

AABIC PRESS

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



85
SET 2016

PROAD

Evento é realizado para certificar 21 empresas do programa



REDES SOCIAIS

Especialista explica prós e contras de uma página oficial do condomínio

Página 3

FORNECEDORES

Saiba o que deve ser avaliado para a contratação

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

O reconhecimento depende de nós

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, Eduardo Zangari, Miriam Cristina V. Miranda e Fernando Fornícola

Produção Editorial:

Predicado Comunicação

Jornalista Responsável:

Carolina Fagnani

Projeto Gráfico:

Marcus Mesquita

Diagramação:

Felipe P. Rizo

Redatores Colaboradores:

Isadora Fernandes, Flávia Costa e Juliana Mantovani

NOVAS ASSOCIADAS

Categoria: Contribuinte

- › Hello Mídia Consultoria e Serviços Marketing Ltda
Data Filiação: 26/08/2016

Categoria: Administradora

- › DGT Service Administradora de Condomínios Ltda.
- EPP
Data Filiação: 01/09/2016

Categoria: Contribuinte

- › Hebrum Facility Serviços e Manutenções Ltda
Data Filiação: 12/09/2016

As administradoras, como sabemos, são essenciais na gestão de um condomínio, permitindo que o condomínio tenha regular funcionamento, com o atendimento das normas aplicáveis, seja no âmbito civil, fiscal ou trabalhista, além de garantir eficiência na manutenção, conservação e valorização do patrimônio.

Apesar de toda esta importância, nem todo mercado imobiliário reconhece o trabalho de uma administradora de condomínios e, por isso, há 38 anos a AABIC vem lutando pela valorização do setor. Um exemplo recente é a criação do Programa de Autorregulamentação das Administradoras de Condomínio – PROAD, desenvolvido em parceria com o Secovi-SP, para reconhecer as empresas que realizam um trabalho de qualidade na execução de suas tarefas,

mediante apuração do desenvolvimento dos serviços mínimos, através de empresa independente de auditoria.

O PROAD certificou as primeiras vinte e uma empresas inscritas, fixando mais um grande marco na história de fortalecimento do nosso setor. Para serem reconhecidas não somente por parte dos síndicos, mas pelo mercado, as administradoras precisam se aperfeiçoar em seus trabalhos e, cada vez mais, oferecer serviços que atendam as necessidades de seus clientes.

Ao certificar as administradoras, mostramos que o setor tem um selo de qualidade, criando um importante diferencial, realçando que a gestão de um condomínio só pode alcançar excelência com o trabalho conjunto entre síndicos e administradoras.



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente



Condomínios nas redes sociais

AABIC orienta sobre prós e contras da criação de uma página virtual

As redes sociais já se tornaram meios de comunicação de grandes empresas, sendo utilizadas como ferramentas de comunicação interna ou de atendimento ao cliente, no chamado SAC 2.0. Os condomínios são como empresas que têm regras e gestão que exigem a comunicação com os moradores. Por isso, muitos deles criaram suas páginas em redes sociais para estreitar e agilizar esse contato.

As redes sociais trazem muitos benefícios como uma comunicação mais ágil e de maior alcance, se comparado a assembleias de condomínios e displays de elevadores. Síndicos e administradoras podem utilizar a página para divulgação de mudanças no condomínio, novas campanhas e outros avisos. “Direcionando a comunicação para apenas um canal, haverá economia de tempo no atendimento aos moradores”, explica o diretor de marketing da AABIC, Fernando Fornícola.

No entanto, o ciberespaço também pode trazer problemas aos condomínios. Como

as redes sociais possuem uma comunicação de mão dupla, ou seja, tanto os síndicos e administradoras como os moradores podem falar, há a possibilidade de avisos ou medidas adotadas pelo condomínio serem protestados e, ainda, gerar intrigas e discussões entre moradores.

