

AABIC PRESS

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

78
FEV 2016



Fique por dentro!

Foram estabelecidas regras para reformas de apartamento, em 2014, mas novas alterações foram feitas. Veja quais



► TENDÊNCIA DE MERCADO

Conheça a profissão Gerente de Condomínio
Página 3

ENERGIA MAIS CARA

Saiba como diminuir a conta no verão
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

Muitos desafios pela frente

“ 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**

- CASSIPORÉS Imóveis Administração e Vendas Ltda
Data Filação: 05/02/2016

O mercado imobiliário viveu em 2015 um dos seus piores momentos e pesquisas realizadas por diversas entidades retratavam as dificuldades de alugar e de vender um imóvel. Tal realidade deixa investidores, administradoras de condomínios e pessoas comuns em estado de alerta e são observados todos os riscos no momento de se adquirir um imóvel.

Embora a situação de crise esteja evidente no mercado, muito se especula sobre este setor e por isso conseguimos uma entrevista exclusiva com um especialista no assunto para mostrar o que podemos esperar deste segmento neste ano. Não podemos nos deixar influenciar por especulações inverídicas e não podemos permitir que este momento de dificuldade afete a excelência do nosso trabalho.

A AABIC tem como missão e obrigação buscar o fortalecimento do setor, mesmo em momen-

tos de dificuldades. E as administradoras de condomínio também devem continuar exercendo suas atividades e cumprindo com suas responsabilidades.

Administrar um condomínio não é tarefa fácil ainda mais em períodos de estabilidade econômica em que a taxa de inadimplência tende a aumentar, mas devemos nos esforçar para manter a organização do edifício. Os síndicos também têm papel fundamental neste desafio, mas eles também podem contar com o apoio de um gerente de condomínio, que tem conhecimento e especialização para solucionar possíveis problemas e orientar o síndico a desenvolver um bom plano de gestão.

Vamos enfrentar os obstáculos que surgirem para o mercado imobiliário. Estamos juntos para vencermos os desafios.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente

A gestão dos condomínios é essencial para o desenvolvimento do mesmo e profissionais especializados podem ajudar nesta tarefa

Profissão: Gerente de Condomínio

Administrar um condomínio exige especialização e técnicas para lidar com as tarefas e responsabilidades diárias. A administração é uma prática complexa que envolve ações nas áreas tributárias, de matemática financeira, administração e legislação. Em alguns casos, o morador de um edifício acaba se tornando síndico, mas não tem o conhecimento necessário para desenvolver as atividades e o condomínio se torna um verdadeiro caos. Por isso, a contratação de administradoras de condomínios com profissionais especializados, os chamados gerentes de condomínio, são mais do que uma necessidade.

O gerente representa a administradora nas reuniões de condomínio e orienta o síndico na resolução dos problemas, prestando um atendimento personalizado. Esse profissional precisa estar muito bem informado sobre as particularidades de cada prédio ou conjunto de edifícios.

Acompanhar a parte financeira para avaliar se a arrecadação é suficiente para cobrir todas as despesas e ainda formar um fundo de caixa também é função do gerente de condomínio.

Caso haja algum obstáculo neste processo de recebimento, pagamento de despesas e construção da reserva de caixa, este especialista deve analisar a questão e identificar o problema e solucioná-lo. “É importante também que ele entenda também dos aspectos operacionais, como a quantidade de funcionários que trabalham no local, obras, manutenções e etc, as quais impactam nas despesas de condomínio”, explica o diretor de relações institucionais Eduardo Zangari.

Outra característica fundamental é o conhecimento sobre a legislação que rege as normas do condomínio, como o novo Código Civil, previdenciária e tributária. Para o diretor, o administrador de condomínio também pode ajudar na organização das funções dos funcionários, uma vez que conhece as leis trabalhistas. “Con-

tratar para uma função e fazer o colaborador acumular outras atividades é um dos erros mais comuns”, afirma. Por exemplo, se o auxiliar de serviços limpa o jardim e cobre a portaria quando necessário, o correto é pagar acúmulo de função. Se um faxineiro cobre a hora do almoço do porteiro ele deve receber acúmulo de 20% naquela hora trabalhada na portaria.

