



REDE DE ESGOTO

CONDOMÍNIOS DEVEM FAZER A LIGAÇÃO

Pág. 06

PORTARIA REMOTA

Cresce procura na Grande Vitória.

PÁG. 04

MATÉRIA JURÍDICA

Execução de taxas condominiais.

PÁG. 10

SEGURO CONDOMINIAL

As responsabilidades dos síndicos.

PÁG. 11

Editorial

COMEMORAR E AMPLIAR AS AÇÕES.

Ao completar 24 anos o SIPCES se mantém fiel a seus ideais e princípios: informar e auxiliar síndicos e empresas administradoras de condomínios nas tarefas diárias, dando o suporte e a orientação necessários para que as atividades e ações do dia a dia nos condomínios sejam realizadas de forma correta e segura.

Completar mais um aniversário frente a um mercado com tantas mudanças exige persistência, paciência e muita dedicação. É uma reinvenção constante, e tudo isso para poder suprir a expectativa de diversas famílias, cada qual com o seus sonhos e desejos.

E o SIPCES não se furta do seu trabalho. Mais uma vez trazemos nossas ações e participação em cursos, palestras e eventos, cada vez mais constantes por entendermos que a informação e o constate aprendizado são fundamentais para a evolução dos serviços prestados nos condomínios.

Neste ano de 2017 já apoiamos a Semana de Prevenção e Combate a Incêndio organizada pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo, e em agosto apoiaremos a realização da Expo Condomínio Completo.

Junto a isso intensificamos a realização de nossos próprios eventos, cursos e palestras, geralmente realizadas na sede do sindicato, e estamos apurando a possibilidade de ações conjuntas com outras instituições.

São através de ações como essas que vemos o quanto o perfil de quem participa ativamente desse setor têm mudado, exigindo cada vez mais profissionalismo na forma de conduzir as ações condominiais.

Por isso abordamos o crescimento da utilização da portaria remota nos edifícios, com forte impacto no dia a dia dos moradores, e damos início a uma série de orientações sobre o seguro condominial.

Sabendo da sua responsabilidade para com a cidade, e não apenas dentro das paredes dos condomínios, o SIPCES reforça a orientação da ligação da rede de esgoto dos condomínios, fato muito comentado e discutido neste ano.

Por fim, o SIPCES agradece a confiança daqueles que apoiam o crescimento organizado e forte do setor condominial, com responsabilidade e zelo pelo que é de todos.

Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES



Notícias SIPCES

SIPCES AMPLIA PARTICIPAÇÃO E REALIZAÇÃO DE EVENTOS E CURSOS



Eder Mota, diretor da Realiza Editora & Eventos, organizador da Expo Condomínio Completo, e Cyro Bach Monteiro, presidente do SIPCES.

Cumprindo suas metas e objetivos para o ano de 2017, o SIPCES tem buscado ampliar a sua participação e promoção de cursos, palestras e eventos que atendam às necessidades e expectativas de síndicos e administradoras de condomínios ao longo do ano.

Já neste segundo semestre o sindicato foi um dos apoiadores da 8ª edição do Seminário de Prevenção Contra Incêndio e Pânico na Construção Civil, realizado no início de julho no auditório do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo, em Vitória. Organizado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo, o evento teve a presença de síndicos, engenheiros, arquitetos, urbanistas, acadêmicos de diversos cursos, técnicos em edificações, entre outros, que compuseram uma plateia muito atenta às palestras ministradas, que tiveram como tema *Estruturas em situação de incêndio* (Prof. Dr. Macksuel Soares de Azevedo), *Estruturas de madeira em situação de incêndio: novas técnicas, projeto e pesquisa* (Prof. Dra. Poliana Dias de Moraes), *Sinistros na construção civil: estruturas de concreto em situação de incêndio* (Prof. Pós Dra. Geilma Lima Vieira) e *Sprinkler – Dicas úteis e práticas para correta aplicação* (Eng. João Carlos Wollentarski Júnior).

Também foram realizados na sede do sindicato a palestra Responsabilidade do Síndico na Contratação do Seguro, apresentada pelo corretor Ulisses Barcellos de Almeida Júnior, sócio da empresa Liderlife Corretora de Seguros, e o curso Constituição e Atuação do Conselho Fiscal, ministrada pelo advogado e vice-presidente do sindicato, Gedaias Freire da Costa.

