

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

PÁG.10

Veja o que vai mudar.



PRESTAÇÃO DE CONTAS

A responsabilidade do síndico **PÁG.04**

PLANEJAMENTO

Organização para evitar imprevistos

PÁG.06

NEGOCIAÇÃO COLETIVA

Datas das assembleias serão definidas em breve

PÁG.12

Editorial

O que esperar de 2016.

Os primeiros números obtidos pelo Sindicato Patronal de Condomínios do Espírito Santo (SIPCES) já nos dão mostras de que o ano de 2016 será de muita atenção nos campos econômico e financeiro para os condomínios.

Comparado com o mês de janeiro de 2015, o primeiro mês deste ano já nos apresenta um crescimento de 96% no número de cartas de cobrança enviadas pelo sindicato. Em relação aos valores, o crescimento nesse mesmo período chega a 70%, com valores em aberto acima de R\$ 185 mil.

Trazemos essas informações não para assustar ou fazer algum alarde sobre o crescimento da inadimplência. Nosso objetivo é mostrar que as dificuldades estão aí, mas que é possível enfrentá-las e há maneiras de passar por todo esse período de incertezas e turbulências sem maiores problemas.

Por isso destacamos nesta edição do nosso informativo assuntos ligados à prestação de contas do síndico e o planejamento econômico do condomínio, ações que estão diretamente ligadas ao controle financeiro e à realização de ações planejadas e organizadas.

Muitas vezes esse descompasso financeiro enfrentado pelos condomínios pode ser ocasionado por consertos e reformas que não estavam previstas. Como sempre alertamos sobre a importância da manutenção preventiva, trazemos duas ações que certamente vão reduzir o impacto sobre a economia das unidades condominiais, e sugerimos algumas ações a serem implementadas quando falamos sobre a manutenção das fachadas e das áreas comuns dos prédios e casas.

O enfrentamento das dificuldades que o mercado prevê deve ser feito de forma simples e direta. Muitos condomínios precisam rever a forma de suas decisões e planejamento. Precisam cada vez mais do envolvimento dos moradores nas decisões do condomínio.

O SIPCES, com a realização constante de cursos e palestras, e a disponibilidade de sua assessoria jurídica, está sempre disposto a auxiliar seus associados no que for preciso e possível.



Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES

Notícias SIPCES

SALÁRIO MÍNIMO
IMPOSTO DE RENDA

Desde o dia 1º de janeiro está valendo o novo valor do salário mínimo, que deverá ser pago em fevereiro de 2016. Com o reajuste de 11,68% o novo valor saltou para R\$ 880,00 (oitocentos e oitenta Reais).

Mas você deve ficar atento para o salário dos empregados domésticos e o pagamento do INSS como autônomo. O teto do INSS, para efeito de aposentadoria e demais benefícios, passou a ser de R\$ 5.189,82.

Confira abaixo as novas tabelas para pagamento de Salário Família, alíquotas de INSS e a tabela do Imposto de Renda.

SALÁRIO FAMÍLIA

REMUNERAÇÃO MENSAL (R\$)	VALOR DA QUOTA (R\$)
Não superior a 806,80	41,37
Superior a 806,80 e igual ou inferior a 1.212,64	29,16

INSS

SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO (R\$)	ALÍQUOTA PARA FINS DE RECOLHIMENTO AO INSS (%)
Até 1.556,94	8%
De 1.556,95 até 2.594,92	9%
De 2.594,93 até 5.189,82	11%

IMPOSTO DE RENDA

BASE DE CÁLCULO (EM R\$) RENDA MENSAL	ALÍQUOTA DO IMPOSTO (EM %)	PARCELA A DEDUZIR DO IR (R\$)
Até 1.903,98	Isento	--
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13
Acima de 4.664,68	27,5	869,36

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 Celso Monteiro Berlinck

Suplentes Antônio Assis de S. Caramuru / Joel da Escossia Filho /
José Eduardo Martins

Conselho Fiscal Efetivos Aderbal de Oliveira Valério /

Milton Hilário Martins Ferreira / Rosa Maria Rigotti

Conselho Fiscal Suplentes Arlindo Fernando Arrigoni / Décio Henrique Cravo /
Kênya Moreira Soares

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
/ Vanda Rangel da Vitória / Maria de Lourdes M. Pereira



InfoSIPCES é uma publicação bimestral do Sindicato Patronal de Condomínios do Espírito Santo (SIPCES), editado pela Ofício Comunicação e Cultura Ltda, (27) 3019-6240 - oficio@oficio.art.br

Equipe

Jornalista responsável Mário Luiz Fosse

Diagramação Daniel Temponi

Fotografia Acervo SIPCES

Mário L. Fosse

Wilton Prata/Studio 77

Impressão Gráfica e Editora JEP

Tiragem 3.500 exemplares

Ponto de vista

CURIOSIDADE E INTERESSE



Administrador, Luiz Adriano Ribeiro Passos há muito tempo já pensava na possibilidade de ser síndico. Assumir a função foi possível quando o condomínio do edifício Costa do Mediterrâneo, na Praia da Costa, foi entregue, há quase quatro anos.

