Info SIPCES

Informativo Bimestral • Ano 16 • nº 124 • JANEIRO/FEVEREIRO 2014

Está no ar o novo site do SIPCES



SEGURO
A importância do seguro condominial PÁG.05

SUSTENTABILIDADE
Por dentro do Programa Se Liga na Rede PÁG.08

PLANEJAMENTO 2014
Planejar é preciso PÁG.10

Editorial



As novidades começaram

Modernização e facilidade de acesso à informação. Esses são dois pontos que podem resumir a maior novidade que o sindicato disponibiliza a todos neste começo de ano: o novo site do **SIPCES**.

Esse espaço será uma das ferramentas de interação que será cada vez mais utilizada em nossa comunicação, dando a nossos associados e parceiros um maior acesso a informações e novidades do sindicato e do mercado.

Com o novo site, aliado às mídias sociais, estamos buscando ampliar o alcance de nossas ações, permitindo maior interação, troca de experiências e buscando debater a diversidade de assuntos que o setor nos confere de forma mais rápida, mas não menos eficiente e de qualidade.

Essa diversidade de assuntos nos permite também ampliarmos nossa edição bimestral, passando agora a ter 12 páginas, onde contamos com um novo espaço fixo. Sustentabilidade abordará ações que os condomínios podem e devem fazer para que possamos desenvolver uma administração mais econômica, segura e responsável do Meio Ambiente.

Este ano de 2014 marcará claramente como o **SIPCES** enfrentará as dificuldades do mercado, buscando trazer, cada vez mais, a integração do setor, com ênfase especial nas ações que o sindicato desenvolve ao longo do ano como cursos, palestras, elaboração de material especial de divulgação e informação, e buscando estar mais próximo aos veículos de comunicação como um importante ator na discussão dos assuntos condominiais.

Muitas outras ações estão prestes a acontecer. Enquanto isso, acesse nosso novo site e nos envie sua crítica ou sugestão. O ano já começou, e ainda há muita inovação por vir.

Cyro Bach Monteiro
Presidente

Carnaval



O baile vai começar

Confetes, serpentina, muita fantasia e marchinhas tradicionais. O Carnaval está chegando e com ele a vontade de muitos em brincar e se divertir a valer no salão de festas dos condomínios, com conforto e segurança para jovens e crianças. Essa tem sido uma tendência que vem crescendo a cada ano, mas que requer atenção quanto às normas estabelecidas em cada condomínio.

Na grande maioria dos condomínios a atração é vista como uma festa como outra qualquer, e se encaixa nas normas de utilização do salão de festas ou de qualquer outro espaço, obedecendo as normas já previstas.

Em outros casos, os condôminos buscam contratar empresas ou prestadores de serviço para animar a festa, o que também é permitido.

SEGURANÇA

Um dos feriados com maior registro de viagens, o período do Carnaval requer uma atenção especial do síndico, funcionários e moradores, pois os condomínios ficarão mais vazios, e o risco de assaltos e furtos é maior.

"A principal orientação é não deixar chaves na portaria. O morador deve entregar a chave a um vizinho, parente ou amigo de confiança e deixar, por escrito, comunicando ao síndico ou zelador, uma autorização para que a pessoa possa entrar no prédio", orienta o presidente do **SIPCES**, Cyro Bach Monteiro.

No mais, é cair no samba.

DE OLHO NA SEGURANÇA

1. Verifique se portas, janelas, registros de água, torneiras e chuveiros estão bem fechados;
2. Desligue disjuntores e chave geral do gás;
3. Não deixe as luzes do imóvel acessas;
4. Observe os visitantes que chegam ao prédio;
5. Suspenda a entrega de jornais e revistas sempre que estiver viajando.

Expediente

Sindicato Patronal de Condomínios Residenciais, Comerciais e Mistos e empresas de Administração de Condomínios no Estado do Espírito Santo, exceto Região Sul.

SEDE PRÓPRIA
Av. Princesa Isabel, 574 – Bloco A, salas 606/611 Ed. Palas Center – Centro – Vitória/ES – CEP: 29010-360
Tel.: (27) 3421-6302 – www.sipces.org.br / sipces@sipces.org.br

