

AABIC PRESS

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

79
MAR 2016

Combate ao Aedes Aegypti

O vilão do momento pode ser derrotado com simples mudanças de atitudes



PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS 2016

Conheça as dicas para elaborar o documento

Página 3

PROAD

As inscrições para obtenção do certificado estão abertas

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

Vamos lutar juntos

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 e Flávia Costa

NOVAS ASSOCIADAS

Categoria: Benemérita

- BR IMÓVEIS LTDA
Data Filiação: 18/02/2016

Categoria: Contribuinte

- Benefício Certo Ltda - EPP
Data Filiação: 03/03/2016

O vilão do momento é o *Aedes Aegypti*. O mosquito é responsável pela transmissão de três doenças: dengue, chikungunya e zika e há chances deste pequeno inseto ser o causador da má formação cerebral em recém nascidos, a chamada microcefalia.

Há que se perguntar como pode um pequeno mosquito causar tanto pânico e tantos enfermos?! E não é que ele é uma praga imortal e invencível ou que a doença é contagiosa entre seres humanos, o que rapidamente poderia se tornar uma epidemia. A solução desta questão é simples: combater o mosquito transmissor.

Para isso, autoridades de saúde e a população devem trabalhar em conjunto. O mosquito precisa de água parada (limpa ou suja) para depositar seus ovos e eles eclodirem, então basta não permitir o acúmulo de água. Para mostrar os locais

em que o mosquito pode depositar seus ovos, a AABIC está lançando a campanha “Combate ao *Aedes Aegypti*”, na qual serão produzidas peças de divulgação com orientação sobre como evitar a proliferação do inseto, além da descrição dos sintomas das doenças dengue, zika e chikungunya. O material pode ser utilizado no display de elevadores e assim, todos serão informados sobre o tema.

A iniciativa desta ação é da AABIC e de seus associados. Um das nossas missões é o desenvolvimento de campanhas que visem o bem estar dos condomínios e proteger a saúde dos moradores é prioridade. Aproveito a oportunidade e convido todos vocês a se unirem e lutarem contra o *Aedes Aegypti*. Não podemos deixar que um pequeno inseto tire a paz de nossos condomínios.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente



Previsão orçamentária de condomínios

Diretor da AABIC enumera os fatores que devem ser avaliados para a elaboração do documento

A previsão orçamentária deve ser feita com base nos gastos do ano anterior e apresentadas em uma Assembleia Ordinária para todos os condôminos. Há, no entanto, outros pontos que devem ser considerados para definição deste planejamento como a inflação do período, a inadimplência do condomínio, o dissídio dos funcionários, as férias e o décimo terceiro, além dos contratos a serem negociados.

Este documento é um dos mais importantes na administração financeira e no planejamento de um empreendimento residencial ou comercial pois é a partir dele que são definidos os reajustes na cota condominial, a aprovação de orçamentos para obras, entre outras decisões importantes para o ano. "A elaboração deste documento deve ser a mais precisa pos-

sível, pois a existência de um grande erro nele poderá fazer com que o condomínio feche o ano no vermelho", explica o diretor financeiro da AABIC, Caio Cotait Maluf.

O diretor orienta que é preciso estar bastante atento a realidade econômica do País e realizar uma pesquisa sobre as previsões de inflação e aumento de inadimplência. "Este ano a necessidade de conter gastos está explícita, por isso no momento da elaboração da previsão orçamentária, o ideal já seria estudar os pontos que podem mudar no condomínio para a contenção de gastos", explica.

Não se pode também prever um orçamento muito apertado, pois todos estão sujeitos à

contratempos inesperados. Por isso, não se deve apenas trabalhar com as contas agendadas na definição do documento e sim incluir eventuais gastos que podem ocorrer. A formação de um Fundo de Caixa é essencial nestes casos.

