

REVISTA



Revista bimestral | Edição 146 | Ano 19 | Nov/Dez 2017

FÉRIAS NO CONDOMÍNIO MUITO ALÉM DAS CRIANÇAS



MATÉRIA JURÍDICA

Reforma trabalhista parte 3

ARTIGO

Conflitos Condominiais

DIA-A-DIA

Contratação de seguro
não exige assembleia

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
f /SIPCES

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente Cyro Bach Monteiro

Vice Presidente Gedaías 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 Cyro Bach Monteiro

Gedaías Freire da Costa

Assessor Jurídico Roberto Garcia Merçon (OAB/ES 6445)

Equipe de trabalho Flávia Costa Silva Telis | Juliana Bolzan de Oliveira

Vanda Rangel da Vitória | Maria de Lourdes M. Pereira

Distribuição dirigida a síndicos, administradoras de condomínios e empresas prestadoras de serviços para condomínios.



Revista SIPCES 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 Sigríd Degobi

Fotografia Acervo SIPCES

Mário L. Fosse

Márcio Guimarães

Impressão GM Gráfica e Editora

Tiragem 1.100 exemplares

Editorial

Chegamos ao final de 2017. Mais do que a circunstância do Natal ou a expectativa pela entrada de um novo ano, nosso sentimento não seria diferente ao de agradecer. Pela confiança depositada no sindicato na realização de uma missão que é possibilitar uma maior profissionalização na gestão dos condomínios capixabas. E tivemos muitas novidades a serem abordadas durante todo o ano de 2017, principalmente na área trabalhista.

Nesta edição da **Revista SIPCES** trazemos a terceira explanação sobre a Reforma Trabalhista, na expectativa de aproximar os síndicos e administradores de condomínios das mais de 100 alterações dos dispositivos da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

Além disso, mostramos como foi a 1ª Semana do Síndico SIPCES, a já tradicional Festa do Síndico e um levantamento de cuidados a serem adotados nos condomínios com a chegada das férias.

Fechamos este ano com a satisfação do dever cumprido e com a certeza que teremos muito mais trabalho no próximo ano. Um ano que será especial, em função das comemorações de 25 anos do sindicato.

Por enquanto só nos cabe agradecer a sua participação e colaboração para o crescimento de todos nós, desejando a você e seus familiares Feliz Natal e um Ano Novo de muitas realizações.

São os votos de toda a equipe do SIPCES.

Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES



SUMÁRIO



03 DIRF

04 NOTÍCIAS SIPCES Festa e Semana do Síndico

05 ARTIGO Conflitos Condominiais

06 MATÉRIA JURÍDICA Reforma Trabalhista parte 3

09 DIA A DIA Cesan altera forma de cobrança

12 ARTIGO Crédito oriundo de ações contra concessionárias

18 SEGURO Contratação não exige assembleia

DIRF

Receita Federal altera regra referente à obrigatoriedade de entrega da Dirf 2018

A Dirf 2018 deverá ser apresentada até às 23h59min59s do dia 28 de fevereiro de 2018 por meio do Programa Gerador de Declarações – PGD Dirf 2018 – de uso obrigatório – a ser disponibilizado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), em seu sítio na internet, a partir do primeiro dia útil de janeiro de 2018.

Quanto à obrigatoriedade dos condomínios, segue:

Art. 2º Estarão obrigadas a apresentar a Dirf 2018

g) condomínios edilícios;

Art. 12. As pessoas obrigadas a apresentar a Dirf 2018, conforme o disposto nos arts. 2º a 4º, deverão informar todos os beneficiários de rendimentos:

I – Que tenham sofrido retenção do imposto sobre a renda ou de contribuições, ainda que em um único mês do ano-calendário;

II – Do trabalho assalariado, quando o valor pago durante o ano-calendário for igual ou superior a R\$ 28.559,70 (vinte e oito mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e setenta centavos);

III – Do trabalho sem vínculo empregatício, de alugueis e de royalties, acima de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), pagos durante o ano-calendário, ainda

que não tenham sofrido retenção do imposto sobre a renda;

Os condomínios que contrataram serviços de pessoas jurídicas durante o ano de 2017 e, que fizeram retenções de CSLL, Cofins, PIS e IRPJ deverão apresentar a DIRF conforme orientações no sítio da RFB até o dia 28 de fevereiro de 2018.