DIRETORIA EXECUTIVA
Presidente Cyro Bach Monteiro
Vice Presidente Gedaias Freire da Costa
Secretaria Executiva Elizabeth Esteves
Tesoureiro Antônio Assis de S. Caramuru
Suplentes José Eduardo Martins / Joel da Escossia Filho / Celso Monteiro Berlinck
Conselho Fiscal Efetivos – Milton Hilário Martins Ferreira / Rosa Maria Rigotti / Aderbal de Oliveira Valério
Conselho Fiscal Suplentes – Sady Gomes de Azeredo / Aristóteles Teixeira de Souza / Claudionor Brandão
Delegados Representantes Gedaias Freire da Costa / Cyro Bach Monteiro
Assessor Jurídico Roberto Garcia Merçon (OAB/ES 6445)
Equipe de trabalho Flávia Costa Silva / Juliana Bolzan de Oliveira / Luana Barcellos Gotardo / Vanda Rangel da Vitória / Maria de Lourdes M. Pereira
Edição Ofício Comunicação e Cultura 27 3019-6240 oficio@oficio.art.br
Jornalista responsável Mário L. Fosse
Projeto gráfico e diagramação Nina Nogueira
Fotos Acervo **SIPCES** / Mário L. Fosse
Impressão Gráfica e Editora JEP
Tiragem 4.000 exemplares

Ponto de vista

Modernização e valorização sem taxa extra

O dentista Luis Carlos Soeiro nem imaginava que estaria iniciando uma jornada da qual tomaria gosto e paixão. Já se vão oito anos desde quando ele se tornou síndico em um dos prédios comerciais mais conhecidos e movimentados da capital: o Edifício Jusmar, no Centro de Vitória.

Após todo esse período comandando as ações de melhorias e enfrentando as mais diversas dificuldades, o agora também síndico se diz satisfeito com o resultado, que o motiva a se empenhar cada vez mais para conquistar novos avanços à frente do condomínio.

InfoSIPCES – QUAL FOI A PRIMEIRA IMPRESSÃO QUE VOCÊ TEVE AO ASSUMIR A RESPONSABILIDADE DE SÍNDICO?

Foi uma apreensão muito grande, afinal estamos falando de um condomínio tradicional, que atende a uma demanda de pessoas enorme, durante todos os dias. São mais de 250 salas comerciais. E ainda tinha a responsabilidade de ajustar alguns pontos que não caminhavam bem. O prédio não possuía uma estrutura adequada a essa grande movimentação diária, estava desestruturado.

E O QUE FOI FEITO PARA COLOCAR TUDO NO CAMINHO CERTO?

Tive que me preparar para o que eu estava enfrentando. Primeiro foi organizar o funcionamento do condomínio, e depois pensar em ordenar prioritariamente as mudanças que eram mais necessárias. Comecei a pensar em uma forma de fazer essas melhorias, que eram muitas, mas de forma a onerar o menos possível os condôminos.

E COMO CONSEGUIU FAZER ISSO?

Na verdade, estamos no meio desse processo. Condomínio é uma escola de aprendizado constante, onde o serviço nunca termina, temos que estar sempre atentos ao que podemos melhorar. Nesse período conseguimos realizar a troca de piso e a pintura em todos os andares, troca de iluminação nos corredores, tudo sem taxa extra. E isso incluiu a modernização de dois dos quatro elevadores do prédio.

MAS SEM TAXA EXTRA?

Sem taxa extra. Conseguimos isso com organização, e fazendo com que as cobranças de taxas de condomínio em atraso fossem logo negociadas e pagas. Nossa ideia era diminuir a inadimplência para podermos ter a arrecadação necessária para implantar as melhorias. A economia com a conta de energia, por exemplo, chega a cerca de 40%.

QUE OUTRAS MELHORIAS PODEMOS DESTACAR?

O vídeomonitoramento é uma das conquistas muito bem vista, com câmeras inclusive no entorno do prédio. Estamos agora programando a modernização dos outros dois elevadores, em que um deles receberá, também, adaptação para cadeirantes e portadores de mobilidade reduzida. São avanços que estamos conseguindo fazer, sem onerar o condômino.



"O videomonitoramento, no entorno do prédio, é um dos pontos mais bem avaliados pelos condôminos", garante Luis Carlos.

QUAL O SEGREDO PARA ESSE SUCESSO?

Trabalhar com responsabilidade, parar para ouvir os condôminos e se capacitar para o que está fazendo. O prédio não é somente meu, é de todos, e por isso procuro ouvir todas as solicitações e até mesmo reclamações que chegam à administração. Temos que trabalhar de forma conjunta. E o **SIPCES** tem um papel fundamental, e é uma entidade bem funcional, e que oferece cursos que são essenciais para a vivência em qualquer condomínio.

LIDERlife
CORRETORA DE SEGUROS
A garantia do seguro completo quando Você usa e econômico quando Você faz !

Atendemos as novas coberturas previstas nas Convenções Coletivas SIPCES / SINDICONDOMÍNIO-ES / SINDICONVIVE-ES.