Para o diretor da AABIC, também é aconselhável que na assembleia Ordinária fique claro que ajustes podem ser feitos no orçamento do condomínio ao longo do ano. "Não se pode prever tudo e orçamento é sempre uma questão delicada para se tratar com os moradores. Desta forma, é importante estudar para elaborar o documento e avisar os condôminos sobre possíveis ajustes", conclui Caio Cotait Maluf.

Dicas para elaboração da previsão orçamentária

1. Estude a realidade econômica do País
2. Analise os gastos e consumo ao longo de todos os meses nos anos anteriores para fazer uma previsão do valor do condomínio
3. Todas as previsões de gastos, despesas extraordinárias e de manutenção devem constar na previsão orçamentária
4. Estime despesas extraordinárias
5. No cálculo deve ser incluído os gastos com as melhorias que o empreendimento precisa, como pintura na garagem e manutenção das áreas de lazer



A hora e a vez do Aedes Aegypti

Veja as dicas do diretor de condomínios da AABIC para evitar a proliferação do mosquito

O estado de São Paulo atingiu, em 2015, 649.562 mil casos de dengue, segundo informações da Secretaria Estadual de Saúde. O número é mais que o triplo do que foi registrado durante todo o ano de 2014, quando 193,6 mil pessoas ficaram doentes. O vilão é o mosquito transmissor *Aedes Aegypti*, que além

da dengue é responsável pela transmissão comprovada de mais duas doenças, chikungunya e zika.

E esta realidade só tende a piorar em 2016. Segundo o último balanço epidemiológico da prefeitura, divulgado no início de fevereiro, foram notificados 4.065 casos de dengue na cidade, entre 3 e 20 de janeiro, destes, 1.062 foram descartados.

No mesmo período do ano passado, foram 1.346 notificações e 376 casos confirmados.

Diversos fatores tornam o cenário propício para um crescimento da doença na cidade, como as temperaturas elevadas, que facilitam a reprodução do mosquito e a constante crise hídrica que faz com que as pessoas estoquem água. As chuvas comuns do verão tam-

“Todos devem fazer sua parte. É fundamental que as administradoras de condomínios e síndicos orientem os condôminos sobre as formas de prevenção e que os condomínios inspecionem as áreas comuns, como lajes, caixas d’água, piscinas e jardins para evitar o acúmulo de água parada”



RX Aedes Aegypti

Originário do Egito, na África, e vem se espalhando pelas regiões tropicais e subtropicais do planeta desde o século 16. No Brasil, segundo pesquisadores, o vetor chegou no período colonial

Apenas 1 semana é necessária para o ciclo completo do mosquito;

Os ovos sobrevivem em ambientes secos (6-24 meses), e quando em contato com a água eclodem;

Somente a fêmea pica, pois precisa de sangue para a produção dos ovos. O vírus está na saliva do mosquito

A reprodução acontece tanto em água parada suja quanto limpa

Os mosquitos picam durante o dia e voam até 1,5 m de altura (sobem andares de elevador ou por correntes de vento)

Preferem ficar em locais escuros em casa (para ficar protegido)

bém ajudam neste aumento.

Para o diretor de condomínio da AABIC, Omar Anauate, os fatores de riscos são enormes, mas é necessária uma mudança de atitude para combatê-los. “Podemos prestar mais atenção e mudar pequenos hábitos, evitando oferecer locais propícios à criadouros do mosquito”, afirma.

Prevenção

Para diminuir os números de casos de dengue, zika e chikungunya, autoridades e população devem trabalhar juntos para impedir a proliferação do mosquito. “Todos devem fazer sua parte. É fundamental que as administradoras de condomínios e síndicos orientem os condôminos sobre as formas de prevenção e que os condomínios inspecionem as áreas comuns, como lajes, caixas d’água, piscinas e jardins para evitar o acúmulo de água parada”, afirma o diretor de condomínio da AABIC, Omar Anauate.

Nos apartamentos, deve-se observar a existência de goteiras, cobrir vasos sanitários sem uso e reparar vazamentos que possam acumular água, por exemplo. Os mosquitos costumam chegar aos andares mais altos pelos elevadores, onde também existe risco, quando há água parada no fosso.