A DIRF 2018 deverá ser apresentada até às 23h59min59s (vinte e três horas, cinquenta e nove minutos e cinquenta e nove segundos), horário de Brasília, de 28 de fevereiro de 2018.



FIQUE ATENTO!

JANEIRO

- Trintídio – Data-base

FEVEREIRO

- Trintídio – Data-base

CURSOS & PALESTRAS DE CURTA DURAÇÃO



Caso você tenha alguma sugestão de tema para cursos ou palestras, envie um e-mail para o sindicato.

Sua sugestão será avaliada e poderá ser incluída na grade de eventos e ações para 2018.

Contato: (27) 3421-6302 | sipces@sipces.org.br

Recesso

O SIPCES informa que estará em recesso de 22 de dezembro a 02 de janeiro.

Retornaremos às nossas atividades em 03/01/2018 (quarta-feira).

FESTA E SEMANA DO SÍNDICO MARCAM MÊS DE NOVEMBRO

Tradição, inovação e grande participação. Assim podemos resumir os eventos organizados pelo **SIPCES** em homenagem aos síndicos durante o mês de novembro. A já tradicional Festa do Síndico ganhou um reforço e tanto com a realização da 1ª Semana do Síndico **SIPCES** como eventos que reforçam o importante papel que essa função desempenha e representa para milhares de condôminos do estado do Espírito Santo.

Pelo sexto ano seguido o sindicato organizou a Festa do Síndico, reafirmando o sucesso com a participação de mais de 300 pessoas no cerimonial Le Buffet Master, em Vitória. Um momento único de diversão, confraternização e reconhecimento ao desempenho de todos que escolheram exercer essa função de fundamental e extrema importância nos condomínios.

Além de comemorar a data com essa festa o sindicato inovou e realizou, pela primeira vez, a Semana do Síndico SIPCES, no auditório de sua própria sede, no Centro de Vitória. Foram seis palestras em quatro dias, abordando assuntos e temas variados, ministrados por profis-

sionais experientes e conhecidos no mercado capixaba e nacional, relevantes para o dia a dia de todo e qualquer condomínio. Vale ressaltar a participação do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo no evento, com a palestra sobre prevenção de incêndio, com o Tenente Coronel Andrison Cosme.

O advogado e vice-presidente do SIPCES, Gedaias Freire da Costa, ministrou duas palestras, onde falou sobre a reforma trabalhista (veja matéria jurídica nesta edição) e sobre a execução das taxas condominiais. O engenheiro civil e segurança do trabalho, Radegaz Nasser Júnior, abordou sobre a inspeção e manutenção predial, enquanto que a psicóloga clínica e organizacional, Elisa Leão, falou sobre conflitos condominiais e as formas de administrar com inteligência emocional (artigo na próxima página).

Assunto muito debatido nos últimos meses, a saúde e segurança dos trabalhadores em condomínios ficou a cargo da engenheira em segurança do trabalho Cacilda Ribeiro dos Santos.

Entre outros esclarecimentos, Cacilda destacou as Normas Regulamenta-

dores NR 9 - Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA e a NR 7 - Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO, publicadas pela Portaria 3.214/78, do Ministério do Trabalho e Emprego, que estabelecem a obrigatoriedade de elaboração e implementação por parte das empresas e instituições que admitam trabalhadores como empregados, independente do número de empregados.

Já o eSocial - Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas é um projeto que envolve a Receita Federal, o Ministério do Trabalho, o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e a Caixa Econômica Federal.

