

# AABIC PRESS

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

80  
ABR 2016

## Fraudes digitais

AABIC contrata Opice Blum para criação de plano de prevenção



### ENCONTRO DE EMPRESÁRIOS

Cobrança Registrada foi tema do primeiro debate do ano

**Página 3**

### INADIMPLÊNCIA NOS CONDOMÍNIOS

Conheça medidas para diminuir a falta de pagamento

**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

## Novos projetos

**“** 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 Fornícola

**Produção Editorial:**

Predicado Comunicação

**Jornalista Responsável:**

Carolina Fagnani

**Projeto Gráfico:**

Marcus Mesquita

**Diagramação:**

Luciana Toledo

**Redatores Colaboradores:**

Caroline Gibin, Flávia Costa e Lucas Alves

**“** NOVAS ASSOCIADAS**Categoria: Efetiva**

- Sócon Gestão de Serviços Ltda.  
Data Filiação: 01/04/2016
- Light Serviços Especiais de Condomínios Ltda.  
Data: 01/04/16

As administradoras de condomínio estão em um momento de transição com a obrigatoriedade de um novo tipo de cobrança de boletos bancários, a Cobrança Registrada. Ainda existem muitas dúvidas sobre a novidade e sobre os sistemas dos bancos que devem recebê-la, por isso realizamos um Encontro de Empresários com diretores da AABIC e associadas para debater as mudanças desta nova modalidade de cobrança, as dúvidas e as soluções. Este tipo de encontro, que discute as novidades em torno do mercado imobiliário e os temas que geram grandes dúvidas, é um dos projetos da AABIC que acontecerá com mais frequência durante todo o ano.

Outro novo projeto da Associação é a contratação do escritório de advocacia especializado em direito digital e eletrônico Opice Blum, que vai desenvolver um trabalho de prevenção contra

fraudes de sistemas. Após analisar a rotina de algumas administradoras, a empresa produzirá uma cartilha educativa institucional, dando orientações sobre segurança da informação e prevenção de fraudes, que será enviada para todas as associadas.

Além das novas atividades, vamos continuar desenvolvendo nossas tradicionais ações, como o curso de extensão de Gerente de Condomínio, em parceria com a Universidade Presbiteriana Mackenzie, que teve sua quarta turma finalizada no mês passado.

Nossa missão é valorizar o segmento das administradoras de condomínio e promover cursos, palestras e eventos que ampliem o conhecimento dos profissionais que atuam nesta área. Desta forma, eles poderão exercer suas atividades com cada vez mais excelência.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho  
Presidente



## AABIC promove 1º Encontro de Empresários de 2016

*Cerca de 40 pessoas discutiram sobre o tema Cobrança Registrada*

No dia 15 de março, a AABIC realizou o primeiro Encontro de Empresários deste ano, que teve como tema a 'Cobrança Registrada: data limite e suas implicações'. Cerca de 40 pessoas, entre diretores e sócios de administradoras de condomínios associadas à AABIC participaram do evento, que teve como objetivo expor as dificuldades e discutir as melhores soluções para a implantação desta nova modalidade de cobrança. O diretor de condomínio da AABIC, Omar Anauate e o diretor jurídico da AABIC, José Roberto Graiche Júnior, conduziram o debate.

A Cobrança Registrada surgiu de uma iniciativa da Febraban – Federação Brasileira de Bancos – em parceria com a rede bancária que desenvolveu uma plataforma para modernizar o sistema dos boletos e trazer mais segurança aos pagamentos. De acordo com as novas normas, os boletos devem ser registrados junto aos bancos emissores e devem apresentar o CPF ou CNPJ do pagante para permitir o futuro controle por uma central única nacional, prevista para funcionar a partir de 2017.

Esta modalidade traz inúmeras vantagens nas rotinas de cobrança de títulos, como a gestão eletrônica total da carteira, a permissão de registro da cobrança no sistema DDA e Débito Automático e a automatização e envio eletrônico de boletos, gradualmente diminuindo a utilização de papel. Apesar disso, a implantação tem sido difícil para as administradoras. "A Cobrança Registrada apresenta um grande impacto no dia a dia das empresas, pois os bancos ainda não tem seus sistemas totalmente adaptados para receber a transição e os condôminos não estão acostumados a algumas características desses processos", explica José Roberto Graiche Júnior.