Outro importante evento que contará com o apoio institucional do SIPCES é a Expo Condomínio Completo, que acontecerá no Centro de Convenções de Vitória, nos dias 18 e 19 de agosto de 2017.

Outros cursos e palestras já estão disponíveis no site www.sipces.org.br. Acesse e não fique de fora dos próximos eventos.

ACESSE WWW.SIPCES.ORG.BR E VEJA O CALENDÁRIO DE CURSOS E PALESTRAS

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 José Eduardo Martins

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

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 Fernanda Azevedo Dias

Fotografia Acervo SIPCES

Mário L. Fosse

Divulgação

Impressão GM Gráfica

Tiragem 1.100 exemplares



Expo Condomínio Completo

**18 e 19
AGOSTO**

**CENTRO DE
CONVENÇÕES
DE VITÓRIA**

**ENTRADA
GRATUITA**

O maior evento para síndicos
e moradores, com produtos e
serviços para viver bem.

Tudo para condomínios
e apartamentos, em um só lugar.

- ✓ Fornecedores
- ✓ Palestras
- ✓ Sorteios
- ✓ Distribuição do Guia
Condomínio Completo

PARTICIPE E FAÇA BONS NEGÓCIOS!

Informações e credenciamento: expocondominiocompleto.com.br

Realização:

Realiza
EDITORA & EVENTOS

Apoio:

SICOOB
Faça parte.

SIPCES
SINDECONTO PATRONAL DE CRIATIVIDADES
E INICIATIVAS DE QUALIDADE TRABALHADA NO COMÉRCIO DE VITÓRIA



PORTARIA REMOTA

CRESCER PROCURA NA GRANDE VITÓRIA

Nos últimos anos síndicos e administradoras de condomínios têm buscado diversas formas de economizar: rever contratos, diminuir o número de empregados, investir em ações mais ecológicas que trazem economia, como captação de água das chuvas, entre outras ações e benfeitorias.

Mas uma mudança tem chamado a atenção, até mesmo por ser impossível de não ser percebida e por alterar a rotina nos prédios, principalmente residenciais: a portaria remota, tecnologia que garante segurança e controle na entrada e saída de moradores e visitantes em condomínios, mesmo com os profissionais atuando à distância.

Também conhecida como portaria virtual, a portaria remota consiste no controle de acesso através de uma central de monitoramento que funciona 24 horas. Através dessa central uma equipe capacitada e treinada controla a entrada e saída de pessoas e observa as atitudes e comportamento dos visitantes direto da central. Esse tipo de serviço tem substituído a figura do porteiro nos prédios.

A entrada e saída dos moradores é feita através de cartões eletrônicos ou até mesmo pelo reconhecimento das impressões digitais. Já os visitantes, ao chegarem ao condomínio, interfonam para essa central, que acompanha tudo através de videomonitoramento. É o operador dessa central quem faz o contato com o morador. De acordo com a determinação desse morador, o acesso é ou não liberado por quem atua na portaria remota, funcionando como se fosse um porteiro agindo no próprio local.

Muitas dúvidas surgem sobre a eficiência desse tipo de serviço quando começamos a falar a respeito da entrega de encomendas e cartas registradas. “Esse tipo de portaria não elimina todos os empregados do condomínio. Ele substitui diretamente os porteiros, mas os empregados que realizam a limpeza, por exemplo, continuam desempenhando suas funções e, geralmente, eles ficam encarregados de receber as correspondências”, afirma o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro.

Mais comum em prédios com poucas unidades, alguns empreendimentos de maior porte - superiores a 200 unidades - já

começam a pesquisar sobre a implantação desse modelo de acesso e controle. Fabiano Izidoro Monteiro, diretor de tecnologia da SIT – Segurança, Inteligência e Tecnologia -, afirma que há mais de um ano a empresa atua em um condomínio com 240 apartamentos, e está em negociação com um empreendimento que possui mais de 500 unidades.

“Os empreendimentos com maior número de moradores começam a enxergar a possibilidade de implantação da portaria remota. É claro que para esses empreendimentos de grande porte não há como substituir em sua totalidade o número de empregados, mas a redução de pelo menos 50% é viável e segura”, reforça Fabiano.