InfoSIPCES – PORQUE TODA ESSA VONTADE EM ATUAR COMO SÍNDICO?

Foi uma vontade e curiosidade que sempre tive. Considero uma função muito importante e prazerosa. Lidar com as pessoas, organizar o funcionamento de um condomínio. Com a entrega deste prédio fui incentivado, até mesmo pela construtora, a assumir essa função. E a construtora até hoje é uma grande incentivadora e parceira do nosso condomínio.

ESSA PARCERIA E PARTICIPAÇÃO TAMBÉM FUNCIONAM COM OS MORADORES?

Acredito que todo condomínio enfrenta uma baixa participação nas reuniões de assembleia. Já ouvi moradores falando que se a participação é baixa é porque estão satisfeitos com o andamento das ações desempenhadas. Mesmo assim sempre faço questão de chamar a todos para

participarem. Dessas reuniões um morador pode propor uma ação que até então ninguém tinha pensado. Já o conselho é bem participativo e sempre realizamos uma reunião a cada dois meses.

JÁ SURTIU ALGUMA IDEIA DE UM MORADOR DURANTE AS REUNIÕES?

Sim. Por isso a importância de participação. Possuímos um gerador, que quando não há energia elétrica, ele entra em ação e mantém um dos elevadores funcionando. Um dos moradores sugeriu que nesses casos de falta de energia elétrica o gerador pudesse atuar também para manter, além desse elevador, o funcionamento dos portões das garagens e do portão de acesso da portaria principal. Certamente outros moradores já tiveram alguma ideia, mas que não chegaram ao nosso conhecimento.

ESSA FALTA DE PARTICIPAÇÃO É O MAIS DIFÍCIL EM ADMINISTRAR?

Não, essa falta de participação só faz com que percamos boas ideias e a interação entre os moradores, que acredito ser o principal. O mais difícil, sem dúvida, é administrar o conflito pessoal. Problemas na garagem, área de lazer, barulhos fora de

horário. Nunca será possível agradar a todos os moradores, e temos que tomar as decisões pensando no bem comum, no que foi definido pela maioria dos condôminos. Por isso falei sobre maior interação entre os moradores.

O CONDOMÍNIO SENTIU OS EFEITOS DA CRISE?

Ficamos mais atentos em alguns pontos, principalmente na redução de custos como a troca de lâmpadas. Estamos levantando outras ações. O poço artesiano era uma delas, mas o prédio foi construído em cima de uma grande rocha, então essa possibilidade está descartada. Estamos estudando a implantação do sistema de armazenamento de água da chuva, para usarmos para lavar a garagem, área comum e utilizar no jardim. Teremos capacidade para, no mínimo, 5.000 litros. Estamos buscando sempre ações de economia, mas de forma a não perder qualidade. Nossos oito empregados são contratados diretos pelo próprio condomínio. O melhor de tudo isso é ver que podemos sempre realizar mais. O prazer em ver as coisas funcionando, as pessoas elogiando. É um conjunto de ações que fazemos para o bom andamento do condomínio.



Seguro para condomínios e residências.

A proteção que todo síndico e condômino precisam.

Condomínios residenciais verticais • Condomínios comerciais • Condomínios mistos • Condomínios de escritórios e/ou consultórios • Flats e Apart-Hotéis • Condomínios residenciais horizontais

Atendemos as novas coberturas previstas nas Convenções Coletivas SIPCES, SINDICONDOMÍNIO, SINDICONVIVE.

Tel.: (27) 3013-0707 / 3229-3737 | Todo o Brasil.: 0800 932 0000 (ramal 0707)
atendimento@macrosegseguros.com.br



MACROSEG
CORRETORA DE SEGUROS

Dia a dia

PRESTAÇÃO DE CONTAS E A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

Dar transparência e tornar de conhecimento de todos os moradores os gastos e investimentos efetuados com a administração do condomínio. Assim podemos resumir o que de fato deve ser uma prestação de contas, realizada de forma obrigatória pelo síndico pelo menos uma vez por ano, em assembleia, de acordo com o Código Civil brasileiro, em seu Artigo 1348, VIII - *prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.*

Geralmente os condomínios realizam esse procedimento nos primeiros meses do ano, mas, independente do período em que o seu condomínio vai realizar essa prestação de contas, o que vai importar mesmo será a apresentação de um verdadeiro extrato de todas as ações desempenhadas no condomínio, pois é nesse momento que os condôminos podem verificar se todo o dinheiro pago ao longo dos últimos meses, seja cota ordinária ou taxa extra, recebeu a devida utilização a que se destina.