* SEGURO DE CONDOMÍNIO
* SEGURO RESIDÊNCIA
* SEGURO ALUGUEL
* SEGURO DE VIDA
* SEGURO DE VEÍCULOS
* PREVIDÊNCIA PRIVADA
* CRÉDITO E FINANCIAMENTO
* CONSÓRCIO

SEGURADORAS PARCEIRAS:
PORTO SEGURO · Itaú Seguros · MAPFRE SEGUROS · Allianz · Bradesco Seguros e Previdência

Contato: (27) 3013.0707 - (27) 3229.3737 - liderlife@liderlife.com.br

Dia a Dia

Ar condicionado.

Adequações nos condomínios

De forma geral todas as edificações construídas já possuem espaço para colocação de aparelhos de ar condicionado por parte dos condôminos, cabendo a estes a instalação e manutenção.

Nas edificações antigas, não adaptadas para a instalação dos aparelhos de ar splits, a maioria das convenções veda a instalação de aparelhos de ar fora dos locais apropriados já previstos na construção da edificação. Tal fato criou um impasse, pois vários condôminos, buscando maior conforto e melhor rendimento e menor custo na instalação e uso dos aparelhos de ar, estão optando por aparelhos desse modelo.

A posição que vem ganhando espaço e razoabilidade é que os condomínios devem buscar uma padronização na instalação destes aparelhos e não simplesmente proibir.Cabe ao condomínio, portanto, padronizar os locais de instalação dos aparelhos de ar, bem como, as canalizações para escoamento da água provenientes dos aparelhos, através das Assembleias Gerais. Em Vitória, por exemplo, há norma municipal que impõe esta obrigação, inclusive, com previsão de multa se ocorrer gotejamento de água nas calçadas ou via pública.



Os condomínios também possuem responsabilidade social e ambiental, e os aparelhos splits agridem menos o meio ambiente e consomem menos energia. Logo o idealé a busca de soluções para atender esta necessidade que a modernidade nos impõe ou oferece.

A manutenção e conservação das plataformas, bem como, dos aparelhos de ar condicionado é de competência dos condôminos. Nos condomínios onde as plataformas forem instaladas, sugerimos que anualmente sejam vistoriadas as expensas do condomínio possuidor do equipamento, mas sob a responsabilidade do condomínio.

POSIÇÃO JURÍDICA

A questão é complexa, pois, fachada é toda a visualização estética da edificação, não importa se laterais ou fundos, de forma que, sempre que ocorrer uma alteração nesta visualização, poderíamos pensar que estamos diante de alteração de fachada.

Mas, a coisa não é bem assim. A doutrina amparada nas exigências da modernidade e a própria jurisprudência vem caminhando para pacificar entendimentos, desde que aprovadas pelos condôminos, mediante projeto de padronização. Como exemplos podemos citar: colocação de pastilhas nas paredes, instalação de toldos nas janelas e fechamento de varanda.

Quanto à instalação dos aparelhos de ar condicionados, surgem algumas situações:

A. Morador deseja instalar aparelhos em outros locais diversos do previsto no projeto original. É preciso nesta situação discutir não somente a padronização, mas, verificar se a carga elétrica da edificação e do condomínio suporta a demanda de energia.

B. Instalação dos aparelhos de ar splits com os condensadores nas varandas tem sido uma opção mais fácil e rápida em algumas edificações antigas não adaptadas para esta situação moderna. Alguns condomínios que se insurgiram contra esta opção perderam as ações. O fundamento é de que os condomínios tem que se modernizarem, buscando soluções que atendam aos interesses da coletividade e demais vantagens que estes aparelhos proporcionam. Logo, mais uma vez, a saída é padronizar a instalação destes aparelhos e criar espaços e soluções adequadas para colocação dos condensadores.

Dia a Dia



A importância
do seguro condominial

Obrigatório por Lei, a contratação do seguro condominial é primordial para garantir a segurança de moradores e profissionais que atuam nos condomínios de todo o País. A obrigatoriedade de contratação de seguro é em até 120 dias da concessão do habite-se do imóvel.

Entretanto, o melhor que síndicos e administradoras podem fazer é efetivar a contratação tão logo a ocupação do imóvel seja iniciada, e que cubra toda a edificação contra o risco de incêndio ou outro evento qualquer que possa vir a causar destruição total ou parcial das instalações seguradas.

Uma vez que a legislação não especifica que outros eventos devem ser segurados além de incêndio, deixando vaga a definição das coberturas obrigatórias, pode-se contratar um seguro que garanta todos os eventos a que o condomínio esteja efetivamente sujeito, com o devido destaque a incêndio predial, raio, explosão, queda de aeronaves, desmoronamento, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos, quebra de vidros, seguros de responsabilidade civil do condomínio e do síndico, tumulto, greve, black out e dos portões, entre outros.Pode, ainda, o condomínio contratar seguro do conteúdo das unidades e roubo.