O acesso dos moradores que possuem carros é dotado de um sistema semelhante ao da cobrança automática em pedágios. Nos veículos, são instalados equipamentos de identificação por radiofrequência. Mas os condomínios também podem optar pelos convencionais controles de garagem como forma de reduzir ainda mais o valor do serviço.

Para maior segurança, todo o controle de entrada e saída é feito de maneira eletrônica, e as ligações telefônicas, no interfone e as imagens das câmeras também são gravadas e armazenadas pela central.

A adoção da portaria remota requer alguns investimentos básicos para garantir o seu bom funcionamento. A infraestrutura necessária do sistema deve contar com geradores de energia, nobreaks e backup de equipamentos para o monitoramento, além de linhas digitais para recepcionar os sinais dos sistemas de segurança dos clientes.

Para isso será necessário adquirir ou aprimorar equipamentos como interfones, câmeras de segurança que filmam em tempo real pontos estratégicos do condomínio, acesso à garagem por sistema automático, portas automáticas na entrada principal e na garagem.

ECONOMIA PODE CHEGAR A 50% PARA O CONDOMÍNIO

Desde o ano passado o dilema principal dos condomínios é um só: economizar. E esse tem sido o grande fator de procura pelas portarias remotas. Mesmo com o custo de instalação dos equipamentos

básicos que são necessários para o bom funcionamento do sistema, a curto e médio prazo a economia em relação à portaria convencional pode chegar a 50%.

“O sistema funciona muito bem, é seguro, temos todo um aparato tecnológico e, quando necessário, deslocamos uma equipe ao condomínio para certificar de que está tudo ocorrendo dentro da normalidade. Além de tudo isso é mais econômico. Em um condomínio grande, com quatro portarias, o custo mensal, antes destinado ao pagamento de empregados e encargos, terá uma redução de 50%”, argumenta o diretor da SIT, empresa de soluções tecnológicas em segurança, Fabiano Monteiro.

Fabiano ainda destaca que antes de qualquer mudança na forma e modelo de portaria adotado pelo condomínio, é de extrema importância que os moradores realizem uma análise de risco do empreendimento, com o devido apontamento das reais necessidades referentes à segurança dos moradores, e que apenas após esse levantamento e as devidas instalações dos equipamentos, é que a alteração seja realizada.

A operação do sistema, bem como a instalação dos equipamentos necessários para a implantação da Portaria Remota vai variar de acordo com o tamanho do condomínio.



Fabiano Izidoro Monteiro,
diretor de tecnologia da SIT
– Segurança, Inteligência e Tecnologia

MAIS
MENOS
TUDO EM
COM

**SEGURANÇA
CUSTOS
TEMPO REAL
PRONTA RESPOSTA**



PORTARIA
REMOTA



ECONOMIA DE ATÉ **60%**



**AUMENTO
DE SEGURANÇA**



**GRAVAÇÃO E
MONITORAMENTO
24 HORAS**

O futuro finalmente chegou. Você está sendo monitorado 24 horas por dia, 7 dias por semana, com a mais alta tecnologia. Através da Portaria Remota, você garante economia de até 60% nos custos do seu condomínio, além de aumento de segurança e controle com gravação. Fale conosco e descubra mais vantagens em adquirir a Portaria Remota SIT!

Av. Fernando Ferrari, 484 - Jd. da Penha, Vitória-ES
sittec.com.br | (27) 3025 8080



SIT

SEGURANÇA
INTELIGÊNCIA
TECNOLOGIA



REDE DE ESGOTO. CONDOMÍNIOS DEVEM FAZER LIGAÇÃO.

Fazer a ligação do esgoto produzido nas residências e comércio ao sistema de esgoto da Companhia Espírito Santense de Saneamento (Cesan) é extremamente importante, disso ninguém duvida.

Mas pode acreditar, há residências, comércio e condomínios que ainda não realizaram essa ligação. Na Grande Vitória, 65,9% da população tem rede de esgoto disponível, mas apenas 55,4% da população já realizou a ligação à rede.