Para o diretor da AABIC, a contratação de uma administradora que tenha um gerente de condomínio é essencial para a execução das tarefas diárias de edifício. “Este profissional será o que chamamos de braço direito do síndico. Com conhecimento teórico e prático das responsabilidades deste setor, o gerente de condomínio tornará o edifício em um ambiente menos burocrático e mais organizado”, completa Eduardo Zangari.

Curso de extensão de Gerente de Condomínio

A AABIC, em parceria com a Universidade Presbiteriana Mackenzie, promove um curso de extensão de formação em Gerente de Condomínio. Voltado aos profissionais do mercado condominial, o programa inclui disciplinas como administração, matemática financeira, português e direito.

Saiba mais: <http://www.aabic.com.br/mackenzie/>





Obras em imóveis exigem o cumprimento de regras

Responsabilidade dos condomínios sobre as reformas diminuiu

Reformar o apartamento exige mais do que tempo e dinheiro. Desde o primeiro semestre de 2014, a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) definiu novas normas para reparar o apartamento com o objetivo de regular o setor e prevenir acidentes. No final de 2015,

no entanto, entrou em vigor a revisão da NBR 16.280, cancelando e substituindo integralmente a edição do ano anterior e trazendo diversas inovações.

A norma foi criada depois da ocorrência de diversos acidentes causados pela mudança estrutural dos edifícios. A partir da definição desta

A AABIC irá produzir uma cartilha sobre as mudanças implantadas pela NBR 16280, referente à reforma nos condomínios e que será distribuída aos associados. Este material poderá ser adotado como subsídio por síndicos e administradoras para informar os condôminos da existência de uma normatização formal a respeito das adequações e alterações realizadas por ocasião das obras e reformas em quaisquer imóveis, inclusive e em especial em condomínios.



orientação, os interessados em derrubar uma parede ou instalar ar condicionado, por exemplo, tiveram que contratar um engenheiro ou arquiteto para fazer um projeto. Depois desta ação, o morador deveria apresentar ao síndico do condomínio um projeto de reforma, assinado por responsável técnico com ART/RRT recolhida, com o material que seria usado, a quantidade e a duração da obra - Somente no caso serviços que não causam sobrecarga de peso do projeto original, como pintura, troca de azulejos e pisos não necessitam de apresentação de documentos, somente de uma comunicação não formal.

O diretor de condomínios da AABIC, no entanto, destaca que apesar da NBR 16280 implantar inúmeras regras para a garantia da segurança na realização das obras, havia alguns pontos negativos no texto que deveriam ser questionados.

Um deles era a sobrecarga de responsabilidade dos síndicos e administradoras de condomínios sobre a obra. "A norma atribuía funções adicionais e desproporcionais aos síndicos que deveria aprovar o projeto do arquiteto e ter responsabilidade legal sobre o condomínio nesta questão", explica Omar Anauate.

Com o esforço de diversas entidades de classe, foram adequadas na nova edição da norma no final de 2015 e o texto foi atualizado. "Nós lutamos por esta mudança por meio da promoção de debates sobre o tema e na conscientização do mercado. Agora a norma não gera efeitos nocivos aos síndicos e administradoras e não recaem sobre eles obrigações indevidas ou cabíveis aos órgãos públicos e governamentais", afirma o diretor da AABIC.

Dentre as principais mudanças estão o fim da responsabilidade do condomínio de designar profissional técnico para analisar as modificações que alterem ou comprometam a segurança, a partir de agora, cabe ao proprietário esta ação e a dispensa da aprovação do projeto de reforma pelo condomínio - a obrigação de encaminhar as propostas de reformas para análise técnica e legal foram excluídas do novo texto (prevendo que o proprietário já tenha designado um profissional qualificado e responsável pelas obras e alterações). Também foi modi-

ficado no texto o trecho que exigia que o condomínio viesse ou delegasse à terceiros as condições de finalização da obra concluída.