"É essencial que o síndico forneça ao seu corretor de seguros, informações detalhadas sobre o condomínio para uma correta precificação do seguro e que sempre acompanhe a revisão de coberturas e importâncias seguradas a cada renovação, evitando a insuficiência de valores e coberturas em caso de sinistro", orienta o corretor de seguros Ulisses Barcellos de Almeida Junior, graduado em seguros e previdência privada.

É importante ressaltar que a Lei 10.406, artigo 1346, in verbis, "É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio de destruição, total ou parcial", sendo responsabilidade exclusiva do síndico essa contratação.

SEGURO DE VIDA

Na última Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) entre o **SIPCES**, Sindicondomínios e Sindiconvive, os trabalhadores da categoria obtiveram uma grande vitória ao conseguirem reunir em uma única apólice diversas coberturas securitárias tais como morte, invalidez permanente, auxílio funeral, cesta básica, renda por incapacidade temporária, despesas médico-hospitalares, auxílio medicamentos, entre outras.

Caso ocorra sinistro com um funcionário do condomínio com uma das coberturas obrigatórias em CCT e seja constatada a inexistência de seguro contratado, fica o condomínio obrigado ao pagamento da importância segurada prevista em CCT aos beneficiários legais do funcionário.

Novidade

Nosso novo site já está no ar

E para facilitar o **SIPCES** preparou um breve guia que mostra como encontrar as informações que você procura de forma mais rápida. Conheça melhor o nosso novo site e nos envie as suas sugestões, para que possamos continuar melhorando.

LINKS DO TOPO

HOME – direciona para a página inicial do site;
CONTATO – Mostra endereço e telefone do SIPCES, e também um campo para que você possa enviar mensagens, críticas, sugestões e dúvidas sobre qualquer tema.
LOCALIZAÇÃO – Mapa de localização do SIPCES.



LINKS SUPERIORES

INSTITUCIONAL – Nesse espaço você encontra sub itens que darão informações institucionais do sindicato. Área e forma de atuação do SIPCES, a história de formação, quadro de diretoria, estatuto e uma mostra de toda a estrutura disponibilizada pelo sindicato.
SERVIÇOS – Aqui serão mostrados os convênios realizados pelo sindicato, cronograma e grade de cursos e palestras oferecidos pelo SIPCES, links de outros sites importantes e que complementam nossas atividades, disponibilização de modelos de documentos a serem utilizados pelos condomínios, orientação jurídica e acompanhamento de processos, além de uma lista com prestadores de serviços de diversas áreas de atuação.
CONTRIBUIÇÃO – Emissão de 2ª via de boletos e declaração de quitação também poderão ser acessados por aqui.
LEGISLAÇÃO – Não podemos deixar de incluir um espaço com acesso às Leis que ditam nosso dia a dia. As convenções e aditivos também estarão disponibilizados, tanto do Sindicondomínios quanto do Sindiconvive.
COMUNICAÇÃO – Aqui é o espaço em que o SIPCES reúne todas as suas ações de divulgação. Serão publicados artigos que tratam de temas específicos, mostraremos os eventos realizados e com a participação do sindicato, notícias sobre o mercado condominial. É, ainda, o espaço onde reuniremos todas as edições do InfoSIPCES e todo o conteúdo publicado nos veículos de comunicação do qual participarmos.

Fácil acesso à última edição do InfoSIPCES, destacando as principais matérias da edição. Logo abaixo as três últimas notícias ou avisos importantes a serem dados pelo sindicato. À direita, os associados terão acesso a conteúdos exclusivos. E retirada da 2ª via de boletos.



Acesso a informações de como e porque se associar, além da divulgação dos próximos três cursos a serem realizados.

Os links laterais possuem os mesmos tópicos dos listados nos links superiores. A diferença é que aqui o agrupamento deles não é pelo assunto ou sua característica, e sim os links com assuntos mais procurados e acessados.



Abaixo, lista com todas as últimas notícias publicadas em nosso site, formulário para envio de sugestões de matérias que você gostaria de ver em nosso informativo, enquete, e quadro com horários de atendimento.



Sustentabilidade

A partir desta edição o SIPCES destacará em seu informativo um espaço especial para discutir ações de sustentabilidade dentro dos condomínios, como forma de garantir economia e, sobretudo, a melhoria na qualidade de vida dos condôminos.

Cada vez mais forte e presente em nosso dia a dia, a sustentabilidade nos condomínios comerciais ou residenciais apresenta uma grande variedade de ações, que vão desde um completo programa a medidas relativamente simples.

Neste primeiro espaço dedicado ao tema falaremos sobre o Programa Se Liga na Rede, desenvolvido pela Companhia Espírito Santense de Saneamento (Cesan) em parceria com prefeituras municipais da Grande Vitória, que orienta os proprietários de imóveis a fazerem as ligações à rede coletora de esgoto.