Entre os municípios, Vitória tem o maior percentual da população com esgoto ligado à rede de recolhimento, com 74%. Em contrapartida, Cariacica possui apenas 34% dos imóveis ligados. Isso significa que no município vizinho à capital, 11.519 imóveis não estavam ligados à rede até 2016.

Para reverter esse quadro as prefeituras e a Cesan estão agindo. Para incentivar que as pessoas liguem seus imóveis na rede de esgoto, a Cesan criou o Programa de Abordagem Domiciliar, no qual um grupo de assistentes sociais visitam residências e comércios que ainda não possuem esgoto coletado e tratado, para incentivar que seja feita a ligação. As visitas acontecem em todo Estado e têm foco na sensibilização. Assim, nas conversas com famílias e empresários, os representantes da Companhia orientam sobre a importância da coleta e tratamento, o que demanda a legislação e também como é feita a cobrança da tarifa.

Entre os anos de 2015 e 2016 foram realizadas abordagens domiciliares em cerca de 9.000 imóveis, localizados em municípios de Cariacica, Vila Velha, Vitória e Serra. O trabalho resultou no incremento de 27.093 ligações à rede de esgoto. Somente no ano de 2016, cerca de 55

milhões litros de esgoto deixaram de ser lançados in natura no meio ambiente.

Durante as visitas é possível observar o comprometimento das pessoas em fazer a ligação à rede de esgoto. Quando as pessoas percebem que não estão destinando esgoto para locais públicos, onde podem ser alvo de doenças, ou para os rios e praias, elas estão ajudando o próprio estado e a comunidade a ter mais saúde.

Jorge Américo Cavalcante, síndico de um condomínio em Itapuã, Vila Velha, realizou a ligação ao sistema de esgoto. “É de extrema importância, e os moradores precisam se conscientizar e cobrar das autoridades que a fiscalização seja mesmo realizada. É importante fazer a ligação”, observa José Américo.

A fiscalização tem sido atuante, e tem notificado, advertido e multado os que insistem em não realizar a ligação. Em Vitória a multa pode variar de R\$ 800 a 68 mil; em Cariacica de R\$ 50 a 25 mil; na Serra varia entre R\$ 50 a 10 mil, e em Guarapari pode chegar até a R\$ 8 mil.

Segundo informações enviadas pela Cesan, o trabalho ocorre de forma conjunta com as prefeituras. O investimento realizado em saneamento básico se reverte não só em saúde para os moradores, como também em educação ambiental. É um grande desafio é também contar com a conscientização dos moradores sobre a necessidade da interligação dos imóveis à rede e o bom uso do sistema para evitar entupimentos e outros danos que são causados quando detritos e outros itens, como óleo e gordura, são lançados na rede.

Para o vereador licenciado e atual secretário municipal de Meio ambiente e Serviços Urbanos de Vitória, Luiz Emanuel

Zouain, a solução para este problema precisa ser mais ampla. “O Brasil precisa de um pacto que promova um ‘desafio sanitário’. Tal pacto precisa englobar os governos federal, estadual e municipal – alertando e alardeando o “senso de urgência” que certamente serviria como uma das várias alavancas que o país precisa acionar para sair da crise social e econômica que se encontra. Chegaríamos, enfim, ao século XXI”, argumenta.



Luiz Emanuel Zouain,
secretário municipal de Meio Ambiente
e Serviços Urbanos de Vitória

*Dia a Dia***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.

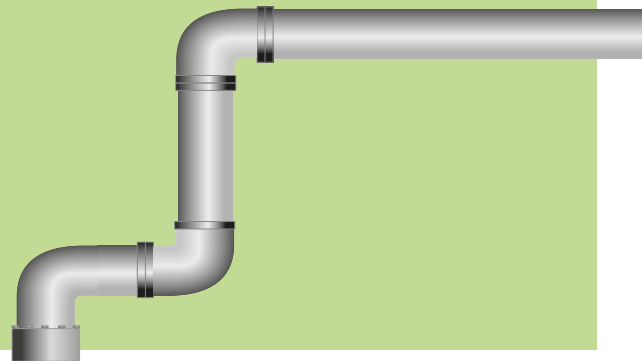
USE CORRETAMENTE A REDE DE ESGOTO:

- 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.