Pode-se apresentar as ações periódicas de manutenção e correção, como atestado de dedetização, análise da potabilidade de água, lavagem de caixa d'água e manutenção dos portões eletrônicos, por exemplo.

Em outro momento da apresentação podem ser mostrados os diversos documentos primordiais para o bom funcionamento do condomínio, como o termo de Vistoria do Corpo de Bombeiros, certificado de brigada de incêndio, relatório de inspeção anual dos elevadores, seguro do prédio e dos empregados.

Outra sugestão é que a prestação seja a mais completa possível, mostrando até mesmo documentos como certidões negativas do INSS, Fundo de Garantia e Receita Federal, tanto do condomínio, quanto da administradora e das empresas terceirizadas que prestaram serviços para o condomínio.

Mas o que sempre chama atenção nas reuniões de prestação de contas é quanto ao que de fato foi arrecadado e gasto pelo síndico. E como o montante recebido foi investido.

Para isso o síndico e os demais membros do conselho podem montar

um resumo de fácil entendimento com o demonstrativo de despesas ao longo de todo o período. Junto a esse demonstrativo disponibilize o balanço contábil, que trará informações a respeito dos gastos com empregados, as contas fixas e as contas variáveis.

É imprescindível a apresentação de documentos que comprovem todas as despesas e receitas apontadas pelo síndico.

Resumindo, entre os documentos apresentados deverão estar o plano de trabalho proposto na época em que o síndico foi eleito - fazendo um comparativo com o que foi efetivamente realizado; prestação de contas financeira - detalhando dados das contas ordinária, fundo de reserva e extraordinária - se houver; relatório de inadimplência e parecer do conselho fiscal.

Isso mesmo, relatório com parecer do conselho fiscal. A responsabilidade da prestação de contas não recai apenas sobre o síndico. Todos os balancetes devem ser analisados pelo conselho fiscal, que emite o seu parecer, sugerindo a aprovação das mesmas pela assembleia.

O ideal e recomendado é que as reuniões do conselho sejam realizadas mensalmente ou, no máximo, a cada dois meses, conferindo os lançamentos e produzindo o relatório de aprovação ou até mesmo reprovação das contas apresentadas.

Assim, quando chegar a data da assembleia para apresentação da prestação de contas, os relatórios emitidos pelo conselho fiscal ajudarão a aprovar ou não as contas que estão sendo apresentadas.

É bom que fique claro que os moradores podem não apenas solicitar as informações de uma prestação de contas clara e transparente, como podem exigir o acesso a documentos tais como balancetes, recibos e números referentes à inadimplência a qualquer momento.

Para que seja válida a prestação de contas do condomínio é preciso fazer também um balanço nos moldes da contabilidade de caixa, dividido entre receitas e despesas.



*Dia a dia***CONTA REPROVADA. O QUE FAZER?**

Feitas as devidas apresentações e estando tudo apresentado de forma correta, a prestação de contas deverá ser aprovada pela maioria dos presentes. Mas pode ocorrer de alguém levantar a possibilidade de irregularidades ou não concordância com o que foi apresentado.

Dependendo da razão que levou a essa reprovação das contas pode-se solicitar um prazo para que as explicações necessárias sejam feitas, com a devida convocação de uma nova

assembleia. Ou ainda acontecer de corrigir na mesma hora um possível erro e providenciar o imediato ajuste.

Caso haja suspeita de alguma irregularidade, mesmo com as contas tendo sido aprovadas, pode-se pedir uma auditoria para apurar a prática de algum ato ilícito praticado pelo síndico ou até mesmo pelos membros do conselho fiscal/consultivo. Os responsáveis responderão civil e/ou criminalmente, e reembolsarão o condomínio em caso de comprovação dos crimes e delitos cometidos.

INA DIMPLÊNCIA

O que você deve fazer em uma reunião de prestação de contas é informar a quantidade de unidades que possuem débito e qual o valor total desse débito, podendo até mesmo apontar o valor devido por cada unidade, evitando identificar a mesma.

Aproveite a oportunidade e fale sobre as ações que foram ou serão tomadas contra aqueles que estão inadimplentes com o condomínio e relate sobre a importância e necessidade de manter a cota condominial em dia.

TORNE-SE UMA EMPRESA OU CONDOMÍNIO ASSOCIADO.



Assessoria jurídica

Atendimento aos associados

Participação em cursos e palestras

InfoSIPCES
Informativo bimestral

ASSOCIE-SE E TENHA ACESSO A TODOS OS
SERVIÇOS OFERECIDOS PELO **SIPCES**.

Acesse www.sipces.org.br, ou entre em contato pelo e-mail sipces@sipces.org.br ou pelo telefone 3421-6302.