Os empregadores passarão a comunicar ao Governo de forma unificada, as informações relativas aos trabalhadores, tais como: vínculos, folha de pagamento, contribuições previdenciárias, comunicações de acidente de trabalho, aviso prévio, escriturações fiscais e informações sobre o FGTS. As informações, que atualmente são enviadas ao governo mensal ou anualmente, passam a ter seu envio à medida que ocorrerem.

As informações constantes no PPRA e PCMSO farão parte das informações para alimentar o sistema do eSocial, que será implantado a partir de 2018.

Assim, com variedade de assuntos, trazendo temas atuais para debate junto com os síndicos, o **SIPCES** acredita em uma melhor atuação de todos, e agradece a participação e apoio recebido para a realização desses dois importantes eventos.



CONFLITOS CONDOMINIAIS E AS FORMAS DE ADMINISTRAR COM INTELIGÊNCIA EMOCIONAL

Quero iniciar esse artigo convidando você leitor a uma reflexão acerca dos conflitos interpessoais e também a vê-los como parte de um processo positivo nas relações. Sim! A falta de entendimento entre duas ou mais partes, pode ser positiva e levar a descobertas importantes na melhoria dos relacionamentos.

Inteligência Emocional é um conceito criado por Daniel Goleman na década de 90 que significa: saber identificar as próprias emoções e não fugir dos sentimentos. Entender que faz parte da vida do ser humano, ter reações nem sempre boas e ser capaz de fazer do ruim algo positivo é ser inteligente emocionalmente.

Mas como é possível o nervosismo e sentimento de desconforto ser bom?

Primeiro, perceber que existem sentimentos ruins e não fugir deles, possibilita a conscientização do que precisa-se melhorar. Podem surgir circunstâncias em que as outras pessoas tenham razão mesmo que isso inicialmente pareça algo desconfortável e difícil.

Mas se é a verdade... como fugir dela?

O interessante é que, quando alguém tem mais controle sobre as próprias emoções, é possível inclusive tentar amenizar o comportamento agressivo de outras pessoas, o que eu chamo de pensamento estratégico.

O síndico tem uma posição de liderança e consequentemente de influenciador, é necessário utilizar esse lugar de maneira tática. Apresentarei 3 ideias que poderão auxiliar na ação com pensamento estratégico através do desenvolvimento da Inteligência Emocional, contribuindo para que haja melhor administração dos conflitos condominiais.

A primeira ideia é ensinar através do próprio comportamento, pois quando alguém é educado e profissional, cria-se uma tela protetora. Relacionar-se com educação e prestatividade provoca simpatia, o que é saudável nas relações de autoridade. Seja educado com a equipe de prestadores de serviço e com os condôminos, trate todos pelo nome, ofereça ajuda, pergunte como estão as coisas, demonstre respeito pelas necessidades e pelo patrimônio desse morador. Assim, ensinará com suas próprias atitudes e a sua conduta poderá te resguardar e proteger contra ataques.

Imagine-se identificando o momento em que está mais alterado e nervoso com algum condômino que insiste em passear com o cachorro no jardim interno do prédio, situação já proibida. Pode ser que o primeiro impulso, seja sentimento desconfortável em função da insistência do morador em infringir as boas regras de convivência e manutenção do ambiente. Caso, permaneça no incomodo, não

terá condições de ser estratégico em suas ações. Inferindo que conseguiu agir estrategicamente e não apenas reagir diante esse conflito, talvez consiga pensar em alternativas para comunicar-se de maneira eficaz com o condômino. Alertar sobre o perigo do cachorro entrar em contato com o inseticida utilizado nas plantas do mesmo jardim, poderia ser uma boa reação de influência. Nessa situação, o morador sentiria-se respeitado pelo síndico e provavelmente feliz por resguardar seu pet e a consequência, seria levar esse cachorro para passear em outra área que não o jardim interno do prédio.