Nas áreas comuns dos condomínios, a lixeira deve estar bem vedada e a garagem

também deve ser monitorada, assim como as calhas, ralos e caixas d’água. “Qualquer lugar pode se tornar um criadouro, por isso tudo deve ser inspecionado frequentemente.

Além das medidas preventivas, orienta-se que havendo um caso de dengue no edifício, os outros moradores sejam avisados. Neste caso, é importante solicitar a visita de um agente da saúde no local para verificar se há focos do mosquito no condomínio.

Campanha ‘Combate ao Aedes Aegypti’

A AABIC tem como uma de suas missões desenvolver ações que contribuam para a qualidade de vida nos condomínios. Por isso, junto com seus associados, criou a campanha ‘Combate ao Aedes Aegypti’ e desenvolveu peças de divulgação sobre as principais enfermidades que o mosquito transmite, bem como dicas sobre cuidados que se deve ter na rua, nos apartamentos e nas áreas comuns dos condomínios para evitar a proliferação do agente transmissor.

Todas as associadas da AABIC receberão um emkt que terá um link para o download de um cartaz que pode ser impresso e utilizado nos displays de elevadores. O material também pode ser acessado pelo site da AABIC, pelo endereço: www.aabic.com.br.

AABIC Responde

Departamento jurídico da Associação esclarece dúvidas frequentes nos condomínios

Cada condomínio é responsável por definir sua próprio regimento interno, mas há também leis que expressam regras para estes locais. A grande convivência entre os moradores e o desconhecimento das normas geram diversas dúvidas no momento de tomada de decisões.

Estas dúvidas vão desde questões jurídicas até questões simples do dia a dia, e para esclarecer algumas delas o departamento jurídico da AABIC preparou algumas perguntas e respostas mais frequentes que podem te ajudar. Confira:

Feiras Livres

Esse novo hábito está se tornando comum em alguns prédios em São Paulo.

A área comum pode ser usada para isso? Há necessidade de autorização em assembleia?

Como fica a segurança, higiene, manutenção e organização das feiras?

O primeiro passo é consultar a convenção do condomínio, que prevê a regulamentação da área comum e se não existir nenhum tópico que proíba o uso para esse fim, a feira pode ser realizada desde que haja uma votação em assembleia e que seja aprovado por unanimidade. Como as áreas dos condomínios são privativas, não é preciso de uma autorização da Prefeitura para o funcionamento, apenas a aprovação em assembleia e assinatura do contrato com os feirantes. E na questão de higiene e segurança, o condomínio é responsável para que as áreas usadas sejam preservadas.

Reeleição de síndico

Quantas vezes um síndico pode ser reeleito? Existe um número máximo de quantos mandatos ele pode exercer?

Segundo o Código Civil o mandato do síndico não pode passar de dois anos, mas ele pode ser renovado se assim for a vontade dos condôminos por meio de uma assembleia e votação. O Código Civil não cita nenhum tópico em relação ao número de renovações do mandato do síndico, ou seja, o regulamento interno do condomínio que deve decidir a respeito dessa questão.

Benefício de plano de saúde

Alguns condomínios oferecem para seus funcionários plano de saúde com extensão para filhos, marido ou esposa. O condomínio pode mudar o plano de saúde dos funcionários e excluir os dependentes que já são maiores de idade?

Não existe limite etário para que uma pessoa com parentesco até o terceiro grau receba os benefícios, sendo assim a idade não pode ser considerada um motivo para exclusão do dependente.

PROAD está com as inscrições abertas

Para obtenção da certificação, empresas serão avaliadas pela conduta, aspectos profissionais, operacionais e técnicos

O PROAD – Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios – é uma certificação que diferencia as administradoras de condomínio que cumprem os requisitos necessários para a realização de um trabalho de excelência, relacionados à estrutura, processos, tecnologia, gestão, recursos humanos, know-how e ética na prestação de serviços. Lançado pela AABIC e pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), o programa está com as inscrições abertas para as empresas do segmento.