► 273421.6302 ► WWW.SIPCES.ORG.BR ► FACEBOOK.COM/SIPCES

Dia a dia

A necessidade de um PLANEJAMENTO ECONÔMICO



Planejamento tem sido a palavra mais ouvida nos últimos meses, dado o descontrole de gastos realizados na esfera pública nacional e a necessidade de todos se adaptarem à nova realidade econômica do país. Mas quando trazemos essa ação, de realizar o nosso planejamento para mais próximo do que vivenciamos, como nos condomínios, será que a prática é a mesma do nosso discurso?

Infelizmente, parece que não. Ainda há condomínios que insistem em não realizar um planejamento econômico e financeiro detalhado, e a baixa participação dos condôminos em discutir como será gasto ou investido o dinheiro arrecadado ao longo do ano também não evolui, com pouca participação nas assembleias e reuniões. Pelo menos neste período de incertezas a participação de todos deveria ser maior, e não apenas exigir um envolvimento e

desgaste maior do síndico e membros do conselhos.

Para manter as contas em dia e realizar uma previsão orçamentária mais próxima possível do real, deve ser considerado o gasto total do ano anterior acrescido da inflação do período. Feito esse ajuste, organize a renovação e renegociação dos contratos que estão por vencer e um levantamento das despesas relacionadas aos empregados, como reajuste salarial da categoria, décimo terceiro e férias.

Com isso você passa a ter informações mais precisas sobre os gastos, e enxergar onde é possível diminuir e monitorar aquelas ações em que não há como reduzir os gastos. Como encontrar o que pode simplesmente ser extinto é praticamente impossível dentro de um condomínio, não resta opção a não ser controlar os gastos e se readequar a algumas mudanças.

Praticamente todos os condomínios já efetuaram algumas ações básicas na tentativa de diminuir ou pelo menos manter o valor da taxa condominial no mesmo patamar. São ações como troca de lâmpadas, rodízio de elevadores, individualização de hidrômetros ou a reutilização da água da chuva.

Outros já passaram por uma reavaliação rigorosa da adequação e real necessidade do número de empregados e suas funções, cortando ou diminuindo horas extras e não permitindo o acúmulo de funções.

Para qualquer que seja a solução encontrada pelo seu condomínio, uma coisa é certa e válida para todos: a tarefa de organizar as contas serão muito mais fáceis com um planejamento detalhado e o maior empenho de síndicos, administradoras de condomínios e dos condôminos.



ESTAMOS NO FACEBOOK
www.facebook.com/SIPCES
 Curta a nossa fanpage e fique por dentro das novidades!





Administração de condomínio

Síndico Profissional

Contabilidade para condomínio

Terceirização de mão de obra

Rua José Farias, 98 - Ed. Plena Center - Sala 207 - Santa Luiza - Vitória/ES
contato@mmcondominal.com.br | www.mmcondominal.com.br

FACHADAS EXIGEM MANUTENÇÃO PERIÓDICA

Mais do que um simples capricho ou simplesmente para manter a boa aparência do condomínio, cuidar da fachada dos prédios também é uma obrigação legal, e está prevista no Código Civil, em seu artigo 1.348, que aponta ser de responsabilidade do síndico “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

O que os síndicos e administradores de condomínios devem tomar como hábito são as realizações de intervenções de manutenção, e não agir apenas quando o problema já existir, tomando ações corretivas e que, em muitos casos, são mais caras.

Trincas, fissuras, manchas e rachaduras nas fachadas dos condomínios podem indicar problemas até mesmo estruturais do prédio, que exigirão atenção, cuidados e gastos maiores se demorar a serem controlados, sem contar os sérios danos que podem provocar.

“Essas correções nunca devem ser realizadas por um profissional sem especialização. Deve-se buscar, sempre, uma orientação especializada para solucionar esses problemas que afetam e danificam as fachadas”, reforça o presidente do **SIPCES**, Cyro Bach Monteiro.

Além dos problemas citados, os prédios que forem revestidos de pastilhas ou qualquer outro material cerâmico podem sofrer também com o descolamento de suas peças, aumentando os riscos de acidentes graves.

Geralmente, esse descolamento pode ser ocasionado pela baixa qualidade dos materiais utilizados durante a construção ou surgirem graças aos movimentos na estrutura do edifício, umidade causada por infiltrações ou vazamentos, ou da soma de diferentes fatores de forma simul-

tânea.

Por isso a importância em não apenas realizar a correção dos problemas, mas buscar identificar o que ocasionou essa ação, como forma de prolongar o resultado obtido com a recuperação da fachada. Importante também a produção de um laudo técnico por profissional capacitado.

Na maioria dos prédios em que o único tipo de revestimento é a pintura, o que mais acontece são as fissuras e trincas, muitas vezes ocasionados por erros na especificação do material, mão de obra não treinada e aplicação errada dos produtos.