A segunda ideia está relacionada com identificar as possíveis necessidades do condomínio e antecipar as repostas. Isso não significa ter a capacidade de prever o futuro, mas ser sensível aos sinais dados através de conversas, mensagens e comportamentos. Imagine que um morador esteja insatisfeito com seu vizinho em função de sucessivas invasões de garagem, inclusive imaginando que havia intenção em prejudicá-lo. O síndico viu outro morador com tampão no olho e não perdeu a chance de perguntar como estava e o que havia acontecido, ou seja, já relacionou-se. Soube que essa pessoa estava passando por um momento de problemas na retina e que uma das consequências seria a diminuição do seu campo de visão. A invasão da garagem do vizinho, estava esclarecida. Foi possível para esse "líder" explicar que a intrusão de garagem, seria temporária, o morador insatisfeito entendeu que não havia nenhuma intenção em prejudicá-lo. O síndico intermediou conciliação e talvez aproximação amigável de vizinhos.

A terceira ideia é a de promover interação entre os condôminos. Com essa habilidade será possível investir no relacionamento interpessoal com inteligência. Seja sincero com os moradores e equipe de trabalho, não perca a chance de gerar convívio, seja numa confraternização, seja promovendo algum tipo ação que estimule a participação dos moradores. Quando as pessoas se conhecem, existe a tendência de serem mais tolerantes umas com as outras.

Síndicos, vale a pena investir na sua inteligência emocional e tornar-se mais estratégico. Experimente!

Elisa Leão

Psicóloga clínica e organizacional,
Doutora em Psicologia Social pela USP,
palestrante, professora de graduação
e pós graduação, certificada
da ferramenta internacional de
administração de conflitos SDI.



REFORMA TRABALHISTA PARTE 3

A consolidação das leis do trabalho foi alterada pela Lei 13.467 (denominada reforma trabalhista), que entrou em vigor no dia 11 de novembro deste ano, todavia já foi alterada pela Medida Provisória 808, bem como pela Lei 13.509 de 22 de novembro do corrente ano. Inobstante isto, não há entendimento concreto sobre a constitucionalidade de vários dispositivos da reforma mencionada.

A Medida Provisória 808 alterou ou inovou a Lei 13.467 nos seguintes pontos:

1) Escala 12 x 36 – Será permitida apenas por acordo ou convenção coletiva de trabalho, afastando assim a possibilidade de fixação desta escala por acordo individual. Mas, criando exceção à regra, estabeleceu no § 2º do Artigo 59-A que na área de saúde poderá ser implementada esta jornada via acordo individual, vejamos:

§2º É facultado às entidades atuantes no setor de saúde estabelecer, por meio de acordo individual escrito, convenção coletiva ou acordo coletivo de trabalho, horário de trabalho de doze horas seguidas por trinta e seis horas ininterruptas de descanso, observados ou indenizados os intervalos para repouso e alimentação.

2) Dano Extrapatrimonial, novos

parâmetros - A parametrização do dano moral estabelecido no artigo 223-G, §1º, tendo como base o salário do ofendido foi objeto de inúmeras críticas, razão pela qual a MP 808 alterou a base de cálculo fixando o teto máximo dos benefícios da previdência social, hoje corresponde a R\$ 5.531,31 (cinco mil, quinhentos e trinta e um reais, trinta e um centavos), mantendo a quantificação conforme o disposto no § 1º, vejamos:

§1º Ao julgar procedente o pedido, o juízo fixará a reparação a ser paga, a cada um dos ofendidos, em um dos seguintes parâmetros, vedada a acumulação:

I - para ofensa de natureza leve: até três vezes o valor do limite máximo dos benefícios do Regime Geral de Previdência Social;

II - para ofensa de natureza média: até cinco vezes o valor do limite máximo dos benefícios do Regime Geral de Previdência Social;

III - para ofensa de natureza grave: até vinte vezes o valor do limite máximo dos benefícios do Regime Geral de Previdência Social; ou

IV - para ofensa de natureza gravíssima: até cinquenta vezes o valor do limite máximo dos benefícios do

Regime Geral de Previdência Social.