Para Omar Anauate, outra dificuldade é a obtenção do CPF dos condôminos. "Nas assembleias, os síndicos devem explicar o novo sistema de cobrança e orientar os moradores a atualizarem o cadastro nas administradoras", afirma o diretor. Todas as administradoras devem migrar para a Cobrança Regis-

trada em um futuro próximo. A cobrança sem registro não será extinta, mas já está sendo praticada em valores sensivelmente mais caros e até inviáveis pelas instituições.

A maioria das administradoras presentes no encontro concordou que a Cobrança Registrada será mais eficaz depois de implantada, pois trará economia de tempo aos colaboradores das administradoras. "A emissão de segunda via de boletos, por exemplo, será feita pelo banco e não mais por um funcionário da empresa", afirma Anauate.

Durante o debate, os representantes das administradoras tiveram a oportunidade de compartilhar suas experiências e principais dificuldades. Para a sócia-gerente Fabiola Di Reda, da Directa Administração Integrada, eventos como estes deveriam se repetir com mais frequência. "Encontros como este são muito produtivos, pois a troca de conhecimento e ideias ajuda no planejamento da empresa", afirma a empresária.

### Saiba mais

Para ajudar na atualização cadastral dos condôminos, a AABIC produziu uma série material sobre o assunto que pode ser enviada aos moradores ou fixada nos prédios. Faça seu login da área restrita do site da AABIC e clique aqui para ter acesso aos materiais.

## AABIC fecha parceria com Opice Blum para prevenção de fraudes digitais e eletrônicas

*Associadas receberão cartilha com as principais medidas de segurança*

A internet e a tecnologia trouxeram muitas facilidades para as ações diárias das administradoras de condomínio, que passaram a digitalizar grande parte do seus trabalhos, tornando-os mais rápidos e práticos. Um exemplo disso é a emissão e envio de boletos, que passou a acontecer principalmente via e-mail ou site. Apesar das vantagens,

é importante mencionar que a internet também traz riscos e que alguns cuidados em relação à segurança não podem ser esquecidos.

Diante desta questão, a AABIC fechou parceria com a Opice Blum, escritório de advocacia especializado em direito digital e eletrônico, que vai oferecer consultoria preventiva para a Associação contra fraudes de sistemas.





*“Nesta cartilha vamos apresentar orientações sobre como evitar fraudes eletrônicas e esclarecer melhores práticas de segurança na rede”*

**Samara Schuch Bueno,**  
advogada associada  
do Opice Blum

A banca jurídica, que tem quase 20 anos de experiência no mercado, e o Instituto Brasileiro de Peritos (IBP) irão analisar os sistemas de cinco administradoras associadas à AABIC para conhecer os procedimentos utilizados por elas, descobrir suas fragilidades e sugerir medidas de melhoria e segurança. “Nosso foco inicial estará voltado para a análise dos softwares utilizados para a administração das rotinas das empresas, para a segurança das comunicações eletrônicas e dos procedimentos de emissão, encaminhamento e recebimento de boletos de cobrança e, assim que identificados os pontos de vulnerabili-

dade dos sistemas, apresentaremos as medidas preventivas que devem ser adotadas pelas empresas”, explica a advogada associada do Opice Blum, Samara Schuch Bueno.

Após a análise da rotina das administradoras selecionadas, a Opice Blum irá desenvolver uma cartilha educativa institucional, dando orientações sobre segurança da informação e prevenção de fraudes, que será enviada para todas as associadas da AABIC. “Nesta cartilha vamos apresentar orientações sobre como evitar fraudes eletrônicas e esclarecer melhores práticas de segurança na rede”, explica Samara Schuch.

Além disso, caso as empresas associadas tenham interesse, poderá ser solicitada a elaboração de cartilha educativa personalizada de acordo com os procedimentos de cada empresa, assim como regulamentos internos de segurança da informação, que estipularão regras internas para acesso à intranet e internet, manuseio de dados confidenciais, utilização de senhas de maneira segura, dentre outros.