Pra ficar ligado na rede

Os condomínios também podem, e devem, contribuir para que nossas cidades ganhem em qualidade de vida. Em toda a Grande Vitória, mais de 1.700 condomínios já podem realizar a ligação do imóvel à rede coletora de esgoto.

Estamos falando do Programa Se Liga na Rede, desenvolvido pela Companhia Espírito Santense de Saneamento (Cesan) e que tem como objetivo impedir que o esgoto seja despejado nas praias, lagoas e canais da Região Metropolitana.

Após a entrega das obras de implantação da rede de tratamento de esgoto, a Cesan realiza uma visita a cada imóvel e informa sobre a ligação à rede, estabelecendo, a partir desse momento, um novo prazo para que o responsável pelo imóvel faça a ligação. Após esse período uma nova vistoria é realizada pela Cesan, que envia uma lista com os imóveis que não executaram o serviço para as Secretarias Municipais de Meio Ambiente, que tem poder de fiscalizar e de multar. Se ainda assim não for realizada a ligação, a lista é encaminhada ao Ministério Público, que pode intimar e multar o responsável.

O valor da ligação vai variar de acordo com o condomínio, uma vez que dependerá da distância até a caixa de ligação que fica na calçada, do tipo de piso, do número de saídas de esgoto que possui, da mão de obra disponível, entre outros fatores.

Esse novo serviço da Cesan consiste na coleta do esgoto, processo de purificação em uma estação de tratamento e devolução da água limpa para o meio ambiente. O tratamento de esgoto é um serviço diferente do fornecimento de água tratada, por isso, tem uma tarifa específica que, em geral, custa até 80% do que foi medido de consumo de água. Em média, o valor da tarifa sai por R$ 3,36 por mil litros para uma residência com consumo de água tratada entre 16 e 20 mil litros.

A água tratada utilizada na residência para lavar, limpar e beber é que se torna esgoto. Esse resíduo é formado por 99,9% de água e apenas 0,1% de sólido. Sendo assim, quanto mais economia de água fizer, menos esgoto vai gerar e mais baixa será a conta.

Saiba mais

Para confirmar se o condomínio pode fazer a ligação, basta entrar em contato com a Central de Atendimento da Cesan, pelo número 115, a ligação é gratuita de qualquer telefone fixo. Permanecendo a dúvida, o síndico pode solicitar a visita de um técnico da companhia que irá passar orientações.

A ligação dos imóveis ao sistema de esgotamento sanitário é obrigatória, conforme art. 225 da Constituição Federal, Leis Federais 11.445/07 e 9.605/98, Leis Estaduais 7.499/03 e 9.096/08, além de leis e códigos municipais.

Prefeituras orientam,
mas também podem multar

As prefeituras de Vitória e Vila Velha estão prontas para atender aos moradores que tiverem qualquer dúvida em relação à ligação dos imóveis à rede coletora de esgoto. De acordo com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMAM) de Vitória, todos os bairros com rede de esgoto são prioritários neste momento, a fim de agilizar o trabalho.

Após a orientação dada pela Cesan, o munícipe é notificado e tem prazo de até 90 dias para fazer a ligação. Se esta ligação não for efetuada, a Cesan comunica a prefeitura de Vitória, que acionará a fiscalização para notificação e posterior Auto de Infração, que é a multa.

Em Vila Velha a prefeitura, por meio da Secretaria de Meio Ambiente, está notificando condomínios que ainda não fizeram a ligação à rede de esgoto e que extrapolaram o prazo de 90 dias para efetivarem a ligação. Após esse prazo uma nova vistoria é realizada e caso a determinação não tenha sido cumprida, é lavrada multa no valor médio de R$ 650,00.

SAIBA MAIS

Em Vila Velha os bairros Centro, Coqueiral de Itaparica, Itapuã, Praia da Costa e Praia de Itaparica tem rede de esgoto e não estão incluídos no programa de gratuidade da Cesan.

A ação da coordenação de Saneamento Ambiental, de Vila Velha, tem como base legal:

Lei Municipal 4785/2009 - Dispõe sobre a obrigatoriedade da ligação da canalização do esgoto das edificações à rede coletora pública e dá outras providências.

Decreto 205/2009 - Regulamenta a Lei nº 4.785, de 06 de julho de 2009, que "Dispõe sobre a obrigatoriedade da ligação da canalização do esgoto das edificações à rede coletora pública e dá outras providências".

Decreto 225/2009 - Retifica o § 3º, do art. 3º, do Decreto nº 205/2009, de 19 de outubro de 2009, que "Regulamenta a Lei nº 4.785, de 06 de setembro de 2009, que dispõe sobre a obrigatoriedade da ligação da canalização do esgoto das edificações à rede coletora pública e dá outras providências".