Para evitar situações delicadas como briga entre vizinhos e críticas ferrenhas à gestão do síndico e administradoras, devem ser estabelecidas regras para a utilização do espaço. “Criar regras de utilização desta página é fundamental. Deve-se vetar o uso de linguagens ofensivas, por exemplo”, afirma Fernando.

O diretor ainda ressalta que as redes sociais também são regidas por leis. “Em caso de acusações sobre o caráter do síndico e de outros moradores, a atitude está sujeita às penas da lei”, explica.

A segurança é outro ponto que deve ser avaliado na criação de uma página. É importante que haja um moderador e senhas individuais para cada unidade de apartamento. O moderador também deve ativar a ferramenta de permissão para novos usu-

ários, assim para que a pessoa possa se juntar ao grupo/comunidade virtual é necessária aprovação prévia.

Para o diretor de marketing da AABIC, todas as ferramentas de comunicação apresentam pontos positivos e negativos, o ideal é encontrar aquela mais adequada ao perfil do condomínio. “Se a predominância de condôminos é de idosos, talvez uma página nas redes sociais não seja a forma de comunicação mais eficaz”, explica.

Confira as atividades que podem ser realizadas nas redes sociais:

Envio de comunicados do síndico ou administradora de condomínios;

Emissão de 2ª via de boleto;

Prestação de contas;

Agenda de manutenções do condomínio;

Reserva de espaços comuns, como salão de festas.



Administradoras de condomínio recebem certificado do PROAD

PROAD certifica as primeiras administradoras de condomínio

Inscrições continuam abertas

As primeiras vinte e uma administradoras de condomínios inscritas no PROAD – Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios, iniciativa da AABIC em parceria com o Secovi-SP, foram certificadas no dia 9 de agosto, em um evento realizado na sede do Sindicato.

O evento recebeu representantes das administradoras certificadas para um almoço especial, com homenagens e palestras sobre o programa. O diretor de Administradoras da vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínios

do Secovi-SP, Marco Gubeissi, abriu a cerimônia e relembrou a criação e o lançamento do PROAD ao mercado.

Na sequência, o diretor da área de urbanismo da OAB-SP, Pedro Augusto Machado, parabenizou a iniciativa da AABIC e do Secovi-SP em criar um programa que pudesse destacar as administradoras de condomínio que realizam um trabalho de excelência. O diretor de condomínios da AABIC, Omar Anauate, agradeceu a presença de todos. “Esta é um data muito importante para o PROAD, pois estamos celebrando a certificação das primeiras empresas

inscritas no programa e, com isso, mostrando ao mercado a competência e idoneidade destas administradoras”, afirmou.

A presidente da ABADI (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis), Deborah Mendonça, destacou a importância do projeto para o setor. Já o vice-presidente do Secovi-SP, Hubert Gebara, abordou a complexidade da atividade de administração de condomínio e o principal objetivo do programa, que é o reconhecimento da atividades pela opinião pública.

Na ocasião, o presidente da AABIC, Rubens Carmo Elias Filho, deu uma palestra sobre éti-



CRÉDITO: CALÃO JORGE

ca e compliance, e afirmou que o PROAD é o primeiro passo de uma empresa na utilização das técnicas de compliance. "As empresas têm uma função social de trabalharem com ética e valores morais. Não há empresariado que se perpetue se não houver adoção de práticas sociais", explicou. Para ele, a administração de condomínios está inteiramente relacionada à confiança. "Ninguém vai confiar seu patrimônio a uma empresa duvidosa em relação aos seus princípios e trabalho. Por isso, o selo PROAD é fundamental no mercado".

Após a palestra, o representante de cada administradora de condomínio certificada foi convidado a subir no palco e receber o seu certificado. "A partir deste momento, estas empresas têm o selo PROAD, o que significa que estão à frente das demais administradoras do mercado", afirmou Omar Anauate.



Omar Anauate, diretor de condomínio da AABIC, parabeniza as instituições certificadas pelo PROAD

CRÉDITO: CALÃO JORGE

Lançado em agosto de 2015, o PROAD é uma certificação das administradoras de condomínio que avalia os aspectos profissionais, operacionais e técnicos relacionados aos serviços a serem prestados por uma empresa especializada neste setor de administração dos condomínios.

