

AABIC PRESS

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

83
JUL 2016

Gestão Condominial

Má administração pode trazer
sérias consequências



INADIMPLÊNCIA

Conheça as
principais maneiras
de cobrar os
moradores

Página 3

MERCADO IMOBILIÁRIO

Adoção de simples
medidas pode
valorizar o imóvel

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

“ 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**

- GRS Serviços Terceirizados Ltda
Data Filiação: 24/06/2016.

Categoria: Contribuinte

- Ezewash Serviços de Tecnologia Ltda ME.
Data Filiação: 24/06/2016.

Excelência na gestão condominial

As administradoras de condomínio são essenciais na gestão condominial, uma vez que orientam o síndico nas questões mais específicas de administração e fornecem ferramentas para um trabalho mais transparente e eficaz.

O síndico, em muitos condomínios, é também morador e isto é ótimo, pois ele tem maior influência na mediação de conflitos, por ter mais proximidade com os outros condôminos. Além disso, ele tem um maior envolvimento e interesse na conservação e valorização do patrimônio pois ele também tem um imóvel naquele prédio.

Apesar destas vantagens, o síndico pode não ter um amplo conhecimento de legislação e tributação e, nestes casos, a administradora de condomínio será o seu braço direto. Toda assessoria técnica e administrativa será oferecida por ela, assim como o auxílio em reuniões e emissão de

circulares, entre inúmeras outras atribuições.

No caso de condomínios mais complexos, que demandam um maior tempo de dedicação e que o síndico não é um morador, mas um profissional especializado, a administradora de condomínio poderá dar mais transparência ao seu trabalho, já que coloca à disposição de todos os condôminos o balancete financeiro do prédio, bem como os comprovantes de pagamento de todas as despesas, impostos e taxas.

A gestão condominial é bastante complexa e de enorme responsabilidade. Em um condomínio há funcionários, folha de pagamento e gestão de conflitos. Desta forma, síndicos e administradoras de condomínio devem trabalhar juntos para se obter um ambiente harmônico e uma gestão de excelência.

Boa leitura!



Rubens Carmo Elias Filho
Presidente



Condomínios devem ficar atentos com inadimplência

Confira as principais alternativas para a cobrança

Na gestão condominial, a inadimplência é um dos principais problemas enfrentados por síndicos e administradoras e, muitas vezes, é difícil saber qual a melhor maneira de fazer a cobrança uma vez que se trata de um ambiente familiar, no qual manter a harmonia é fundamental.

Com a crise econômica e alto índice de desemprego, os números de condôminos devedores tendem a aumentar. “É comum notar que os moradores que mantinham o condomínio em dia, hoje deixam de pagar. Com a crise, eles preferem priorizar outras contas que tem juros mais altos do que o condomínio, que é de apenas 2%”, explica o diretor financeiro da AABIC, Caio Cotait Maluf.

Entretanto, com o Novo Código de Processo Civil, a dívida condominial passou a ser vista como título executivo extrajudicial, o

que permite o protesto e a ação de execução das dívidas, ou seja, a cobrança em juízo se tornou mais rápida e o devedor poderá ser obrigado a pagar o débito em até três dias. Além disso, a partir do primeiro mês de atraso, os devedores já podem ser submetidos às ações judiciais.

Para o diretor financeiro da AABIC, apesar desta facilidade de cobrança que o Novo CPC implantou, o ideal é esperar pelo menos três meses de atraso para promover uma ação. “É importante conversar com o morador para entender suas dificuldades e, assim propor o parcelamento da dívida. Desta forma, síndicos e moradores manterão uma relação cordial e harmônica”, afirma.

No caso de imóveis alugados, se houver atrasos no pagamento do condomínio, os síndicos e administradoras devem enviar uma notificação de cobrança ao proprietário do imóvel, e este fará contato com a imobiliária, que, por sua vez, estabelecerá contato com o inquilino.

O diretor da AABIC também ressalta que é importante a criação de um fundo de caixa no condomínio, pois caso haja um número grande de inadimplentes, o condomínio tem uma reserva de recursos para casos de emergência. “Prevenir é sempre muito importante. Com a instabilidade da economia, estar preparado para as emergências é imprescindível”, finaliza Caio Maluf.

“É importante conversar com o morador para entender suas dificuldades e, assim propor o parcelamento da dívida. Desta forma, síndicos e moradores manterão uma relação cordial e harmônica”

Má administração condominial pode causar falência

*Síndicos são responsáveis pelo
pleno funcionamento dos edifícios*

Como em uma empresa, há nos condomínios funcionários, movimentação financeira e regras que devem ser supervisionados e é o síndico quem detém esta responsabilidade. Ele é o representante legal do condomínio, sendo sua função zelar pela manutenção do edifício bem como pelo bem estar e segurança dos moradores.