De acordo com a Secretaria, a aplicação da metodologia iniciou em meados de setembro de 2013, e até dezembro de 2013 foram notificados 171 condomínios. No mês de janeiro de 2014 foram expedidas 42 notificações, totalizando 213.

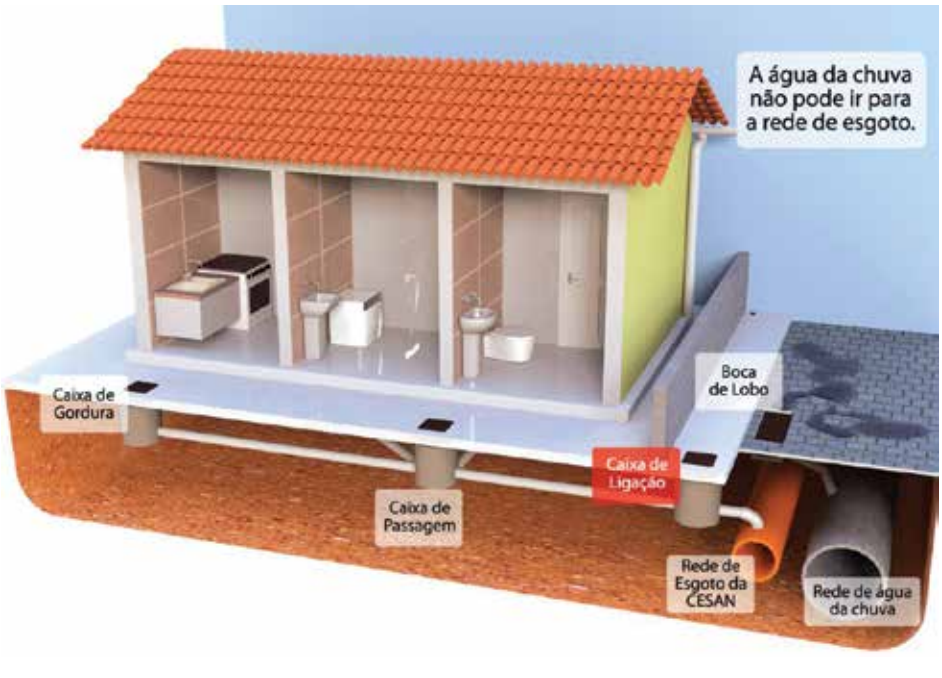
A Prefeitura estuda uma mudança na legislação fazendo com que a multa seja por unidade habitacional para que, no caso dos condomínios, o proprietário de cada apartamento receba uma multa, ao contrário do que acontece hoje, quando o condomínio, independente do número de apartamentos, paga uma única multa.

Como fazer a ligação

- Toda a canalização de esgoto dentro do imóvel deve ser feita em trechos retos. No ponto em que não for possível, faça uma caixa de inspeção para facilitar no caso de entupimento.
- Use tubos de diâmetro mínimo de 4" (100mm),preferencialmente de PVC e declividade de 1%.
- Após a ligação do imóvel à rede da Cesan, é necessário a eliminação de fossas, filtros biológicos ou sumidouros.

USE CORRETAMENTE A REDE DE ESGOTO:

- O imóvel deve ter caixa de gordura. Limpe periodicamente e coloque os resíduos em recipientes plásticos e envie junto com o lixo ou doe para reciclagem.
- Nunca canalize a água da chuva para as redes da Cesan, pois o esgoto vai para as ruas ou para dentro do imóvel.
- Não jogue lixo (cabelo, plástico, absorvente, camisinha, fio dental, cotonetes, etc) no vaso sanitário ou nas caixas de esgoto.



Dia a Dia



Planejar é preciso

Além de as contas nunca pararem de chegar e sabermos que nos condomínios imprevistos sempre acontecem, muitos ainda insistem em não possuir um planejamento eficiente que possa ordenar o trabalho ao longo do ano, contribuindo para uma melhor economia dos condôminos.

A falta de planejamento pode acarretar a descontinuidade de projetos, obras inacabadas e até mesmo gastos desnecessários ou elevados. Aliás, também é aconselhável fazer uma revisão periódica do planejamento, para reavaliar as ações que foram propostas inicialmente, de forma a atender com maior tranquilidade a eventuais necessidades inesperadas ou antecipadas.

Para Neli de Alcântara Machado, sócia-proprietária da NRP Serviços de Condomínio, o planejamento é muito variável, mas imprescindível para que o condomínio possa ter um bom desempenho financeiro ao longo do ano.

"O planejamento é fundamental, principalmente quando o condomínio necessita de uma obra. Nesse caso é sempre importante trabalhar com uma margem um pouco acima do orçamento, porque sempre há imprevistos. Os prédios mais antigos são os que apresentam maiores surpresas, nesses casos", reforça a empresária.