BENEFÍCIOS

- Preservação do meio ambiente, uma vez que a água volta limpa para os rios, córregos e nascentes;
- Combate à mortandade dos peixes;
- Qualidade de vida e melhoria do potencial produtivo da população;
- Combate aos insetos transmissores de doenças;
- Redução de internações hospitalares, principalmente de crianças;
- Condições melhores de infraestrutura;
- Valorização do município e desenvolvimento do turismo;
- Melhoria na higiene doméstica e pessoal;
- Redução de maus odores

Fonte: Cesan



UMA FORMA DIFERENTE DE ADMINISTRAR
A EV Administradora de Condomínios oferece opções para **Gestão de Condomínios** conforme o Perfil e a Necessidade dos Síndicos.

- GESTÃO ADMINISTRATIVA
- GESTÃO DE PESSOAS
- PRESTAÇÃO DE CONTAS
- DEPARTAMENTO PESSOAL

- ASSESSORIA CONTÁBIL
- REGIMENTO INTERNO
- PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO
- CONTROLE DE INADIMPLÊNCIA
- ASSEMBLEIAS

SÍNDICO
PROFISSIONAL

WhatsApp e
PLANTÃO 24h



27 **99974-4824**

fevadministradoradecondominios
www.evcondominios.com.br



27 **3062-9008**



adm@evcondominios.com.br

VALE ALIMENTAÇÃO

SIPCES formaliza convênio com empresa capixaba

A Convenção Coletiva de Trabalho prevê diversos benefícios aos empregados. Entre esses benefícios está o Vale Alimentação ou Ticket Alimentação, que não tem nenhum caráter obrigatório por lei, diferente do que acontece com o vale transporte, que é obrigação da empresa.

O vale alimentação é garantir a alimentação ao trabalhador, podendo ser fornecido em forma de cesta básica ou em forma de vale convênio, que pode ser pago através de vale alimentação por cartão.

As convenções firmadas pelo Sindicato Patronal de Condomínios do Estado do Espírito Santo (SIPCES) e os sindicatos laborais (Sindicomínios e Sindiconvive), têm essa cláusula de benefício social do vale ou ticket alimentação.

O SIPCES, com o objetivo de facilitar o cumprimento desta cláusula e visando ainda reduzir custos e padronizar o atendimento, fez convênio com a empresa Le Card S.A. Administradora de Cartões para fornecimento do cartão alimentação.

No referido convênio com a Le Card, foi acordado a isenção de todas as taxas do serviço (adesão, emissão, taxa administrativa e 2ª via do cartão) e o cadastro do CNPJ do condomínio/administradora no PAT (Programa de Alimentação do Trabalhador).

A Le Card é uma empresa capixaba, que atua há mais de 3 anos no mercado oferecendo soluções em meios de pagamentos eletrônicos, que refletem na melhoria de relacionamento entre a empresa e seus colaboradores, e está presente em 100% da grande rede de supermercados do Espírito Santo.



**MANTENHA SEU CADASTRO
ATUALIZADO E RECEBA
AS PRINCIPAIS INFORMAÇÕES
E NOTÍCIAS DO MERCADO
CONDOMINIAL.**



Sempre perto de você!



**Forneça o auxílio alimentação
com o cartão Le Card.
Empresa 100% capixaba,
a MELHOR rede credenciada
e o MELHOR atendimento do
Espírito Santo!**



Cartão Alimentação



Cartão Combustível

**CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA
ASSOCIADOS SIPCES**

www.lecard.com.br | 27 **2233-2000**

Matéria Jurídica

EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS E DEMAIS PROCESSOS NOS JUIZADOS E VARAS CÍVEIS

Cabe ao síndico nos termos do artigo 1.348, VII, do Código Civil, cobrar dos condôminos o rateio das despesas condominiais na forma prevista na convenção, ressaltando que os valores decorrem de previsão orçamentária (obrigatória), vide inciso VI deste mesmo dispositivo legal ou, na prática usual, o rateio das despesas do mês anterior ou vigente, com vencimento no mês seguinte.

O novo Código de Processo Civil (CPC 2015), estabelece de forma clara no inciso X, do artigo 784, que as taxas condominiais são títulos executivos extrajudiciais.