Este representante do condomínio tem diversas atividades, como o pagamento de colaboradores e fornecedores, o recolhimento de impostos, vistoria do condomínio, desenvolvimento de ações para melhoria do imóvel, entre outras. Ele deve ter características como honestidade, organização e flexibilidade para garantir um trabalho de excelência.

A má gestão condominial pode trazer graves consequências para o imóvel. Por isso, a pessoa que ocupa a função de síndico deve ter seu trabalho reconhecido. Há dois fatores principais que podem levar um condomínio à falência por má gestão: o síndico não ter o conhecimento técnico necessário à função ou o síndico agir de má fé e passar a pegar os recursos do prédio para uso particular. “O condomínio é como uma empresa que deve ser gerida com transparência e compromisso. A adoção de condutas não apropriadas desvaloriza o imóvel e coloca em risco a segurança dos moradores”, explica o vice-presidente da AABIC, Fábio Kurbhi.

Na primeira hipótese, o prédio pode contar com a ajuda de uma administradora que irá auxiliar o síndico nas questões mais específicas, como as jurídicas para pagamentos de tributos e cumprimento da Legislação.

Já a segunda hipótese, mais grave, pode ser evitada se houver acompanhamento das ativi-

“Com a prestação de contas e a combinação entre síndico, conselheiros e administradora na gestão do condomínio, a ocorrência de possíveis desvios de verbas poderá ser evitada”

Fábio Kurbhi, vice-presidente da AABIC

dades do síndico pelo Conselho Fiscal e pela administradora de condomínio. Se houver desconfiança dos números, o ideal seria solicitar uma assembleia geral para prestação de contas. “Com a prestação de contas e a combinação entre síndico, conselheiros e administradora na gestão do condomínio, a ocorrência de possíveis desvios de verbas poderá ser evitada”, afirma Kurbhi.

As administradoras de condomínios tem mecanismos para inibir qualquer tipo de conduta inadequada dos síndicos. A maior parte delas disponibiliza, em plataformas online, arquivos documentais e banco de dados que podem ser acessados por qualquer morador. Além disso, elas acompanham as reuniões do Corpo Diretivo e promovem a emissão e distribuição de cartas, circulares, editais de convocação e atas das assembleias gerais. “As administradoras de condomínio podem auxiliar os síndicos em diversas funções, e ainda garantem mais transparência na execução dos trabalhos”, explica Kurbhi.

Síndico terceirizado

Quando eleito em Assembleia, o síndico assume a responsabilidade de cuidar do bem comum e coordenar as ações necessárias para preservar o patrimônio. Desta forma, o ide-

al perfil para ocupar este cargo é o de um morador. “O condômino tem total interesse na valorização do imóvel e na aplicação de ações que melhorem a vida dos moradores, uma vez que ele também ganhará com a execução do seu trabalho”, afirma o vice-presidente da AABIC.

O síndico morador pode não ter experiência para negociar e fiscalizar fornecedores e prestadores de serviço e, às vezes, deixar que seu vínculo emocional com os condôminos e funcionário influenciem seu trabalho, mas ele tem mais agilidade na resolução de conflitos e profundo conhecimento do empreendimento.

Há casos, no entanto, que nenhum morador tem interesse em ocupar este cargo tão importante ou que o conjunto de prédio é complexo demais e demanda muita dedicação, tempo e conhecimento técnico do síndico. Diante destas situações, a contratação de um síndico profissional aparece como solução.

Para Fábio Kurbhi, o síndico terceirizado é indicado especialmente em casos que não há possibilidade de um morador ocupar o cargo. O síndico terceirizado deve ter menos autonomia e deve ter seu trabalho acompanhado e orientado por uma administradora de condomínios e pelo Conselho Fiscal do prédio.



AABIC discute responsabilidade civil das administradoras

33º Encontro de Advogados foi realizado no dia 24 de junho

O tema responsabilidade civil das administradoras de imóveis: vistoria, estado e danos aos imóveis foi discutido no 33º Encontro de Advogados, realizado na sede da AABIC, no dia 24 de junho. O evento foi coordenado pelo presidente da Associação, Rubens Carmo Elias Filho e pela diretora de locação, Moira Regina de Toledo.

O presidente da AABIC deu início ao evento, cumprimentando todos os participantes. “Obrigado a todos pela presença neste encontro que só faz sentido com vocês. Nosso objetivo aqui é trocar experiências, expor nossas dúvidas e compartilhar as soluções”, afirmou. Na ocasião, foram apresentadas as principais

atividades das administradoras em relação ao contrato de administração, de corretagem e de locação, além da diferença entre responsabilidade contratual e extracontratual.