Durante a inspeção predial é necessário que se faça o levantamento detalhado das condições em que se encontra a fachada. Com isso em mãos, deve-se definir ações de correção ou ao menos a necessidade de lavagem e limpeza da estrutura. Em caso de prédios novos, entregues recentemente, é importante um acompanhamento até o terceiro ano para revisão dos rejuntamentos, bem como a revisão de janelas e juntas de dilata-

ção.

O período de verificação das condições em que se encontra a fachada do seu condomínio e as intervenções necessárias para correção e proteção depende do tipo de material empregado no revestimento, e é importante e necessário que os procedimentos de manutenção sejam definidos ainda na fase de projeto.

Os condomínios verticais, formados por casas geminadas ou não, devem adotar os mesmos procedimentos quanto à manutenção da fachada, observando o desgaste natural da pintura, da forração do telhado, áreas comuns, calçadas, tampas, meio fio, além de equipamentos como sauna, salão de festas, piscinas, churrasqueiras e outros.



PARA-RAIO

SEGURANÇA PARA TODOS

Todo mundo já ouviu dizer que o Brasil é o país com a maior incidência de raios em todo o mundo. Somente isso já é um argumento e tanto para que possamos dar a devida atenção à manutenção e correta instalação dos para-raios e mantê-los em perfeito funcionamento.

O papel do para-raio é conduzir a descarga elétrica vinda do raio até o solo, através de cabos, fazendo com que essa energia se espalhe e perca a força. O mau funcionamento ou a inexistência desse sistema coloca em risco quem estiver nas dependências do condomínio.

O para-raios é indispensável em qualquer condomínio e deve receber os devidos cuidados durante o ano todo, e não apenas nos meses de maior incidência de raios, como o verão. O

equipamento deve ser checado anualmente ou a cada seis meses por uma empresa ou profissional especializado, quando devem ser avaliadas as condições das hastes, captores e isoladores.

A lâmpada na ponta do mastro, no alto dos prédios, também deve ser olhada e imediatamente trocada quando estiver queimada. Caso o seu prédio sofra a incidência direta de um raio, a estrutura de todo o sistema deverá ser avaliada logo após a chuva cessar.

O síndico pode ser responsabilizado em caso de prejuízos e acidentes que venham a ocorrer no condomínio devido ao uso indevido, falta de manutenção ou até mesmo a inexistência do equipamento.

TIPOS DE PARA-RAIO

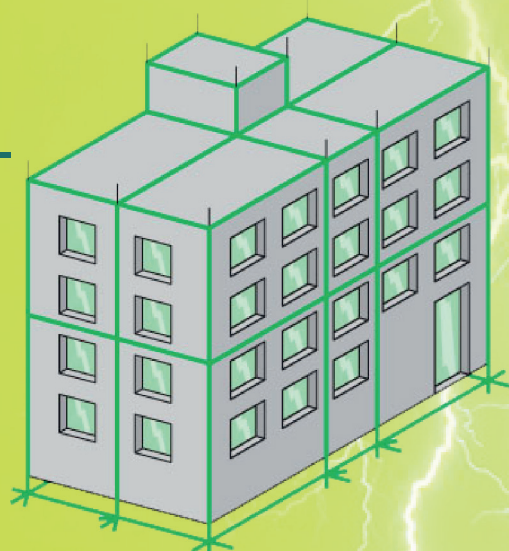
Franklin e a Gaiola de Faraday são os tipos de para-raios mais comuns. Em muitos casos, geralmente em prédios com mais de 20 metros de altura, os dois sistemas atuam de forma conjunta para dar mais segurança ao condomínio.

Gaiola de Faraday

Composto de seis partes principais - captor do tipo terminal aéreo, cabo de cobre, suportes isoladores, tubo de proteção, malha de aterramento e conector de medição. Esse sistema envolve todo o perímetro do prédio. O cabeamento é fechado e é posto um captor a cada cinco metros.

Franklin

Utiliza-se captor tipo Franklin, ou seja, em forma tridente, poste metálico (a ser instalado no ponto mais alto do prédio), cabo de cobre, caixa de inspeção, haste copperweld e conector cabo/haste. Aqui, a captação da descarga é feita pelo mastro.



Fonte: www.electrical-installation.org

Dia a Dia

COMEÇAM ENTREGAS DOS CARNÊS DO IPTU

Os moradores da Grande Vitória já começaram a receber os seus carnês referentes ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) deste ano. No caso da cidade de Vitória, o desconto para pagamento em cota única, no mês de março, é de 8%. O imposto na capital pode ser pago em até dez cotas.

No município vizinho, Cariacica,

esse desconto para pagamento em cota única pode chegar a 20%, e vale para os contribuintes que pagaram o imposto em cota única durante os últimos cinco anos. Também há critérios para descontos de 10 e 15% para cota única ou pagamento em até nove parcelas.