Desta forma, mesmo considerando a subjetividade na fixação dos danos morais pelos magistrados do trabalho, ao apreciarem os pedidos e as provas do fato imputado pelo reclamante e a extensão do dano, o certo é que os novos parâmetros permitem a fixação do dano entre R\$ 16.559,93 (ofensa natureza leve) até R\$ 276.565,50 (ofensa de natureza gravíssima), neste sentido vale a leitura do Jornal A Tribuna, edição 07/12/2017, página 2.

Ou seja, é preciso que o empregador tenha plena consciência de suas obrigações para com os empregados, adotando as melhores práticas recomendadas na relação capital x trabalho, inclusive, quanto a proteção à saúde do trabalhador, sob pena de responder por danos morais e assumir um passivo trabalhista considerável.

Ressaltamos por fim que os parâmetros acima descritos não se aplicam em caso de morte, vide o disposto no § 5º do artigo 223-G.

3) Empregada gestante em área insalubre – A lei 13.467 ao normatizar o trabalho da empregada gestante ou lactante em atividade insalubre, tinha criado a figura da

gravidez de risco (quando a empregada não poderia trabalhar em local salubre), neste caso, ensejaria o pagamento do salário maternidade. Mas, na MP 808 o Governo “esperadamente” retirou esta possibilidade, logo imputou maior responsabilidade ao empregador de transferir a empregada para local salubre se indicado por atestado médico.

Pelo artigo 394-A alterado pela MP 808, “A empregada gestante será afastada, enquanto durar a gestação, de quaisquer atividades, operações ou locais insalubres e exercerá suas atividades em local salubre, excluído, nesse caso, o pagamento de adicional de insalubridade”, exceto se, nos termos do §2º, a empregada em atividade insalubre grau médio ou mínimo, voluntariamente, apresente atestado médico (de sua confiança) autorize sua permanência no exercício de suas atividades.

Logo, teremos algumas situações:

a) Empregada gestante em atividade insalubre grau máximo, deve ser afastada de suas atividades e deslocada para área salubre;

b) Empregada em atividades insalubres grau médio ou mínimo, poderá manter suas atividades se autorizada pelo seu médico de confiança, de forma que, se o médico não autorizar, caberá ao empregador transferir para local salubre;

c) Se o empregador não tiver outra atividade em área salubre, arcará integralmente com o salário da empregada, afinal, na Lei 13.467 se ocorresse esta situação a empregada teria direito ao salário maternidade.

d) Para a empregada lactante, que exerça atividade insalubre em qualquer grau, somente será afastada de suas atividades enquanto perdurar a amamentação, se o médico indicar.

Temos aqui, tratamento diferen-

ciado a empregada gestante e lactante, o que poderá trazer transtornos ao empregador, que para precaver-se deve pedir a empregada que consulte seu médico quanto a possibilidade de exercer suas atividades em grau de risco médio e mínimo quando gestante e em qualquer grau quando lactante.

4) Recolhimento previdenciário complementação pelo empregado - Desde a implantação da jornada parcial com carga horária de até 25 horas semanais, o empregado era remunerado proporcionalmente a jornada trabalhada e nunca se ventitou na obrigatoriedade do empregado contribuir com a diferença entre o valor percebido e o teto mínimo do benefício da previdência social, ou seja, um salário mínimo.

Na alteração deste dispositivo que ampliou a jornada parcial para até 30 horas semanais ou 26 horas e permitido a realização de seis horas extras, permitido a compensação destas, também não se ventitou a necessidade da complementação previdenciária.

Mas, a reforma trabalhista, ao implementar a jornada de trabalho intermitente, §3º do artigo 443 e artigo 452-A, da CLT, inseriu o artigo 911-A e parágrafos, tendo a MP 808 alterado o §2º para afirmar que se o empregado em qualquer modalidade de contrato de trabalho perceber valor menor que o salário mínimo para ser considerado segurado da Previdência Social, se não efetuar a complementação até o valor de um salário mínimo, não terá direito aos benefícios previdenciários.