Para o diretor jurídico da AABIC, José Roberto Graiche Júnior, as cartilhas serão essenciais

para se estimular ainda mais a cultura de prevenção de fraudes entre as associadas. “Precisamos aprimorar sempre. Reavaliar constantemente nossos sistemas. O objetivo é nos mantermos atualizados, minimizando os riscos de fraudes em todos os processos”, afirma.

A invasão de um sistema, sequestro de dados ou fraude nos boletos, além de prejuízo financeiro às empresas, pode trazer uma crise de imagem e credibilidade da administradora. Para a advogada associada da Opice Blum, a parceria com a AABIC mostra que a Associação se mantém atualizada aos movimentos tecnológicos. “A AABIC entende a necessidade de se adequar ao mercado tecnológico, prezando pelo crescimento organizado e pela segurança dos seus associados nos meios eletrônicos”, afirma Samara Schuch.

“A segurança e estrutura dos sistemas das associadas são pontos de preocupação da AABIC. Por isso buscamos esta parceria, cumprindo assim o compromisso de oferecer serviços de qualidade, serviços diferenciados e um aperfeiçoamento constante”, finaliza José Roberto Graiche Júnior.



## Alunos da quarta turma do curso de Gerente de Condomínio recebem certificados

*Ao final do curso, 25 participantes foram contemplados*

No dia 10 de março, a AABIC promoveu em sua sede o encontro final dos alunos da quarta turma do curso de extensão de gerente de condomínio, realizado pela Associação em parceria com a Universidade Presbiteriana Mackenzie. Na ocasião, 25 alunos foram certificados. O presidente da AABIC, Rubens Carmo Elias Filho, a diretora de eventos de cursos, Miriam Cristina Miranda, o coordenador do curso pela Associação, Carlos Alberto Negrete e o coordenador do curso pelo Mackenzie, Dr. Felix Hugo Agüero participaram do cerimonial, entregando os certificados e apresentando um balanço do treinamento. “É muito gratificante formar mais uma turma neste curso, que tem como principal missão en-

sinar aos alunos como exercer as atividades de um gerente de condomínio de maneira mais estratégica, contribuindo assim para os resultados esperados pelas administradoras”, afirma Rubens Carmo Elias Filho.

No total, foram 104 horas de curso com aulas teóricas e práticas que abordaram diversos temas como fundamentos e conceitos legais/contratuais, matemática financeira e administração. Os trabalhos de conclusão de curso foram apresentados no dia 7 de novembro de 2015 por cinco turmas e trataram temas diversos no âmbito de melhoria da administração condominial.

Além da entrega de certificados, foi divulgado durante o evento o trabalho de conclusão de curso que obteve a melhor nota da turma. Dos cinco grupos formados por alunos, o que se destacou e terá o seu trabalho publicado no site da AABIC foi o que trabalhou com o tema ‘Resultados da comu-

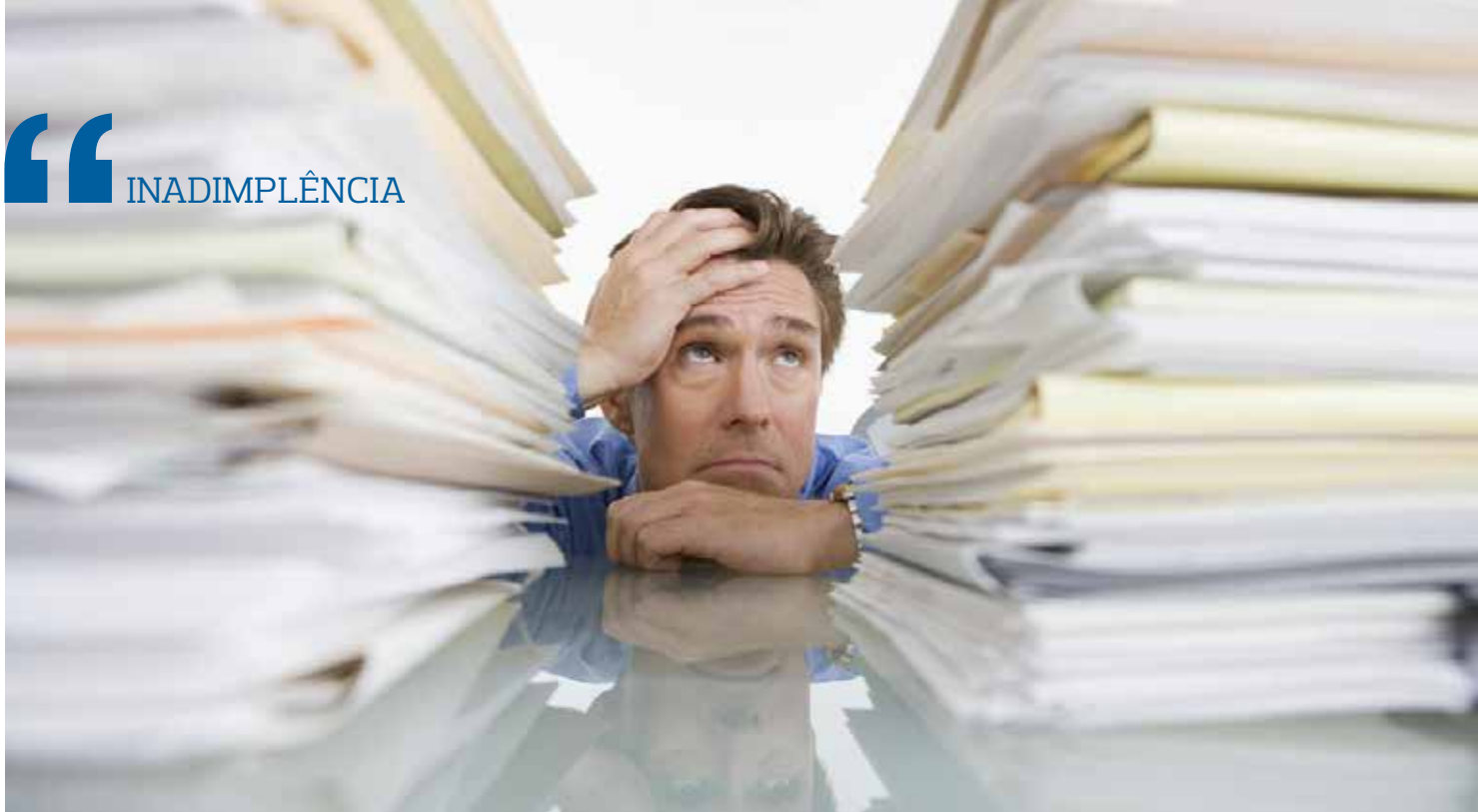
nicação eficaz para as administradoras, clientes e colaboradores’. Neste trabalho, os alunos expuseram a importância da comunicação eficaz com os diferentes públicos e como os meios atuais, como as redes sociais, podem ser úteis ou nocivos a esta comunicação.

Neste ano, a parceria entre a AABIC e a Universidade Presbiteriana Mackenzie continua. A quinta turma do curso de gerente de condomínio já iniciou as aulas no último dia 2 de abril.

### **Alunos que alcançaram a maior nota no curso**

*Tema do trabalho: Resultados da comunicação eficaz para as administradoras, clientes e colaboradores*

- André Gomes da Silva
- Carolina L. dos Santos Prado
- Esthefani Cerozi
- Marcos Neri Araújo
- Maria Moraes Berrettini
- Natasha N. Novaes Braga



## Falta de pagamento de condomínio deve ser contida

*Diretor da AABIC apresenta medidas para diminuir os atrasos*

Com a atual crise econômica do Brasil, muitas pessoas estão com orçamento apertado e, por isso, estão buscando cortar gastos e economizar ao máximo. No entanto, em alguns casos a adoção de somente estas medidas não é suficiente e as pessoas deixam de pagar suas contas, como água, energia e condomínio.

Para o diretor de relações institucionais da AABIC, Eduardo Zangari, quando o consumidor necessita atrasar alguma conta, a taxa condominial é sempre atrativa. “Os juros pela falta de pagamento de condomínios é de apenas 2%, muito mais baixo se comparado aos juros do cartão de crédito, por exemplo”, explica.

A inadimplência é algo prejudicial ao condomínio, pois se um morador deixa de contribuir por meses, os demais moradores deverão ratear os gastos do inadimplente. Para controlar a inadimplência nos prédios, algumas ferramentas podem ajudar na gestão do síndico, como, por exemplo, um trabalho de cobrança es-

truturado na administradora.

Com o suporte de profissionais especializados em Direito Imobiliário, o síndico poderá cobrar as parcelas atrasadas dos condôminos de uma maneira mais ágil. “Com o Novo Código de Processo Civil, a cobrança ficou mais rápida e um profissional qualificado poderá instruir o síndico”, afirma Zangari.

Antes da implantação do Novo CPC, a cobrança administrativa era, usualmente, esgotada em 90 dias e o condomínio poderia entrar com uma cobrança judicial, a qual por seguir o rito sumário obrigava o condomínio, preliminarmente, a comprovar a legitimidade da cobrança. A partir deste momento, não haverá tal necessidade, pois a cota de condomínio passou a ser equiparada a título executivo. Dessa forma, basta um mês de atraso para o condomínio pedir à Justiça a penhora de bens do devedor. “Embora esta nova regra acelere a cobrança de quem está devendo condomínio, o ideal é sempre tentar renegociar a dívida com o morador inadimplente e priorizar o processo mais amigável”, afirma o diretor.

O síndico não deve abrir mão da multa de 2% e dos juros de todo o período que o débito ficou em aberto, e os acordos extrajudiciais devem ser confirmados por autoridades judiciais ou administrativas, assim em caso de quebra de acordo o condomínio não perde o direito da cobrança de multa de 20% e pagamento da dívida.

Outra sugestão para diminuir a inadimplência é implantar um sistema de desconto para aqueles que efetuarem o pagamento antes do vencimento e também facilitar o pagamento, fornecendo a opção de utilização do DDA, por exemplo.

Além disso, a conscientização dos moradores também pode ser trabalhada por administradoras de condomínios e síndicos. “É importante que os condôminos entendam como funciona a parte financeira do condomínio e ressaltar o que é a taxa condominial, do que é composta, e como é utilizada”, afirma Zangari. Desta forma, a criação de campanhas periódicas pode diminuir a inadimplência do condomínio.



# 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 |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|---------------|
| 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      | 1.403    | 2.521    | 1.170           | 9,62%         |
| Jan/16                      | 431      | 666      | 1.295    | 2.308    | 1.074           | -8,13%        |
| Fev/16                      | 421      | 654      | 1232     | 2212     | 1034            | -3,78%        |
|                             | 01 Dorm. | 02 Dorm. | 03 Dorm. | 04 Dorm. | Geral           |               |
| Variação %<br>Fev/15-Fev/16 | 13,56%   | 14,82%   | 9,05%    | 19,71%   | 9,51%           |               |

\*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) |
|--------|-------|---|---------------|---|
| 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%   | 3,03%         | -0,09%  |
| Dez/15 | 6,94% | 0,95%   | 3,61%         | 0,44%   |
| Jan/16 | 5,00% | -0,44%  | –             | –   |
| Fev/16 | 6,80% | -0,18%  | –             | –   |

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: 2193 Condomínios de 12 Empresas

# Índices Vila Velha Abril 2016

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 suites                                | 4 dormitórios / 3 suites                                   |
| 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\$ 1.596,00</b><br>CUB + 50% (*)          | <b>R\$ 1.849,00</b><br>CUB + 50% (*)                  | <b>R\$ 2.168,00</b><br>CUB + 50% (*)                    | <b>2.927,00</b><br>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](http://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 12.721/2006 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**

# Maio e Junho de 2016

**Praticando a Manutenção Preventiva no Condomínio – Oficina do Zelador**

**Período:**  
16 a 20 de maio

**Análise Cadastral e Prevenção de Fraudes na Locação de Imóveis**

**Período:**  
7 e 8 de junho

**Motivação e Conscientização da Qualidade no Atendimento aos Clientes das Administradoras**

**Período:**  
9 e 10 de junho

**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.