O programa é uma parceria entre a AABIC e o Secovi-SP e as empresas certificadas foram avaliadas em diversos aspectos pela Bureau Veritas Brasil, líder mundial na avaliação de conformidade e certificação.

Para saber mais acesse: www.proadsp.com.br

Conheça as primeiras empresas certificadas:

Adcip Adm. e Corr. Imóveis Paulista S/C Ltda

Anauate-Chaccur Assessoria em Imóveis Ltda

Atipass Serviços Auxiliares ao Síndico

Cassiporés Imóveis Administração e Vendas Ltda

Condovel Administradora e Imobiliária Ltda

FL Adm. de Bens e Condomínios Ltda

GC Gescon Administração de Bens Ltda

Graiche Construtora e Imobiliária Ltda

Habitacional Comercial e Administradora Ltda

Hubert Imóveis e Administração Ltda

Lello Vendas e Adm. de Bens Ltda

Manager Gestão Condominial

Oma Administração de Imóveis e Corretagem Ltda

Principal Adm. e Empreendimentos Ltda

Riema Empreendimentos Imobiliários Ltda

Robotton & Associados Consultores Imobiliários Ltda

Sigma Empreendimentos e Administração de Condomínios Ltda. EPP

Unicasa Administração & Consultoria de Imóveis Ltda

Verti Administração

Villagua Atividades Imobiliárias Ltda

Zangari Administração de Bens Ltda

AABIC responde

Departamento jurídico da Associação esclarece dúvidas frequentes dos condomínios

A grande convivência entre os moradores em um mesmo ambiente pode causar conflitos de relacionamento e, por isso, cada condomínio produz um sistema próprio de regras, descrito no Regimento Interno. No entanto, o desconhecimento das normas geram diversas dúvidas no momento de tomada de decisões.

Confira abaixo perguntas e respostas mais frequentes que podem ajudar síndicos a tomarem a decisão mais assertiva.

Uso das áreas comuns pelo zelador

O zelador que mora no condomínio e seus familiares podem utilizar as áreas comuns?

A contratação de zeladores não contempla como obrigação do empregador condomínio o fornecimento de habitação, este benefício deve ser acordado entre as partes no momento da contratação. Em relação à utilização das áreas comuns pelo zelador e pela sua família, deve-se observar o disposto no regulamento interno e na convenção do condomínio, bem como no con-

trato firmado entre as partes. De maneira geral, o zelador e seus familiares não possuem o direito de utilizar as áreas comuns, uma vez que não contribuem com a taxa condominial. Além disso, o apartamento no qual residem é considerado como área comum e não como unidade autônoma e suas contas entram nas despesas gerais e extraordinárias do condomínio.

Vagas de garagem

Para condomínios com vagas de garagem indeterminadas, é permitido que um morador estacione um carro e uma moto em uma única vaga?

As vagas indeterminadas compõem a área comum do condomínio e podem ser sorteadas entre os condôminos para serem usadas como estacionamento, de acordo com o que foi estabelecido em convenção ou assembleia. O uso da vaga indeterminada para estacionar um carro e uma moto é possível, desde que não invada o espaço de outro condômino ou do condomínio, salvo se a norma interna expressamente vedar.

Manutenção de gás

Em um condomínio em que as ligações de gás são individualizadas e cada unidade possui o seu encanamento e relógio independentes, quem é o responsável pela manutenção de instalação de gás?

As instalações de gás são compostas por diversos canos, todos individualizados, atendendo a cada unidade isoladamente, sendo considerada coisa comum por parte da doutrina em razão do potencial de perigo que apresenta. Sob esta ótica, entende-se que a instalação e manutenção dos canos são de responsabilidade do condomínio, sendo que os gastos provenientes deverão ser rateados por todos os condôminos. No entanto, se os canos são individualizados, não há rede geral de distribuição de gás, ainda que estes passem pela área comum do condômino. A responsabilidade pela manutenção e reparo seria do condômino, até porque o síndico não possui este controle real de cada unidade individualmente.