Vale reforçar a importância do pagamento do IPTU, pois, de acordo com a legislação federal, pelo menos

25% do que é arrecadado com o tributo deve ser destinado à educação, e 15% para a área da saúde. Somente no município de Vila Velha, por exemplo, a previsão de arrecadação com o tributo gira em torno de R\$ 70 milhões. Na cidade canela-verde o imposto pode ser pago em cota única ou em até seis parcelas a partir de abril.

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é de caráter municipal e incide sobre os imóveis localizados nas áreas urbanas, estando esse imóvel edificado (casa, apartamento, loja) ou não (terreno). O IPTU é calculado com base no valor do imóvel atribuído pela prefeitura. Esse valor é conhecido como “valor venal do imóvel”, e é calculado de acordo com os critérios estabelecidos por cada município.

VITÓRIA

Desconto cota única: 8%

Vencimento: 18 de março (cota única ou primeira parcela)

Isenção:

- Imóveis edificados com valor venal de até R\$ 30mil (exceto vagas de garagem) e imóveis edificados (terrenos) com valor venal de até R\$ 7 mil estão isentos;
- Prédios históricos e casas em áreas de preservação ambiental permanente têm isenção de pelo menos 50%;
- Imóvel de ex-combatente têm isenção de 100%;
- Para imóvel de idosos, a isenção é de 75% sobre IPTU e taxas.

SERRA

Desconto cota única: 10%

Vencimento: 07 de abril

Isenção:

- Aposentados ou pensionistas que tenham renda bruta comprovada de até três salários mínimos mensais, que possuam um único imóvel e nele residam, têm direito à isenção do imposto predial, desde que o valor venal do imóvel não exceda a R\$ 89.051,96.
- Imóveis utilizados como residência por componente da Força Expedicionária Brasileira.
- Imóveis exclusivamente residenciais, cujo valor venal não exceda a R\$ 41.004,52.
- Imóvel de ex-combatente têm isenção de 100%;
- Para imóvel de idosos, a isenção é de 75% sobre IPTU e taxas.

CARIACICA

Desconto cota única:

- 20% para quem pagou cota única nos últimos cinco anos;
- 15% para quem pagou cota única no ano passado;
- 10% para os demais contribuintes.

Vencimento: 08 de abril

Isenção:

- Aposentados, pensionistas e imóveis cujo valor venal seja de até R\$ 23.572,37;
- Imóveis localizados em ruas sem pavimentação.

VILA VELHA

Desconto cota única: 8%

Vencimento: 11 de abril

Isenção:

- Imóveis cujo valor venal máximo chegue a R\$ 30 mil, contudo o contribuinte deve pagar a taxa de lixo. A isenção constará no carnê;
- Para imóveis situados em rua sem pavimentação. Quem recebeu a isenção no ano passado deve renovar a solicitação para 2015;
- Para aposentados, pensionistas, ex-combatentes e portadores de doenças graves, como esclerose múltipla, neoplasia maligna, cegueira e doença de Parkinson;
- Em todos os casos, o requerente deve comprovar a propriedade do imóvel e atender aos requisitos da Lei. A isenção concedida atinge apenas o imóvel utilizado para fim residencial do próprio contribuinte ou do seu beneficiário previdenciário.

Créditos condominiais:

Mudança na forma de cobrança dos débitos

Atualmente o procedimento que os condomínios possuem para cobrar débitos condominiais dos condôminos devedores, ultrapassado a cobrança administrativa mediante envio de carta de cobrança, é ajuizar ações de cobrança, nos Juizados Especiais ou Varas Cíveis, para obter acordo na audiência ou sentença favorável, para então, proceder à execução da dívida, mediante penhora on line de ativos (dinheiro, aplicações) em nome do executado, penhora de veículos ou do imóvel.

Sabemos a via crucis que é a ação de cobrança de débitos condominiais, especialmente, quando tramitam nas Varas Cíveis. Há recursos (apelações, recurso especial), execução que se arrasta, penhora de imóveis, avaliação, impugnações, praças (venda), ou seja, uma rotina que leva anos, algumas décadas.

A crise econômica, política, inflação em crescimento, juros elevados, política restritiva de crédito, desemprego, redução do crescimento, elevam o endividamento do cidadão, por consequência, aumenta a inadimplência na economia como um todo, e para variar, condôminos deixam de pagar a taxa condominial, de forma geral a última na lista de obrigações. Não é por menos que o volume de cartas de cobranças enviado pelo SIPCES aumentou 95% em relação a 2014, quando ultrapassamos mais de 1.000 cartas, cobrando valores superiores a 2,5 milhões de reais.