Assim, inicialmente é preciso deixar claro que cabe ao condomínio comprovar o valor da taxa condominial, ou seja, é imprescindível a comprovação do título/rateio das despesas condominiais, obedecido, é lógico, a forma prevista na convenção, que deverá ser juntado à petição inicial da execução, art. 434 do CPC 2015.

Portanto, devem os condomínios aprovarem o rateio das despesas ordinárias com base no orçamento e as despesas extraordinárias conforme for deliberado pela assembleia condominial. Se a convenção não estabelecer as despesas ordinárias e tão pouco aprovado o orçamento, indicamos que seja convocado, obrigatoriamente, uma assembleia para dispor sobre o rateio das despesas. Sugerimos que seja colocado na ata o seguinte texto:

“os condôminos reconhecem que a taxa condominial é título executivo extrajudicial, e que o rateio é efetuado conforme orçamento aprovado ou deliberações assembleares, ou ainda, decorre das despesas do mês anterior ou vigente, constantes do boleto bancário emitido pela administração condominial”.

Deve a administração condominial cobrar de forma administrativa os débitos, só recorrendo ao Poder Judiciário diante da inércia do condômino devedor. Ressaltamos que não há um prazo legal ou número de meses em atraso para execução das taxas condominiais, embora na prática seja posterior ao terceiro mês.

Embora o CPC 2015 tenha elevado a boa fé, a cooperação processual como princípios que as partes devem obedecer para terem uma decisão em tempo razoável, sob pena de configurar um ato atentatório a dignidade da justiça, o certo é que os prazos processuais agora são

contados em dias úteis e ainda deve haver uma audiência de mediação ou conciliação.

São documentos essenciais para o ajuizamento da execução: procuração outorgada ao advogado (modelo no SIPCES), ata de eleição do síndico, ata aprovando orçamento ou a sugestão indicada no item 2.2, ata aprovando taxa extraordinária, boletos bancários, certidão de titularidade do imóvel.

Desta forma é preciso maior organização das gestões condominiais, pois nos Juizados Especiais onde tramitam processos eletrônicos são juntados os documentos acima em formato PDF, por consequência, é preciso que os originais sejam legíveis.

Assim, sugerimos:

- a) que as atas sejam digitadas em formato word;
- b) que os boletos sejam impressos com perfeita nitidez.
- c) que a cópia da convenção seja nítida.

Nos Juizados, apesar da juntada dos boletos ser no formato PDF, a maioria dos juízes, face previsão no CPC/2015, estão exigindo a apresentação dos originais, o que demanda tempo e deslocamento, que posteriormente, serão descartados.

Nos procedimentos de execução em curso nos Juizados Especiais não há uma uniformidade adotada pelos magistrados, ou seja, alguns juízes determinam a realização de audiência de conciliação ou determinam a penhora de bens e posterior realização de audiência de conciliação.

É preciso ressaltar que nos Juizados, o executado para embargar a execução tem que garantir a execução, ou seja, depositar ou indicar bens a penhora.

Adotado o CPC/2015, 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 aplicações 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, 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 deverá proceder ao registro imediato no Cartório de Imóveis, o que representa um custo elevado com despesas cartorárias, que serão incluídas na execução.

No caso de venda do imóvel via leilão judicial, o CPC permite que o arretamante adquira o imóvel por até 70% do valor de avaliação em segunda praça e pague o valor com uma entrada correspondente a 25% e o restante em até 36 meses. Logo, este é um novo mercado na aquisição de imóveis, com prejuízos evidente e cristalino aos executados.

Dificuldades e entraves nos processos em andamento ou que serão ajuizados:

a) ausência de cadastro de propriedade e endereço dos condôminos, por parte do condomínio; b) restrições para retirar certidões de titularidade; c) acordos elaborados sem acompanhamento de advogado, para que o instrumento tenha eficácia de título extrajudicial; d) não pagamento de custas nos processos em trâmite nas Varas Cíveis; e) atas e convenções ilegíveis; f) “urgência” do síndico na cobrança, esquecendo a morosidade do Poder Judiciário em decorrência de inúmeros fatores, especialmente, grande volume de processos;

Concluindo, não podemos transformar o procedimento de cobrança em litigioso, antes de esgotadas todas as tentativas de negociação, afinal, o acordo é o melhor caminho para solução destas demandas.