Contratação de fornecedores

Síndicos devem avaliar com muito rigor as empresas

O número de circulação de pessoas em um grande condomínio é alto, por isso é necessária a realização de manutenção constante nas áreas comuns. Contratar um fornecedor, no entanto, não é uma tarefa fácil uma vez que é imprescindível assegurar a execução de um serviço satisfatório.

Nestes casos, conhecer as empresas que irão desenvolver os trabalhos é fundamental. O diretor financeiro da AABIC, Caio Cotait Maluf, afirma que buscar referências é importante. "Se possível, visite a sede da empresa e procure obter referências de clientes anteriores sobre o resultado final dos serviços apresentados", orienta.

O síndico precisa realizar uma análise criteriosa do rol de empresas que lhe ofereceram um determinado serviço. Além de custos, é necessário avaliar outras questões. "O síndico deve fazer, no mínimo, três orçamentos e não avaliar somente o preço, mas também a qualidade dos serviços e prazo de entrega", afirma.

Os síndicos também devem exigir cópias do contrato social da empresa e certidões negativas dos cartórios, Receita Federal e INSS. Além disso, a elaboração de um contrato bem detalhado é ideal para evitar problemas futuros "É primordial deixar claro as datas de entrega das etapas da obra, conforme o planejamento prévio", explica.

Outro ponto de atenção é a contratação de empresas que tenham funcionários registrados, assim evita-se problemas

trabalhistas. No caso de obras grandes, os síndicos podem a contratação de seguro de responsabilidade civil para obras pela empresa fornecedora e dar mais segurança aos moradores e visitantes durante a execução das obras.

Confira os principais itens que devem ser observados no momento de contratação de uma empresa:

- CNPJ das empresas
- Prazo e entrega e qualidade dos serviços
- Portfólio dos serviços prestados
- Garantia dos serviços
- Certificados de NR's



Facilitando

o dia a dia da sua área de

RECURSOS HUMANOS

Agora sua empresa pode adquirir um portfólio completo da VR Benefícios com a Vila Velha Seguros. Essa parceria garante condições diferenciadas e custos reduzidos.



Para cotação e informações, entre em contato conosco!

(11) 3226 9759

vrbeneficios@vilavelha.com.br

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
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%
Abr/16	426	657	1.234	2.221	1.038	0,19%
Mai/16	427	661	1.241	2.221	1.042	0,39%
Jun/16	430	662	1.243	2.229	1.045	0,24%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Mai/15-Mai/16	14,64%	13,05%	7,85%	17,83%	8,15%	

*Valores expressos em reais.

IPEMIC – Índice Periódico de Mora e Inadimplência Condominial

MÊS	Mora	Variação em Pontos Percentuais (ref.: período no ano anterior)	Inadimplência	Variação em Pontos Percentuais (ref.: período no ano anterior)
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%	3,76%	0,18%
Mar/16	6,98%	0,03%	–	–
Abr/16	7,13%	-0,05%	–	–
Mai/16	6,86%	0,08%	–	–
Mai/16	6,40%	-0,68%	–	–

Mora: Valores emitidos com vencimento no mês e não pagos dentro do próprio mês. Inadimplência: Valores emitidos com vencimentos no mês e não pagos até 90 dias após o vencimento. Amostra: 2338 Condomínios de 12 Empresas

Índices Vila Velha Julho 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\$ 1.659,00 CUB + 50% (*)	R\$ 1.938,00 CUB + 50% (*)	R\$ 2.263,00 CUB + 50% (*)	R\$ 3.055,00 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

Outubro de 2016

Desenvolvimento e Qualificação para Zeladores – Zelador Plus

Período:
17 a 21 de outubro

Desenvolvimento e Qualificação para Profissionais de Portaria

Período:
24 a 27 de outubro

Prático em Rotinas de Departamento Pessoal

Período:
25 de outubro

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.