Diante destas dificuldades, nos cursos de gestão e organização condominial, a palavra para cobrar débitos condominiais é CONCILIAÇÃO, o condomínio deve cobrar de forma rápida (amigavelmente) e promover sempre a busca pelo acordo, negociando seus créditos.

Em março do corrente ano entra em vigor a Lei 13.105/2015 (novo Código de Processo Civil), que de forma clara declara - o Estado promoverá a solução consensual dos conflitos através da conciliação e mediação, dentre outros meios, inclusive, no curso de processo judicial - incluindo a

criação pelos Tribunais de centros judiciários de solução consensual de conflitos, para audiências de conciliação e mediação, visando auxiliar, orientar e estimular a auto composição, ou seja, uma lição para os recalcitrantes na solução consensual dos conflitos.

Mas, voltando ao título desta matéria, com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, a partir do dia 17 de março, teremos uma novidade na cobrança dos débitos: a taxa de condomínio será considerada título executivo extrajudicial, conforme dispõe o inciso X, do artigo 784, verbis:

X – o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documental-mente comprovadas;

Sabemos que o condômino é obrigado a contribuir para o rateio das despesas condominiais pela fração ideal ou outra forma prevista na Convenção (art. 1.336, I, do Código Civil) e mais, por expressa disposição legal (artigo 1.350 do mesmo código), a taxa de condomínio decorre de orçamento e aprovação anual, pois, em síntese dispõe mencionado dispositivo legal “Convocar o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos.”

Assim, a taxa de condomínio elevada ao status de título executivo extrajudicial, exige para sua validade previsão na convenção ou aprovada em assembleia geral, e ainda, documental-mente comprovada, o que será através da ata assemblear e título bancário.

A citação pessoal, é o ato pelo qual são convocados o réu, o executado ou o interessado para integrar a relação processual, também sofreu algumas modificações, afinal, para a validade do processo é indispensável a citação (artigos 238 e 239), todavia, o novo ao tratar da citação pelos Correios e pelo Oficial de Justiça, nestas hipóteses ampliou a responsabilidade do condomínio, pois, torna válida a citação

entregue no condomínio, vejamos:

Na Citação via Correios, o § 4º, do artigo 248 assegura que “ Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente”.

E na citação por Oficial de Justiça, prevê o novo CPC, verbis:

Art. 252. Quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar.

Parágrafo único. Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Ou seja, a gestão condominial (síndico ou empresa administradora de condomínios) deve orientar seus funcionários, bem como, manter um controle efetivo do recebimento e entrega das correspondências registradas ou citações judiciais, via correio ou oficial de justiça, sob pena de responsabilidade civil.

Na execução da taxa de condomínio, teremos uma celeridade na cobrança do crédito, pois, o executado será citado para pagar em três dias, com prazo de quinze dias para embargar a execução, sob pena de penhora e registro no Serasa.

Síndicos e administradoras de condomínios, as mudanças são significativas, participem dos cursos que serão promovidos pelo SIPCES no ano em curso, já sob a égide do Novo Código de Processo Civil, afinal, a capacitação deve ser frequente.

Então, até lá.

Gedaias Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente do SIPCES

Matéria Jurídica

NOVO PROCEDIMENTO DE COBRANÇA DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS

Condôminos, a partir de abril do corrente ano, os débitos condominiais, considerados título executivo extrajudicial, na forma do artigo 784, x, contida no novo código de processo civil, que entra em vigor no dia 18 de março de 2016, face decurso do prazo previsto no artigo 1.045, serão cobrados através do procedimento de execução fundada em título executivo extrajudicial e não mais ação de cobrança.

O condômino devedor, ora denominado executado, será citado via correios ou por oficial de justiça, inclusive, sendo válida a entrega da citação ao porteiro do condomínio, responsável pelo recebimento das correspondências, para no prazo de três dias, pagar o débito atualizado, custas e honorários advocatícios (este pela metade, pois, o juiz ao despachar a inicial, fixará dez por cento).

Não efetuado o pagamento, será penhorado sem ciência prévia do executado, valores em conta corrente e aplica-

ções mantidas em instituições financeiras ou veículos, e na falta destas, o imóvel, afinal, dívida condominial possui natureza propter rem, ou seja, é ligado a coisa.

Poderá o executado ainda, no prazo de quinze dias, embargar a execução ou propor o pagamento da seguinte forma: 30% de entrada e o restante em seis parcelas, atualizadas e com juros de 1% ao mês.

Se ocorrer atraso no pagamento do parcelamento, teremos o vencimento integral da dívida e multa de 10%.

Ocorrendo a penhora de bens, o condomínio poderá proceder ao registro imediato no Cartório de Imóveis e no caso dos processos em andamento (ações de cobrança), com a sentença transitada em julgado, será possível levar a protesto a decisão judicial, após o executado não pagar o débito atualizado no prazo de 15 dias, artigo 517 c/c 523 do novo Código de Processo.

