

AABIC PRESS

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

82
JUN 2016

Acessibilidade

Condomínios podem se adaptar
para atender todos os moradores



CONDOMÍNIO SUSTENTÁVEL

Torne seu edifício
amigo do meio
ambiente

Página 3

MERCADO IMOBILIÁRIO

Diretores da
AABIC discutem
problemas e
soluções

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

Adaptar-se é preciso

“ 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

“ NOVAS ASSOCIADAS**Categoria: Contribuinte Advogado**

- Gonçalves, Basse e Benetti Advogados Associados
Data Filiação: 20/05/2016

O mundo está em constante mudança e, a cada dia surgem novos desafios, costumes e preocupações que exigem atitudes de todos nós. Adaptação é a palavra de ordem.

Um exemplo destas mudanças de pensamento é a preservação do meio ambiente, que se tornou preocupação frequente dos seres humanos. Prova disso são as Conferências de Clima realizadas entre diversos países que se comprometem a diminuir as emissões de gases de efeito estufa e a priorizar a eficiência energética. Tais atitudes são refletidas nos condomínios, que buscam priorizar a utilização de materiais que impactam menos o meio ambiente.

A adoção de simples medidas, como a inserção de lâmpadas LED em vez de incandescentes e o desligamento de um dos elevadores (social ou de serviço) em um determinado período do dia já contribuem com uma mudança de postura ambiental. Para as novas construções, é possível

desenvolver projetos altamente sustentáveis e, para edifícios antigos há ações que podem torná-lo amigo do meio ambiente.

Outra mudança que surgiu neste século está relacionada ao perfil da população brasileira – que passou de predominantemente jovem para idosa. Além disso, as pessoas portadores de deficiência física e necessidade especiais passaram a ter seus direitos mais reconhecidos. Estas mudanças impulsionaram a adaptação dos condomínios para garantir a acessibilidade a todos os moradores com dificuldades locomotoras, como deficientes e idosos.

É importante que haja mudanças, pois assim há atualizações e evolução. A AABIC busca estar sempre alinhada à realidade e assim exercer suas atividades com cada vez mais excelência e adaptada às exigências atuais do mercado e de seus associados. Vamos todos evoluir e deixar o receio às mudanças de lado.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente

Medidas simples podem tornar o condomínio amigo do meio ambiente

Conscientização de moradores é responsabilidade dos síndicos

O setor da construção civil é responsável por quase 30% de toda a emissão de gases de efeito estufa do planeta, a maior parte das emissões está relacionada ao processo de fabricação dos materiais de construção e à execução das obras. O Dia Mundial do Meio Ambiente foi comemorado no último dia 5 de junho e trouxe à discussão a construção de edifícios mais sustentáveis.

Para os edifícios que não foram construídos, algumas medidas podem ser adotadas para a criação de um projeto menos agressivo ao meio ambiente. Há, por exemplo, materiais de grande impacto ambiental, como aço e concreto, que podem ser evitados. Caso haja necessidade de incluí-los, é importante optar por aqueles que tenham elevados níveis de material reciclado em sua composição.

Já para os edifícios construídos, as principais estratégias que poderão ser adotadas estão relacionadas à eficiência energética e aos sistemas de gestão de resíduos. Há estudos que comprovaram que uma construção convencional com um uso totalmente sustentável pode chegar a emitir menos gases de efeito estufa durante 1 ano do que uma construção sustentável com uma utilização sem qualquer responsabilidade ambiental. “Todo edifício pode ser um pouco menos nocivo ao meio ambiente. Atitudes simples como a substituição de lâmpadas incandescentes por LED já ajudam”, explica o diretor administrativo da AABIC, Eduardo Simone.

A criação de um bicicletário pode incentivar os moradores a buscarem formas alternativas ao transporte individual, redu-

zindo suas emissões ao longo da ocupação do edifício. O desligamento de um dos elevadores, social ou serviço, duramente um período diário também é outra medida simples de eficiência energética.

O diretor administrativo da AABIC, no entanto, reforça que as ações de mudança devem ser aprovadas pelos condôminos. “Antes da implantação de qualquer iniciativa, é necessário realizar uma assembleia e colocar em votação as medidas sugeridas”, ressalta.

O síndico tem função fundamental na busca por tornar o edifício mais favorável ao meio ambiente. “Os moradores podem ser conscientizados sobre os benefícios da adoção de uma postura mais sustentável e o síndico pode ajudar com a promoção de campanhas”, conclui Eduardo Simone.

