uma ótima alternativa para os condomínios em que moram muitas crianças. “Estes profissionais são especializados em desenvolver atividades que envolvam as crian-

ças, assim pais e responsáveis não precisam se preocupar em acompanhar seus filhos”, afirma Eduardo Simone.

Outra atividade que pode ser aplicada é a criação de uma biblioteca no prédio. Os pais podem doar os livros e a ação, além de distrair as crianças, ainda incentiva a leitura. A integração das crianças no período de férias é ótimo para estreitar a convivência com o coletivo. Com as atividades elas aprendem a respeitar mais as regras do próprio condomínio e, assim viver em harmonia.

Para evitar desconforto com os vizinhos, brigas ou até acidentes no condomínio, o síndico pode enviar uma carta para os moradores ou fixá-la no display de elevadores com dicas sobre alguns cuidados que se deve ter com as crianças. “Apesar do momento ser de lazer para os pequenos, os adultos continuam trabalhando, por isso as regras sobre barulho e de utilização das áreas comuns devem ser seguidas. A orientação dos condôminos neste sentido é fundamental para se evitar possíveis problemas”, conclui 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
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%
Set/15	379	602	1.171	2109	973	0,33%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Set/14-Set/15	6,63%	8,90%	8,08%	20,08%	7,44%	

*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)
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%	3,76%	0,69%
Ago/15	6,62%	0,35%	–	–
Set/15	6,36%	-0,19%	–	–

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 Novembro 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\$ 1.585,08 CUB (R\$ 1056,72) + 50% (*)	R\$ 1.837,28 CUB (R\$ 1224,85) + 50% (*)	R\$ 2.153,79 CUB (R\$ 1435,86) + 50% (*)	2.907,62 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.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 12.712/2006 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

Janeiro e Fevereiro de 2016

Segurança em condomínios residenciais e comerciais

Período:
18 a 19 de janeiro

A dinâmica nas assembleias de condomínios: como torná-las produtivas

Período:
28 e 29 de janeiro

Desenvolvimento e Qualificação para Zeladores - Zelador Plus

Período:
15 a 19 de fevereiro

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.