Um plano de gestão eficiente deve considerar um planejamento financeiro que leve em conta o saldo existente, inadimplência e eventuais questões trabalhistas, com análise criteriosa da folha de pagamento; priorizar as manutenções corretivas de equipamentos e bens comuns; mapear contratos, seguros e vencimentos obrigatórios; e definir um eficiente cronograma de reuniões, como assembleias ordinária e extraordinárias, além das reuniões com os conselhos e comissões existentes.

Determinar prazos e colocar os condôminos informados sobre a importância dessas ações certamente destacará o trabalho realizado pelo síndico.



Matéria Jurídica

Obrigações dos empregadores (condomínios) independente do número de empregados

Os empregadores, no nosso caso, os condomínios, possuem inúmeras obrigações legais, que de forma geral, engessam e sufocam a gestão condominial, com rotinas administrativas, exigindo pessoas qualificadas ou empresas contratadas para atender as inúmeras demandas legais.

O objetivo desta matéria não é enfocar todas as obrigações, mas, algumas que, de forma geral são desconhecidas pelas administrações condominiais ou, se conhecidas, deixadas de lado.

COMISSÃO INTERNA DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES DE TRABALHO - CIPA

A Norma regulamentadora número 05, trata da constituição da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), que tem como objetivo a prevenção de acidentes e doenças decorrentes do trabalho, visando, assim, compatibilizar a realização do trabalho com a preservação da vida e saúde do trabalhador, bem maior tutelado pelas normas legais.

Tanto assim é que, dentre as atribuições da CIPA, citamos especialmente: identificar os riscos do processo de trabalho e elaborar o mapa de riscos, com a participação do maior número de trabalhadores, elaborando um plano de trabalho que possibilite a ação preventiva na solução de problemas de segurança e saúde no trabalho;

Os condomínios e empresas administradoras de condomínios com mais de 51 empregados são obrigados a constituírem a CIPA. Todavia, a norma regulamentadora 05 estabelece que "quando o estabelecimento não se enquadrar no Quadro I, a empresa designará um responsável pelo cumprimento dos objetivos desta NR, podendo ser adotados mecanismos de participação dos empregados, através de negociação coletiva".

Ou seja, os condomínios e empresas administradoras com menos de 51 empregados devem designar um empregado para cumprir com os objetivos da CIPA, inclusive, anualmente, promover o treinamento do empregado indicado, curso que tem carga horária mínima de 20 horas.

Ressaltamos que o empregado indicado não possui estabilidade, portanto, ossíndicos e administradores de condomíniosdevem ficar atentos ao cumprimento desta norma legal.

PROGRAMA DE PREVENÇÃO DE RISCOS AMBIENTAIS - PPRA

A Norma Regulamentadora 09 estabelece o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), "que visa à preservação da saúde e da integridade dos trabalhadores, por meio da antecipação, reconhecimento, avaliação e consequente controle da ocorrência de riscos ambientais existentes ou que venham a existir no ambiente de trabalho, tendo em consideração a proteção do meio ambiente e dos recursos naturais".

Mais uma vez a exigência do PPRA obriga a todos os empregadores, independente do número de empregados. Logo, os condôminos e administradoras são obrigados a contratarem um engenheiro de segurança do trabalho para elaborar o PPRA.

PROGRAMA DE CONTROLE MÉDICO E SAÚDE OCUPACIONAL - PCMSO

A Norma Regulamentadora 07 estabelece o PCMSO, devendo ser planejado e implantado com base nos riscos à saúde dos trabalhadores, especialmente os identificados nas avaliações previstas nas demais NRs, especialmente, o PPRA.

Da mesma forma que a CIPA e PPRA, é obrigatório para todos os empregadores, incluído condomínios e empresas administradoras.

O objetivo do PCMSO é promover a preservação da saúde do conjunto dos seus trabalhadores, através de exames admissional, mudança de função, retorno ao trabalho, periódico e demissional, fornecendo ao empregado o atestado de saúde ocupacional



PERFIL PROFISSIOGRÁFICO PREVIDENCIÁRIO - PPP

O Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP) constitui-se em um documento históricolaboral do trabalhador, que reúne, entre outras informações, dados administrativos, registros ambientais e resultados de monitoração biológica durante todo o período em que este exerceu suas atividades na respectiva empresa.

O formulário deve ser preenchido pelas empresas que exercem atividades que exponham seus empregados a agentes nocivos químicos, físicos, biológicos ou associação de agentes prejudiciais à saúde ou à integridade física (origem da concessão de aposentadoria especial após 15, 20 ou 25 anos de contribuição).