Para a obtenção da certificação, as administradoras se submetem a um processo de auditoria e passam pela avaliação da Bureau Veritas Brasil, líder mundial na avaliação de conformidade e certificação. Após a constatação de que a administradora apresenta os requisitos exigidos para proporcionar segurança e suporte aos seus clientes, à empresa será concedido o selo do PROAD, válido por dois anos, e que poderá ser utilizado em todo o material de divulgação da empresa. Após um ano, a empresa passa por uma avaliação parcial, denominada re-

certificação, e após dois anos, reinicia o processo total para a renovação do selo.

Diversas empresas já se inscreveram no programa e estão em processo de certificação. “A criação deste certificado é mais uma ação para o fortalecimento do nosso setor. Buscamos diferenciar e valorizar o trabalho desenvolvido pelas administradoras, que demonstrarão ao mercado que estão preparadas para desenvolver um trabalho de responsabilidade e qualidade”, finaliza o diretor de condomínio da AABIC, Omar Anauate.

Terceira fase do Programa Porteiro Amigo do Idoso chega ao fim

Treinamento capacitou os porteiros para o melhor tratamento do público idoso

Com o mesmo sucesso das edições anteriores, a última turma da terceira edição do Programa Porteiro Amigo do Idoso concluiu o curso no início de janeiro. O projeto (idealizado pela Bradesco Seguros, certificado pelo Senac-SP e patrocinado pela Vila Velha) só nesta edição capacitou mais de 213 profissionais da cidade de São Paulo, que agora es-

tão aptos a oferecer diariamente soluções e cuidados especiais para moradores longevos.

O curso, inteiramente gratuito, busca criar uma reflexão sobre como é ser idoso. A carga horária de 12 horas, divididas em 3 dias, possibilitou as 10 turmas dessa edição encontros especiais com a fragilidade e os incômodos que a chegada da terceira idade traz.

Por meio de uma dinâmica que simula os problemas do cotidiano, os participantes puderam compreender melhor o universo de quem convive com a perda gradativa de vitalidade e a diminuição da audição, visão e mobilidade. Com

a dinâmica, os participantes também puderam entender a importância da realização de um trabalho que contribua para a melhora da qualidade de vida da população idosa.

Realizado desde 2010, o curso já capacitou mais de 1.580 profissionais de condomínios só na cidade de São Paulo. E, como desenvolver a cultura do envelhecimento é uma responsabilidade de toda a sociedade, o projeto não para por aqui: entre 2016 e 2017, o Programa Porteiro Amigo do Idoso deverá formar aproximadamente 42 turmas nos estados da região Sudeste, sendo 10 turmas na cidade de São Paulo.

Índices da AABIC

ÍPEVECON - Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

Mês / Dorm.	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Média Ponderada	Var. % Mensal
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%
Out/15	380	607	1.178	2.129	981	0,79%
Nov/15	422	662	1.284	2.302	1.067	8,80%
Dez/15	466	728	1403	2521	1170	9,62%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Dez/14-Dez/15	17,47%	10,94%	8,92%	21,01%	8,74%	

*Valores expressos em reais.

ÍPEMIC – Índice Periódico de Mora e Inadimplência Condominial

MÊS	Mora	Diferença em relação a 2010 (Ptos. Percentuais)	Inadimplência	Diferença em relação a 2010 (Ptos. Percentuais)
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%	3,12%	0,14%
Nov/15	6,62%	1,41%	–	–
Dez/15	6,94%	0,95%	–	–

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: 2072 Condomínios de 12 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.construcaoemercado.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 12.712/2006 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

Abril de 2016

O Zelador Como Gestor Predial

Período:
4 a 7 de abril

ESocial - Procedimentos Imediatos e Regras

Período:
12 de abril

Desenvolvimento e Qualificação para Profissionais de Portaria

Período:
25 a 28 de abril

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.