“Todo edifício pode ser um pouco menos nocivo ao meio ambiente. Atitudes simples como a substituição de lâmpadas incandescentes por LED já ajudam”



Condomínios podem garantir a mobilidade de todos os moradores

Adaptações são vantajosas para deficientes físicos e para pessoas com mobilidade reduzida, como gestantes e idosos

Para garantir a mobilidade dos moradores com dificuldades locomotoras, sejam eles portadores de deficiências físicas ou idosos, os condomínios podem realizar adaptações nas áreas comuns. Os prédios mais novos já têm rampas e elevadores que garantem a mobilidade dos moradores, mas as construções mais antigas foram desenvolvidas em uma época em que calçadas rebaixadas e rampas não faziam parte dos projetos e, por isso precisam se adaptar.

Neste caso, administradoras de condomínio e síndicos têm função primordial de informar os condôminos sobre a necessidade de reformas nas áreas

comuns. “O ideal é convocar uma assembleia e expor a necessidade de alterar as áreas comuns. A comunicação é essencial neste processo”, explica o diretor jurídico da AABIC, José Roberto Graiche Júnior.

Antes de qualquer intervenção é importante contratar um engenheiro ou arquiteto que conheçam as normas da ABNT que contemplam a Lei de acessibilidade, assim será realizada uma análise técnica no condomínio para que se conheça quais as obras viáveis e que não irão atingir a estrutura do prédio.

Para o diretor jurídico da AABIC, este tipo de mudança valoriza o patrimônio. “Toda reforma agrega valor ao imó-



Veja as principais adaptações que podem ser realizadas para garantir a acessibilidade nos condomínios.

- Instalação de rampas ou plataformas elevatórias em locais que só possuem escadas
- Inserção de barras nos corredores das áreas comuns e banheiros
- Correção de possíveis desníveis nos pisos
- Manter locais comuns bem iluminados
- Sinalização tátil e informativos em braille para deficientes visuais
- Interruptores e interfone instalados em uma altura próxima ao piso

“O básico é que o condomínio tenha rampas ou elevadores em locais que há escadas, barras nos corredores de área comum para pessoa conseguir andar e barras para pessoa se apoiar para pegar o elevador”

vel e, no caso da acessibilidade, as mudanças podem atrair novos públicos para os condomínios”, afirma.

Adaptações

Há itens que são prioritários para garantir a acessibilidade mínima. “O básico é que o condomínio tenha rampas ou elevadores em locais que há escadas, barras nos corredores de área comum para pessoa conseguir andar e barras para pessoa se apoiar para pegar o elevador”, explica o diretor.

As rampas, no entanto, ocupam muito espaço em seu desenvolvimento e, dependendo do projeto do edifício não é possível a instalação de rampas. Desta forma, uma alternativa para se cumprir a lei e garantir a mobilidade dos moradores é a inserção de plataformas elevatórias.

Para ir além do mínimo e facilitar ainda mais a locomoção dos idosos e portadores de deficiência física, os pisos dos prédios podem ser antiderapantes e sem desníveis, os halls não devem ter tapetes e luminosidade dos ambientes deve ser a correta. “Além dos portadores de necessidades especiais, há pessoas temporariamente com restrições à mo-

bilidade, como grávidas e obesos e as adaptações realizadas também são vantajosas para elas”, afirma Graiche Júnior.

Os banheiros que atendem às áreas comuns (salão de festas e churrasqueiras) também devem ser adaptados e as vagas de garagem devem estar mais próximas possível do elevador e ter um espaço maior, no caso de usuários de cadeiras de rodas.

As pessoas com deficiência visual também podem ser atendidas. O ideal é que os pisos tenham sinalização tátil e os elevadores informações em Braille, além de ter sintetizador de voz. A criação de um sistema de alarme para que a pessoa que mora sozinha possa acionar socorro em caso de emergência pode ser mais uma adaptação do prédio.

Para o diretor jurídico da AA-BIC, durante a execução das obras é importante que os síndicos informem os condôminos sobre a evolução do que está sendo realizado. “Não é possível realizar uma assembleia a cada novo avanço, mas folders podem ser fixados nos elevadores com informações como na fase de execução da obra, dos gastos feitos e das etapas seguintes”, afirma.



O stand up de Vania Ferrari reuniu cerca de 110 pessoas no Auditório da AABIC

AABIC promove stand up sobre liderança, motivação e gestão

O Encontro foi o primeiro evento de um projeto da Associação para treinamentos para a alta gerência e diretores

Cerca de 110 pessoas estiveram no auditório da AABIC, no último dia 17 de maio, para assistir o stand up da empresária Vania Ferrari, que teve como tema: Protagonismo & Atitude para encarar a crise. A apresentação abordou as habilidades e as atitudes que os profissionais do século 21 devem adotar para o desenvolvimento de um trabalho satisfatório.