Para o diretor da AABIC, com a revisão da normatização o texto está completo e apesar de não ser lei, e a ABNT não ter o poder de fiscalizar ou punir, as regras servem de código de conduta na construção. "Esta conquista é um grande e necessário avanço na gestão e manutenção de propriedades", conclui.

Responsabilidades do condômino

Ao iniciar uma obra, o proprietário do imóvel tem diversas obrigações, assim como o condomínio que deve disponibilizar o teor da Convenção e do Regimento Interno ao morador, assim ele deve ficar atento para as normas do condomínio, que regulamentam os horários de recebimentos de materiais de construção e de trabalho dos operários, por exemplo.

É importante também que o síndico exija que o morador informe à portaria os nomes de profissionais e de entregadores e seus horários de entrada e de saída, para garantir a segurança do prédio. Estas orientações podem ser apresentadas nas assembleias de condomínio. "A administradora pode produzir folhetos explicando as regras do regimento interno em relação às reformas", conclui Anauate.

Para economista, depressão econômica e incerteza marcam 2016



Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr

Em entrevista exclusiva, o Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr, Professor Sênior, Titular de Real Estate da Escola Politécnica da USP, fala sobre o mercado imobiliário no Brasil

Qual sua avaliação sobre o setor imobiliário?

Em 2015, o mercado residencial foi o espelho do andamento medíocre da economia brasileira. Devido ao compromisso com a aquisição da residência no orçamento das famílias, em conjunturas depressivas (queda de renda e de empregos) o setor é o primeiro que para. Também foi marcado pelas quebras de contratos de vendas efetuadas em 2011/12, distratos resultados das incertezas relacionadas com a manutenção do emprego e o uso da poupança. Distratos com obras prontas pressionam as incorporadoras a vender rapidamente para liquidar os financiamentos da construção. Como conclusão, os preços caem e a velocidade de vendas também. Em 2016, diante deste início de ano, o cenário é equivalente - depressão econômica e incerteza.

Há possibilidade de surgir uma nova valorização nos preços dos imóveis em 2016?

Em 2016 não. Adiante, haven-

do ajustes na economia que incentivem ao investimento, à geração de renda e emprego, a pressão de distratos não existirá e os novos empreendimentos deverão apresentar preços de oferta adequados aos custos. Isso pode levar os preços para cima (em bases reais ou seja, descontando-se a inflação). Os preços só não crescerão se as empresas aproveitarem este ciclo de crise para ajustar seus sistemas de gerenciamento e produção, objetivando ganhar produtividade adiante. De outro lado, em algumas cidades, como São Paulo, os novos produtos poderão sofrer impactos de custos de terreno crescentes e de contas de outorga elevadas. Onde isto ocorrer, os preços de oferta serão mais elevados.

O que precisa mudar para o mercado imobiliário voltar a aquecer?

Mercado de Real Estate é caudatário do andamento da economia. O mercado só aquece em conjunturas econômicas nas quais há confiança na manutenção do emprego e no poder de compra no longo prazo. As incorporadoras podem avançar na eficácia dos seus sistemas, o que resultará em preços mais confortáveis, mas esse é o limite. Uma questão relevante está ligada à limitação da capacidade de financiamento do SFH. O sistema não deverá sair do patamar atual e esta não é somente uma questão da economia, mas

da sua desatualização com os sistemas mais eficazes implantados em economias avançadas. O Brasil tem um sistema complementar, ancorado nas LIG (letras imobiliárias garantidas), mas que ainda não está regulamentado, e que exigirá uma capacidade de acumulação de poupança da sociedade, que por sua vez, estará vinculada a uma conjuntura econômica estabilizada.

Há alguma prática existente no mercado imobiliário estrangeiro que o Brasil deveria adotar?