Este novo procedimento vai agilizar a cobrança dos débitos condominiais,

afinal, acaba toda a fase de conhecimento que era necessário na ação de cobrança, até a obtenção da sentença e após iniciar a fase de execução, agora, já iniciamos com a execução da taxa condominial vencida.

O novo Código de Processo Civil estabelece que as partes devem agir de boa fé e cooperar entre si, para obterem no menor prazo a solução integral do mérito, para tanto, as conciliações e mediações serão estimuladas pelo Poder Judiciário.

Além disto, o novo Código de Processo em vários dispositivos estabelece penalidades para ato atentatório a dignidade da justiça, incluindo embargos a execução com finalidade procrastinatória (empurrar o desfecho do processo) e não indicar bens passíveis de penhora.

Assim, esperamos que os condôminos fiquem mais sensibilizados com a obrigação prevista em lei, de pagar em dia suas obrigações condominiais (taxas ordinárias e extraordinárias).

OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO EM PROCESSOS JUDICIAIS

Todos devem fazer sua parte para que o objetivo seja alcançado, em menor tempo e sem stress para ninguém.

Nesse sentido o novo Código de Processo Civil, que entrará em vigor no dia 18 de março do corrente ano, estabelece que as partes deverão agir com boa fé e cooperação, para que possam alcançar a decisão de mérito justa e efetiva, em tempo razoável, ou seja, precisamos da atuação cooperação.

No processo trabalhista, desde 2014, não há papel, tudo tramita de forma eletrônica, as petições (iniciais, contestações, recursos, execução, cálculos, etc) e documentos que serão anexados, serão todos convertidos em arquivo PDF, cada arquivo com tamanho máximo de 1,5kb.

Para envio desses arquivos o prazo máximo é uma hora antes da audiência, todavia, sabemos que por prudência, maior antecedência é recomendável, afinal, vários contratemplos podem ocorrer, falta de energia, sem acesso a

dentre outros problemas que poderão acarretar prejuízos imensuráveis as partes.

Nessas situações quanto mais antecedência o síndico procurar o advogado e encaminhar todos os documentos solicitados, para serem transformados em arquivo PDF e anexados ao processo, melhor para todos.

Então, vamos observar estas regras, pois, essencial ao alcance da Justiça que todos almejam.

Por outro lado, nos Juizados Especiais, salvo raras exceções, todos os processos já tramitam de forma eletrônica utilizando o sistema PROJUDI, ou seja, todos os documentos devem ser anexados antes da audiência, principalmente, quando uma, ou seja, de conciliação, instrução e julgamento.

Não pode ou não deve ocorrer, o síndico levar novos documentos no dia da audiência para juntar no processo, isto causa um transtorno imenso e porque não dizer stress desnecessário.

documentos apresentados pelo síndico, devem ser encaminhados aos advogados, com prazo mínimo de cinco dias, para escanear, converter em arquivos PDF's e importante, os documentos devem estar legíveis para comportar o escaneamento.

Nos Juizados Especiais, o síndico ou empresa administradora também neste prazo de cinco dias antes da audiência devem encaminhar ao advogado ata de eleição do novo síndico, se ocorrido, boletos das taxas condominiais e atas de taxas extras aprovadas em assembléia, para atualização dos débitos e juntadas no processo.

É isto aí, síndicos e administradoras de condomínios, como o novo código de processo civil exige, vamos cooperar com os advogados prestando as informações corretas e com, no mínimo, cinco dias de antecedência, ou mais, se solicitado pelo advogado, afinal, nada em cima da hora e na correria, atende aos princípios da boa fé.

NEGOCIAÇÃO COLETIVA



Em breve começarão as negociações coletivas com as entidades sindicais representantes dos empregados, visando estabelecer novos pisos salariais à partir de 01 de abril (nossa data base), bem como manter ou alterar as cláusulas pactuadas nas atuais

Convenções Coletivas.

Não há dúvida que a crise econômica, tem um reflexo pesado nestas negociações, o momento impõe cautela, as partes devem com equilíbrio entender a realidade.

Nos próximos dias será divulgada a data das Assembleias Gerais para

apreciar as pautas reivindicatórias. Agende a data e participe. Juntos nós temos a força necessária para definir nossa participação e os limites que a categoria impõe nestas negociações.

Se não puder participar, acompanhe as negociações através do site do **SIPCES**, www.sipces.org.br



EMBELEZART®
design de elevadores

Modernização e embelezamento de elevadores



EMBELEZART®
design de elevadores

Av. José Rato, 1155 F
Bairro de Fátima - Serra / ES
CEP 29160-790
comercial.es@embelezartelevadores.com.br
Tel: (27) 3376-2593 / 3376 2594
(27) 99239-0908