Todos os empregadores são obrigados a entregar aos empregados, quando da demissão ou solicitação para aposentadoria, o PPP, na forma da Instrução Normativa INS 45/2010. Para tanto, devem possuir obrigatoriamente o PPRA e o PCMSO.

Gedaias Freire da Costa
Vice-presidente do **SIPCES**

Departamento Pessoal

Fique por dentro (Dirf/ Rais/ Contribuição Sindical/ Programação Férias)

Dirf
:: Prazo de entrega: 28 de fevereiro de 2014 ::

- A Dirf é a Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte.Ficam também obrigadas à entrega da DIRF as pessoas jurídicas que tenham efetuado retenção, ainda que em único mês do ano-calendário de 2013, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e da Contribuição para o PIS/PASEP sobre pagamentos efetuados a outras pessoas jurídicas.

RAIS

- É a Relação Anual de Informações Sociais. O prazo de entrega do ano-base 2013 da declaração da RAIS ano-base 2013, teve início no dia 20 de janeiro de 2014 e terminará no dia 21 de março de 2014, conforme Portaria Nº 2072, de 31 de dezembro de 2013, publicado no Diário Oficial da União em 09 de janeiro de 2013.

FIQUE ATENTO À PROGRAMAÇÃO DE FÉRIAS DO EMPREGADO. Confira algumas dicas.

- A época da concessão das férias corresponderá ao melhor período de interesse do empregador, salvo as exceções;
- O início das férias não poderá coincidir com sábado, domingo, feriado ou dia de compensação de repouso semanal;
- A concessão das férias deverá ser comunicada ao empregado, por escrito, com antecedência mínima de 30 dias, mediante "aviso de férias" em 2 vias, mencionando o período aquisitivo a que se referem e os dias em que serão gozadas, dando o empregado ciência.
- A legislação trabalhista determina que o empregado antes de entrar em gozo de férias deverá apresentar sua Carteira de Trabalho ao empregador para que seja anotada a respectiva concessão.
- O pagamento das férias, do adicional de 1/3 (um terço)constitucional– quando solicitado - e do abono pecuniário deverá ser feito até doisdias antes do início do período de férias.

TIRA-DÚVIDAS

1- Como é formado o Fundo de Reserva?
O Cód. Civil e a Lei 4.591/64 não estipulam um percentual para formação do fundo de Reserva, cabendo a Convenção fixar este percentual, em média variando de 5 a 10% do valor da taxa ordinária ou deixar para deliberação dos condôminos na assembleia anual.

2-Qual o procedimento caso o Síndico não convoque a assembleia?
De acordo com o parágrafo 1º do art. 1350 do Cód. Civil, os condôminos poderão convocar, desde que haja um quórum de no mínimo de 1/4 dos mesmos, devendo constar no edital de convocação à assinatura dos mesmos.

Calendário

MÊS	DIA	SEMANA	FERIADOS MUNICIPAIS, NACIONAL E PONTO FACULTATIVO	CARIACICA	COLATINA	LINHARES	SERRA	VILA VELHA	VITÓRIA	ARACRUZ	SÃO MATEUS	NOVA VENÉCIA
MAR	3 e 4	2ª e 3ª F	Carnaval	PONTO FACULTATIVO								
	5	4ª Feira	Cinzas	PONTO FACULTATIVO ATÉ AS 14HORAS								
ABR	18	6ª Feira	Sexta-feira da Paixão	FERIADO NACIONAL								
	21	2ª Feira	Tiradentes	FERIADO NACIONAL								
	25	5ª Feira	São Marcos									FM
	28	2ª Feira	N. Srª da Penha	FM				FM	FM			
MAI	1	5ª Feira	Dia Unversal do Trabalho	FERIADO NACIONAL								
	23	6ª Feira	Colonização do Solo Espiritosantense					FM	PF			
JUN	15	Domingo	Sagrado Coração de Jesus		FM							
	19	5ª feira	Corpus Christi	FM	FM	FM		FM	FM	FM	FM	
	24	3ª Feira	São João Batista	FM						FM		
	29	Domingo	São Pedro				FM					
AGO	22	6ª Feira	Dia do Município		FM	FM						
SET	7	Domingo	Dia da Independência	FERIADO NACIONAL								
	8	2ª Feira	N. Srª da Vitória						FM			
	21	Domingo	Dia do Município								FM	
OUT	12	Domingo	N. Srª Aparecida	FERIADO NACIONAL								
NOV	2	Domingo	Finados	FERIADO NACIONAL								
	15	Sábado	Proclamação da República	FERIADO NACIONAL								
DEZ	25	5ª Feira	Natal	FERIADO NACIONAL								
	26	6ª Feira	Dia do Serrano				FM					
	27	Sábado	Dia de São Benedito								FM	