Ressaltamos, por lei, o devedor tem prazo de até sete meses para pagar, mediante entrada de 30% e o restante em seis meses, logo, negociar o parcelamento e incluir juros nas parcelas é uma saída salutar.

Gedaias Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente do SIPCES

CONTRATAÇÃO DE SEGURO E AS RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

A partir desta edição o **SIPCES** destinará um espaço para dúvidas e dicas sobre a contratação do seguro condominial. Temos recebido muitos apontamentos e demanda sobre o assunto. Para esclarecer algumas questões convidamos o corretor **Ulisses Barcellos de Almeida Júnior**, sócio da empresa **Liderlife Corretora de Seguros**.

Abordaremos a seguir de forma resumida e simplificada, informações sobre todos os seguros voltados para o seu Condomínio.

Nessa nossa primeira participação, trataremos sobre a obrigatoriedade na contratação do seguro de incêndio em conformidade com o Código Civil Brasileiro.

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 estabelece: Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns contra incêndio ou outro sinistro que cause destituição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

No Art. 1.348 está bem claro que essa responsabilidade compete exclusivamente ao síndico. Cabe ao mesmo a responsabilidade de contratar o seguro e de fazer cumprir a lei. Caso não o faça, poderá ser responsabilizado civil e criminalmente pelas consequências da falta ou insuficiência do seguro.

Conclusão: A legislação exige a contratação de seguro contra o risco de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte (artigo 1.346 do Código Civil), mas não especifica que tipo de modalidade de cobertura (Simples ou Ampla) deverá ser contratada.

Recomendo que o síndico contrate a “Modalidade Ampla” e se atente na correta precificação da cobertura básica, responsabilidade civil e moral, e danos financeiros ao condomínio e a terceiros.



Ulisses Barcellos de Almeida Júnior
Graduado em Seguros e Previdência Privada

O seguro correto, pelo menor preço.

Solicite nossa proposta on-line:
liderlife.com.br

- Seguro Condomínio
- Seguro Residência
- Risco de Engenharia
- Seguro de vida em grupo
- Experiência em Seguros Patrimoniais



SIPCES COMEMORA 24 ANOS

O Sindicato Patronal de Condomínios chega à marca de 24 anos completados com muito entusiasmo e a certeza de que há muito trabalho a ser realizado e desenvolvido em benefício de síndicos, administradores de condomínios, condôminos e prestadores de serviço do setor.

A ampliação das parcerias, busca por novos eventos e a promoção mais constante de cursos e palestras são uma demonstração de que o sindicato busca ouvir o mercado e fazer com que a interação e participação dos principais interessados desse mercado seja cada vez maior.

Completar 24 anos de dedicação integral ao setor e ampliar as fontes de informação são essenciais para que o trabalho e o mercado cresçam de forma organizada.

As conquistas alcançadas durante todo esse período foram muitas, mas é preciso evoluir cada vez mais. E para isso é fundamental a participação dos associados, com ideias, sugestões e críticas que possam tornar a entidade e o setor condominial, tão importante para a economia do Espírito Santo, mais fortes, organizados e competitivos, com competência e profissionalismo.

Parabéns a todos que nos acompanharam até aqui, e que certamente continuarão conosco durante os próximos anos.



Eventos



Cursos e Palestras



Informativos

24 anos
Sipces
5 de Julho

Há mais de duas décadas o **Sindicato Patronal de Condomínios (SIPCES)**, ao reconhecer que a gestão condominial é desafiadora e tem importância econômica significativa para o Estado, buscou disseminar conhecimento acerca da atividade que engloba do relacionamento humano à gestão financeira. Nos orgulhamos em ver nossa contribuição para a profissionalização do mercado, e continuaremos nosso trabalho com responsabilidade, zelo e transparência.

Obrigado a todos os nossos associados, parceiros e profissionais, que nos incentivam sempre.

SIPCES, há 24 anos à sua disposição.

SIPCES
SINDICATO PATRONAL DE CONDOMÍNIOS
E EMPRESAS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DO ES

facebook.com/sipces
sipces@sipces.org.br
www.sipces.org.br
(27) 3421.6302