O que é necessário no Brasil é suplementar a capacidade de funding, hoje sustentada exclusivamente pela poupança, que se mostra esgotada. O custo dos terrenos urbanos deve ser revisto, sob pena de que as outorgas travem a capacidade das empresas de oferecer produtos a preços adequados.

Quais os desafios para as administradoras de condomínio?

Compressão de custos, por meio de implantação de sistemas mais avançados de gestão e suprimento.

Saiba mais

Real Estate – Fundamentos para análise de investimentos

Autores: João Rocha da Lima Jr.; Eliane Monetti e Claudio Tavares de Alencar

Editores: Elsevier



Economia de energia no verão

AABIC orienta sobre como diminuir os gastos no condomínio

Com a chegada da estação mais quente do ano é comum que ocorra um aumento da conta de energia nos condomínios, um dos motivos é o uso de ventiladores e ar condicionado. Para tentar amenizar a onda de calor, muitas pessoas passam a utilizar esses dois utensílios diariamente e levam um susto no final do mês com o valor da conta a ser paga.

As chuvas de verão melhoraram os níveis dos reservatórios, e com isso houve uma mudança na cobrança das bandeiras tarifárias. A partir deste mês haverá uma redução na conta de luz, mas ela será pequena, em torno de 2 ou 3% por isso

é importante continuar a economia e intensificá-la no verão.

Existem diversas formas de economia, uma delas é preferir aparelhos de ar condicionado com a tecnologia “inverter” que têm o fluxo de energia mais regulado e pode resultar em uma economia de até 40%. Outra dica é sempre se lembrar de fechar as janelas do cômodo em que o aparelho está instalado para dificultar a troca de calor com o ambiente externo, e durante a madrugada programar o ar condicionado para desligar horas depois, na função “sleep timer”, durante esse período a temperatura externa cai e não é necessário que o aparelho trabalhe a noite toda. O mesmo é válido para ventiladores, quando não estiver usando procure tirá-lo da tomada, isso ajuda na redução de energia.

A iluminação é outro fator que ajuda no aumento da conta, lâmpadas incandescentes puxam mais energia, por isso muitos condomínios já estão

fazendo a mudança para lâmpadas de LED que tem uma vida útil maior, economizam energia e geram mais iluminação. “O horário de verão é um aliado para economizar energia, nessa época do ano a luz natural pode substituir o uso de lâmpadas e luminárias, já que o anoitecer demora mais a cair”, recomenda o diretor administrativo da AABIC, Eduardo Simone.

A economia de água também ajuda, como é preciso de uma bomba para fazer a água subir até os apartamentos, o consumo consciente gera menos trabalho para a bomba e com isso menos gasto de energia. “Com a crise hídrica muitos reduziram o uso de água, mas atualmente as represas tiveram um aumento em seus reservatórios e algumas pessoas deixaram de lado essa economia, o que não deve ser feito, já que além de prejudicar as represas essa diferença pode ser sentida no bolso”, finaliza 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
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	2.109	973	0,33%
Out/15	380	607	1.178	2.129	981	0,79%
Nov/15	422	662	1.284	2.302	1.067	8,80%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Nov/14-Nov/15	11,92%	11,47%	9,59%	21,37%	9,28%	

*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)
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%	3,33%	0,44%
Set/15	6,36%	-0,19%	3,35%	0,38%
Out/15	6,98%	0,56%	–	–
Nov/15	6,62%	1,41%	–	–

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 Fevereiro 2016

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\$ 1.594,79 CUB (R\$ 1063,19) + 50% (*)	R\$ 1.848,21 CUB (R\$ 1232,14) + 50% (*)	R\$ 2.166,17 CUB (R\$ 1444,11) + 50% (*)	2.924,32 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/12.
- 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

Março de 2016

Marketing de Serviços

Período:
15 e 16 de março

A Nova Sistemática do Recolhimento do PIS/COFINS/CSLL

Período:
17 de março

Segurança em Condomínios – Residenciais e Comerciais

Período:
28 e 29 de março

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.