Após as apresentações de conceitos, cases foram compartilhados e discutidos com os participantes. Para a diretora de locação, a informação é essencial para evitar que as administradoras de imóveis sejam responsabilizadas indevidamente. Ela afirmou que o dever de uma administradora de imóveis é esclarecer de maneira assertiva, tanto locadores quanto inquilinos, seus deveres e direitos.

O importante é ser transparente e colocar todas as observações que julgar relevante no contrato, discriminado assim o que é de responsabilidade da administradora, do locador e do locatário.

Os temas habite-se e vistoria também foram abordados no

encontro. A diretora destacou que apesar da vistoria não ser obrigatória por lei, é uma conduta de mercado e deve ser realizada pelas administradoras. A vistoria, no entanto, é superficial e não estrutural e, esta especificidade deve ser destacada no contrato.

Para a advogada Danielly Cardoso, o encontro foi bastante esclarecedor e a ajudará nos próximos desafios profissionais. “A troca de informação de casos concretos faz com que adotemos posturas mais assertivas na qualidade de advogado das partes. Desta forma, conseguimos entender as isenções das responsabilidades das administradoras e desenvolver um trabalho com mais excelência”, afirmou a participante do encontro.

O próximo encontro de advogados deve acontecer no mês de agosto e deve ser realizado a cada dois meses.

“ QUALIDADE

Manutenção e boa administração refletem na valorização o imóvel

*Diretor da AABIC
elencas medidas
para manter
edifícios em alta*

A valorização patrimonial dos condomínios é essencial para garantir a segurança e qualidade de vida dos moradores e ainda ser para mantê-lo com boa cotação no mercado em caso de avaliação que diz respeito aos valores de venda do imóvel. Por isso, síndicos e administradoras promovem manutenção constante e adotam medidas para assegurar esta valorização.

As áreas comuns, por exemplo, devem ser reformadas. Ambientes como piscinas não aquecidas e quadras poliesportivas descobertas estão expostas as intem-

péries, ou seja, elas sofrem mais desgastes e merecem atenção especial. O bom estado dos sistemas de segurança contra incêndio e a presença de equipamentos que auxiliam na redução de consumo de energia também são fatores que valorizam o imóvel.

Para o diretor de negócios imobiliários da AABIC, Marco Dal Maso, o descuido da manutenção é o grande vilão da desvalorização do imóvel. “O prédio fica depreciado quando há acúmulo de anos de serviços a serem feitos. O ideal é estabelecer um cronograma anual de ações positivas que evitem a desvalorização do patrimônio por meio de um relatório de vistoria, com descrição das pendências de manutenção, anomalias construtivas, desconformidades legais, e demais sugestões de melhoria”, afirma. Este relatório será incrementa-

do de acordo com a gestão do síndico e conselho, colocando prioridades, valores previstos, cronograma físico, e demais processos para que seja eficaz.

Além de desvalorizar o imóvel, um edifício com manutenção ruim tende a aumentar seus custos. Por isso, uma administração planejada é reflexo de um prédio com manutenção e infraestrutura em ordem. É importante ressaltar que o mercado imobiliário é dinâmico e competitivo, assim a consciência de manter o condomínio em perfeito estado deverá transcender ao síndico e conselho, devendo o conceito de valorização permanente ser discutido e aprovado em assembleia geral. “Cabe ao síndico propor melhorias aos condôminos e conscientizá-los para a importância de investir em projetos de melhoria constantes”, conclui o diretor.

TODA ADMINISTRADORA DE QUALIDADE
DEVE TER O SELO PROAD
DESTAQUE-SE NO MERCADO IMOBILIÁRIO.
CERTIFIQUE-SE
PARA MAIS INFORMAÇÕES,
ACESSE WWW.PROADSP.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
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%
Abr/16	426	657	1.234	2.221	1.038	0,19%
	01 Dorm.	02 Dorm.	03 Dorm.	04 Dorm.	Geral	
Variação % Abr/15-Abr/16	14,22%	13,60%	7,93%	18,80%	8,56%	

*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)
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%	3,76%	0,18%
Mar/16	6,98%	0,03%	–	–
Abr/16	7,13%	-0,05%	–	–

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 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\$ 1.644,00 CUB + 50% (*)	R\$ 1.915,00 CUB + 50% (*)	R\$ 2.238,00 CUB + 50% (*)	3.021,00 Valor anterior mais 35%

(*) 10% Elevadores + 25% Demolição/Desentulho + 15% Construtora (BDI) = 50%.

- Valores atualizados pela publicação da Editora Pini - PINIVEB seção: Índices e Custos: www.construcaomercado.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

Julho e Agosto de 2016

Desenvolvimento e Qualificação para Zeladores - Zelador Plus

**Período:
18 a 22 de julho**

Segurança em Condomínios Residenciais e Comerciais

**Período:
25 e 26 de julho**

Técnicas de Negociação e Resolução de Conflitos

**Período:
10 e 11 de agosto**

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.