O evento foi aberto pelo diretor comercial da RB Soluções em Vale Transportes, Wilson Carvalho, que falou sobre o modelo de gestão da empresa e da importância de entender

as necessidades específicas de cada cliente para alcançar a expectativa dos mesmos. Após esta apresentação, o diretor de relações institucionais da AABIC e também coordenador deste evento, Eduardo Zangari, se apresentou dando boas-vindas ao público. “Sejam todos bem vindos a este encontro. Esse é certamente o primeiro passo do projeto que estamos desenvolvendo para viabilizar cursos específicos para a alta gerência e diretores”, explicou.

A palestrante do stand up é graduada em Marketing e pós-graduada em Gestão de Pessoas, com especialização em Melhoria Contínua de Processos. Durante quase 1h30, Vania explicou aos participantes a importância de saber lidar com as transformações atuais, como a rapidez na transmissão de informação. “Os hábitos mudaram, assim como os costumes e os consumidores. Você precisa mudar também para transformar a sua empresa”.

Vania Ferrari ainda abordou as questões sobre a burocratização dos processos. “Transformar em burocracia crenças emburrece a empresa. É doloroso se adaptar e se especializar, mas é necessário”, afirmou. Para a empresária, deve ser construída uma nova reputação com crenças fortes “porque é possível trabalhar e ser feliz no mesmo lugar”, afirma.

Para o gerente de atendimento, Raul Neves, o formato de stand up foi ótimo pois abordou um tema delicado com bom humor. “A iniciativa da AABIC foi surpreendente e a palestrante foi ótima. Ela passou uma mensagem importante sobre motivação e sobre a necessidade de se adequar à nova Era”, afirmou.

Ao final do encontro, foi aberto espaço para questionamentos e houve uma sessão de autógrafos dos livros escritos por Vania Ferrari: “Manual de um gerente à beira de um ataque de nervos” e “Crônicas do bizarro mundinho corporativo”



AABIC realiza palestra sobre Mercado Imobiliário

Ex-secretário de Habitação de São Paulo discute pontos importantes com associados

No dia 10 de maio, terça-feira, foi realizada a palestra com o tema "Mercado Imobiliário e suas tendências". O evento aconteceu na sede da AABIC e contou com a participação de cerca de 45 pessoas, entre sócios, diretores e gerentes das administradoras associadas à AABIC

O engenheiro-civil e ex-secretário de Habitação de São Paulo Ricardo Pereira Leite, graduado pela POLI USP, pós-graduado em Finanças pela FGV-SP e

mestre em Arquitetura e Urbanismo pela FAU USP, foi o palestrante do evento. O diretor de negócios imobiliários, Marco Dal Maso e o presidente da AABIC, Rubens Carmo Elias Filho, também marcaram presença no evento. "Eventos como esse tem o objetivo de construir pessoas motivadas mesmo com a crise", afirmou Dal Maso.

Já para o presidente da Associação, a presença de Ricardo traz muito conteúdo e reflexão a todos. "Ter a oportunidade de tê-lo por perto é evoluir e discutir temas importantes, como por exemplo, a administração condominial relacionada ao poder público", conclui Rubens.

Entre os assuntos explorados, destacam-se os impactos do Plano Diretor e da Lei de

Zoneamento, organização de cidades, déficit habitacional, inflação e os efeitos da crise político-econômica brasileira no mercado de imóveis. Para Marco Del Maso, a crise não é totalmente negativa e pode gerar muitas oportunidades. "O profissional brasileiro é otimista e criativo e, sempre consegue enxergar uma oportunidade em um momento de instabilidade", afirma.

O palestrante, Ricardo, tornou o evento dinâmico respondendo as perguntas dos ouvintes e compartilhando experiências dos seus 30 anos de carreira no setor imobiliário. "Dividir histórias e esclarecer dúvidas são atitudes que sempre devem ser feitas. Espero voltar mais vezes", disse.

Participe do programa de Responsabilidade Social da AABIC e ajude o Instituto do Câncer Arnaldo Vieira de Carvalho.

Por meio da doação de cupons fiscais sem CPF/CNPJ, seu condomínio ajuda milhares de pessoas.

**saiba mais,
clique aqui!**

Beneficiada:



INSTITUTO DO CÂNCER
DR. ARNALDO

Realização:



PROGRAMA DE
RESPONSABILIDADE SOCIAL
Administradoras de Condomínios de São Paulo
AABIC

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
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	1.232	2.212	1.034	-3,78%
Mar/16	425	656	1.233	2.216	1.036	0,22%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Mar/15-Mar/16	13,96%	13,34%	8,15%	19,07%	8,65%	

*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)
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%	3,40%	-0,29%
Fev/16	6,80%	-0,18%	–	–
Mar/16	6,98%	0,03%	–	–

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: 2340 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; 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

Junho de 2016

A Nova Sistemática do Recolhimento do PIS/COFINS/CSLL

**Período:
16 de junho**

Vistoria Locatícia

**Período:
20 a 22 de junho**

Desenvolvimento e Qualificação para Profissionais de Portaria

**Período:
27 a 30 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.