Art. 911-A - O empregador efetuará o recolhimento das contribuições previdenciárias próprias e do trabalhador e o depósito do FGTS com base nos valores pagos no período mensal e fornecerá ao

empregado comprovante do cumprimento dessas obrigações.

§ 1º Os segurados enquadrados como empregados que, no somatório de remunerações auferidas de um ou mais empregadores no período de um mês, independentemente do tipo de contrato de trabalho, receberem remuneração inferior ao salário mínimo mensal, poderão recolher ao Regime Geral de Previdência Social a diferença entre a remuneração recebida e o valor do salário mínimo mensal, em que incidirá a mesma alíquota aplicada à contribuição do trabalhador retida pelo empregador.

§2º Na hipótese de não ser feito o recolhimento complementar previsto no § 1º, o mês em que a remuneração total recebida pelo segurado de um ou mais empregadores for menor que o salário mínimo mensal não será considerado para fins de aquisição e manutenção de qualidade de segurado do Regime Geral de Previdência Social nem para cumprimento dos períodos de carência para concessão dos benefícios previdenciários.” (NR) Rapidamente a Receita Federal editou o Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 06 com o intuito de regulamentar ou esclarecer qual é a alíquota e a data de vencimento da contribuição previdenciária complementar prevista no § 1º do art. 911-A da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

Em síntese, estabelece este ADI que o recolhimento será de 8% sobre a diferença entre a remuneração recebida e o valor do salário mínimo mensal, devendo ser efetuado pelo próprio empregado até o dia 20 do mês seguinte ao da prestação do serviço, sob pena de não ser computado como tempo de contribuição o período que a contribuição for menor que um salário mínimo.

Logo, condomínios e empresas

administradoras que mantêm empregados em jornada parcial devem orientá-los da obrigação do recolhimento complementar.

5) Aplicabilidade da lei - A MP 808 no artigo 2º estabeleceu que a Lei 13.467 se aplica na integralidade aos contratos vigentes, tal fato, viola o Artigo. 5, inciso XXXVI, da CF/88 – a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada. Ou seja, mais uma polêmica a ser dirimida pelos Tribunais.

6) Rescisão de contrato de trabalho na forma consensual – O artigo 484-A inseriu no ordenamento jurídico a possibilidade de rescisão do contrato de trabalho por acordo entre as partes, estabelecendo que o aviso prévio se indenizado e a multa fundiária serão pagos pela metade, enquanto as demais verbas pela integralidade, mas, o empregado só

poderá movimentar 80% do saldo do FGTS e mais, não terá direito ao seguro desemprego, verdadeiro, dar com uma mão e tirar com a outra.

7) Justa causa por perda da habilitação – Foi inserido no artigo 482, a letra “m”, para estabelecer que o empregado que perder a habilitação para exercício de suas atividades, constitui motivo de justa causa. Exemplo para as empresas administradoras de condomínios está ligado aos empregados que utilizam veículos (carros ou motos): se perderem a habilitação por violar normas de trânsito, poderão ser despedidos por justa causa.

8) Horas extras compensação por acordo individual – As horas extras laboradas pelos empregados, até duas horas diárias, inclusive, por acordo individual, poderão ser compensadas da mesma forma dentro do mesmo mês.

9) Banco de horas compensação

por acordo individual - A reforma trabalhista no artigo 59 e parágrafos estabeleceu o banco de horas por meio de acordo ou convenção coletiva para compensação de jornada no prazo de um ano e por acordo individual se esta compensação ocorra no período máximo de seis meses.

É isto. No próximo número da **Revista SIPCES**, apresentarei mais comentários sobre a reforma trabalhista enfocando outras mudanças ainda não abordadas nestes três artigos já publicados.



Gedaías Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente
do SIPCES



ATHENA

Sinalização

Empresa especializada em Sinalização Horizontal e Vertical

- