

AABIC PRESS

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

81
MAI 2016



Novo CPC

AABIC realiza encontros para debater mudanças do documento



SISTEMAS SPDA

Atualização da norma ainda gera dúvida

Página 3

PROAD

Conheça as primeiras empresas certificadas pelo programa

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

Em busca da excelência

“ 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:

Isadora Fernandes, Flávia Costa e Lucas Alves

Para cumprir nossa maior missão que é tornar as associadas da AABIC exemplos de serviços prestados para todo o mercado, vamos desenvolver ao longo deste ano diversos encontros entre as administradoras de condomínios e os diretores da Associação para debater temas atuais, que geram dúvidas na execução das atividades diárias.

No mês de abril, por exemplo, o Novo Código de Processo Civil foi explorado em três eventos em que os participantes tiveram a oportunidade de conferir as principais mudanças do documento e esclarecer suas dúvidas. Também foi realizado o primeiro Encontro de Gerentes de Condomínios do ano, que discutiu as regras para reformas de condomínio, alteradas no fim do ano passado.

E ainda no campo da especialização, as aulas da quinta turma do curso de extensão de Gerente de Condomínio, uma parceria entre a AABIC e a Universidade

Presbiteriana Mackenzie, tiveram início no mês de abril. A sala cheia demonstra que estamos conseguindo cumprir o desafio de formar um mercado de administração condominial cada vez mais qualitativo.

Sobre qualificação, há mais uma grande novidade. Nesta edição do AABIC PRESS apresentamos as primeiras empresas certificadas pelo PROAD - Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios, desenvolvido em parceria com o SECOVI - SP. As administradoras passaram por uma avaliação criteriosa e são as primeiras do mercado a receberem o selo que demonstra toda a credibilidade e efetividade dos serviços oferecidos aos clientes.

Associadas, aproveitem cursos, debates e encontros promovidos pela AABIC, que serão realizados durante todo o ano.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente



Norma relativa ao sistema de para-raios foi atualizada

Análise dos fatores de risco tornou-se obrigatória

As chuvas com raios podem acontecer durante todo ano, sendo mais frequentes no verão e no inverno. Por isso, é necessário manter inspeções regulares de todo o sistema dos para-raios dos prédios para garantir a segurança das edificações e dos moradores. Em maio de 2015, a norma relativa ao Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), a NBR 5.419/2015, foi atualizada e apresentou mais questões relacionadas à avaliação de segurança.

A análise dos fatores de risco, por exemplo, tornou-se obrigatória e todas as edificações devem ter um laudo que avalie as condições da estrutura, a situação no entorno e os sistemas adjacentes. Para o diretor administrativo da AABIC, Eduardo

Simone Pereira, é preciso estar atento às atualizações das normas e segui-las corretamente. “Zelar pela segurança dos moradores é essencial e atitudes básicas podem proteger a edificação de raios”, afirma.

Outra atualização na norma é a exigência da instalação de DPS (Dispositivo de Proteção de Surto), que descarregam para a terra surtos que antes seguiam livremente pela rede de fios. A medição da continuidade das estruturas, nos casos de descidas naturais também se tornou necessária.

Após a instalação de todos os itens exigidos para a proteção contra raios, é importante manter a manutenção periódica dos sistemas, que passa por desgastes naturais ao longo do tempo de utilização. “A manutenção dos para-raios é de responsabilidade do síndico. Para a escolha do equipamento mais adequado e empresas confiáveis para a instalação, o condomínio pode contar com

indicações da administradora”, explica Eduardo Simone.

A manutenção, no entanto, deve ser realizada também no setor de aterramento, pois as hastes de cobre fincadas no solo e ligadas aos cabos que descem do topo também compõem os sistemas de para-raios uma vez que têm a função de dissipar por terra as correntes das descargas recebidas pelos captadores. As inspeções visuais do SPDA, ou seja, a revisão de cabos e conexões localizadas no topo dos edifícios, devem ser realizadas anualmente. Já as completas, que envolvem as partes do sistema aterradas, devem ser feitas a cada cinco anos.

Para o diretor administrativo da AABIC, todo processo preventivo contra danos ao patrimônio e às pessoas deve ser instalado e aplicado. “Há males que são previsíveis e possíveis de serem prevenidos. A atualização da norma de SPDA oferece mais segurança às edificações”, completa Eduardo Simone.



AABIC apresenta mudanças do Novo Código de Processo Civil

Em três eventos, diretores e associadas debatem as principais alterações

O Novo Código de Processo Civil tem como principal objetivo agilizar o tempo de resposta dos Tribunais às demandas propostas, dando maior efetividade aos processos. Audiências de conciliação e mediação são alguns dos instrumentos que serão utilizados para diminuir o número de processos nos Tribunais de Justiça. No caso do setor imobiliário, o novo CPC traz mudanças em relação à maneira de cobrança de boletos de condomínios e aluguéis atrasados. Para apresentar as alterações e esclarecer

as dúvidas, a AABIC promoveu dois encontros para associados e não associados, nos dias 31 de março e 6 de abril.

As duas edições da palestra “O Novo Código de Processo Civil e suas influências nas relações condominiais” foram conduzidas pelo presidente da AABIC, Rubens Carmo Elias Filho, especialista em Direito Imobiliário. No dia 31 de março, cerca de 115 pessoas estiveram presentes e, na segunda edição da palestra, no dia 6 de abril, foram 55 participantes.

Entre os assuntos discutidos, destacaram-se as questões re-

lacionadas à vedação, ao efeito surpresa das decisões judiciais, a contagem e uniformização dos prazos e os honorários de sucumbência, além das mudanças nos processos de cobrança de débitos condominiais.

O grande sucesso das edições fez com que a Associação realizasse um terceiro evento sobre o assunto, o 32º Encontro de Advogados, que aconteceu no dia 15 abril, com o tema central o 'Impacto do Novo Código de Processo Civil no Direito Imobiliário'. A coordenação do evento foi do presidente da AABIC, Rubens Carmo Elias Filho e da diretora de locação, Moira Regina de Toledo Alkessuani.

Este encontro reuniu cerca de 52 profissionais da área jurídica e abordou assuntos que ordem prática na advocacia dedicada à área imobiliária, em especial às novas disposições que impactarão diretamente nas ações de cobrança de cotas condominiais, bem como nas de despejo por falta de pagamento. "Implementar as mudanças exige estudo, dedicação e cuidado, por isso este encontro foi fundamental para pontuarmos as principais novidades do novo código e assim podermos aplicá-las", afirma Moira de Toledo.

O Novo CPC

Em vigor desde o dia 18 de março, o novo Código apresenta diversas novidades, como por exemplo, o fato de que o condomínio pode agora fazer a penhora dos bens do devedor mais rapidamente.

As despesas condominiais previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas são consideradas títulos executivos extrajudiciais, passíveis, portanto, de execução imediata, sem a necessidade de ação de conhecimento, agilizando o processo para a recuperação do crédito condominial, já que, em caso de não pagamento do débito em até três dias após a citação, o imóvel poderá ser penhorado. "O processo já começa na fase da execução, ou seja, na etapa da cobrança. Está mais rápido. Anteriormente, essa fase poderia demorar dois a quatro anos na Justiça", explica o presidente da AABIC, Rubens Carmo Elias Filho.

Outra mudança apresentada é a busca de difundir a mediação e conciliação como meios de solução eficiente e adequada dos conflitos, enfa-



"O primeiro passo para entender as alterações propostas do documento é distinguir os conceitos de mediação e de conciliação e, assim saber em quais situações usar um método ou outro"

tizando sua importância tanto em fase pré-processual, quanto na fase processual. "Desta forma, o primeiro passo para entender as alterações propostas do documento é distinguir os conceitos de mediação e de conciliação e, assim saber em quais situações usar um método ou outro", afirma.

Para o presidente da AABIC, a mediação busca viabilizar a reaproximação das partes em litígio, já que possuem vínculos anteriores e possivelmente manterão vínculos posteriormente. "Esta ferramenta é bastante interessante para questões de direito de família, societárias e até mesmo para conflitos condominiais, como litígios sobre garagens e decorrentes do direito de vizinhança", explica.



O 32º Encontro de Advogados reuniu cerca de 52 participantes



Curso de extensão de Gerente de Condomínio inicia a quinta turma

Cerca de 50 alunos começaram as aulas no último dia 2 de abril

A quinta turma do curso de extensão de Gerente de Condomínio iniciou as aulas no dia 2 de abril. No total, são 49 novos alunos que buscam especialização nesta área de administração condominial.

Na ocasião, os alunos foram recepcionados pela diretora de eventos e cursos da AABIC, Dra. Miriam Cristina Miranda, que apresentou a parceria entre a AABIC e a Universidade Presbiteriana Mackenzie. “Sejam muito bem-vindos a este curso que foi desenvolvido por duas instituições de grande credibilidade e que tem o objetivo de capacitar todos vocês nesta nova profissão que tem se tornado tendência no mercado”, afirmou a diretora.

Em seguida, Miriam passou a palavra para o presidente da

Associação, Rubens Carmo Elias Filho, que deu boas-vindas aos novos alunos. “É um prazer receber todos vocês aqui neste sábado. Espero que vocês aproveitem os professores e se aprofundem nos temas que serão apresentados durante o curso”, afirmou o presidente.

O coordenador do curso pela Mackenzie, Dr. Felix Hugo Agueiro, também esteve presente na ocasião e se apresentou aos alunos. Em seguida, o professor Carlos Alberto Negrette começou a trabalhar o primeiro tema da grade curricular: Recursos Humanos/ Gestão.

Para Camila Astorino, uma das alunas do curso, as aulas serão uma oportunidade de

aprofundar seus conhecimentos em uma nova área. “Eu trabalhava no segmento de transporte escolar e há um ano mudei de profissão e fui para a área condominial. Acredito que este curso vai me ajudar nas questões legais e contratuais do meu dia a dia”, afirma.

As aulas são presenciais e apresentam conteúdo teórico e prático sobre a gestão e desenvolvimento de tarefas em um condomínio. Para o síndico André René, a parte prática foi determinante na escolha deste curso. “Acho fundamental poder conferir a aplicação prática de todo o conteúdo apresentado em classe. Isso enriquece o aprendizado”, afirma.

“Eu trabalhava no segmento de transporte escolar e há um ano mudei de profissão e fui para a área condominial. Acredito que este curso vai me ajudar nas questões legais e contratuais do meu dia a dia”

AABIC promove Encontro de Gerentes de Condomínios

Profissionais debatem mudanças regulamentadas na NBR 16280/2015

No dia 14 de abril, a AABIC recebeu cerca de 52 pessoas, entre sócios-diretores e gerentes de condomínio, em sua sede, para a realização do primeiro Encontro de Gerentes de Condomínios deste ano. O tema do evento foi “Aspectos legais e técnicos sobre reformas em condomínios – ABNT NBR 16280:2015” - A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) redefiniu as normas para as reformas em imóveis em geral, inclusive apartamentos, com o objetivo de regular o assunto e prevenir acidentes. Em meados de 2015, entrou em vigor uma revisão da norma, que dimi-

nuiu as responsabilidades dos síndicos com relação à autorização, acompanhamento e vistoria final das reformas, atribuindo adequadamente as responsabilidades técnicas e por incidentes acarretados por falhas dessa natureza, aos profissionais responsáveis pelos projetos e reformas contratadas pelos proprietários.

O engenheiro civil e especialista em manifestações patológicas nas construções, Wagner Luiz Baratella, foi o palestrante convidado e apresentou os aspectos gerais da norma, destacando as responsabilidades dos proprietários e do profissional habilitado (engenheiros e arqui-

tetos), além dos requisitos básicos e providências que devem ser atendidos em uma reforma.

O diretor de condomínio da AABIC, Omar Anauate, foi o coordenador do encontro. “As normas para as reformas foram alteradas em meados do ano passado, mas ainda há muitas dúvidas e falta de providências adequadas por parte dos condôminos, principalmente em relação à responsabilidade técnica por reformas, sejam intervenções pequenas ou de grande porte. “Foi muito importante promover um debate e prestar mais esclarecimentos sobre o assunto”, explica.

Administradoras de condomínios são certificadas pelo PROAD

No total, 18 empresas receberam o selo que demonstra que a prestação de serviços destas empresas está de acordo com as previsões do regulamento do programa e atendem ao rol de serviços mínimos que devem ser adequadamente oferecidos aos clientes

Das primeiras empresas inscritas no PROAD - Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios, desenvolvido em parceria com o SECOVI – SP, 18 delas já receberam suas certificações após as auditorias e demonstraram que oferecem serviços efetivos e condizentes com as exigências do mercado.

O PROAD será uma certificação dos aspectos profissionais, operacionais e técnicos relacionados aos serviços a serem prestados por uma empresa especializada do setor de administração de condomínios. As empresas que se certificadas foram avaliadas em diversos aspectos pela Bureau Veritas Brasil, líder mundial na avaliação de conformidade e certificação. “A empresa que detem este certificado certamente apresentará um diferencial no mercado, além de mostrar ética, qualidade nos serviços e credibilidade”, afirma Omar Anauate, diretor de condomínio da AABIC e coordenador do PROAD.

Conheça as empresas certificadas:

- Adcip Adm. e Corr. Imóveis Paulista S/C Ltda.
- Anauate-Chaccur Assessoria em Imóveis Ltda.
- Atipass Consultoria Imobiliária Ltda.
- Cassipores Imóveis Administração e Vendas Ltda.
- Condovel Administradora e Imobiliária Ltda.
- FL Adm. de Bens e Condomínios Ltda.
- GC Gescon Administração de Bens Ltda.
- Habitacional Comercial e Administradora Ltda.
- Hubert Imóveis e Administração Ltda.
- Lello Vendas e Adm. de Bens Ltda.
- Manager Administração de Condomínios
- Oma Administração de Imóveis e Corretagem Ltda.
- Principal Adm. e Empreends. Ltda.
- Riema Empreends. Imobs. Ltda.
- Robotton & Associados Consultores Imobiliários Ltda.
- Verti Administração Eireli.
- Villagua Atividades Imobiliárias Ltda.
- Zangari Administração de Bens Ltda.

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 % 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 Maio 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\$ 1.599,00 CUB + 50% (*)	R\$ 1.852,00 CUB + 50% (*)	R\$ 2.171,00 CUB + 50% (*)	2.931,00 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 12.721/2006 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- Não estão incluídos no CUB: fundações; submuros; paredes diafragmas; 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 ao apresentados e nos condomínios com grandes áreas destinadas ao lazer integradas à área total construída da edificação.

CLIQUE AQUI E CONFIRA OUTRAS TABELAS

Junho de 2016

**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**

**Redação Empresarial –
Ênfase em atas**

**Período:
14 e 15 de junho**

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.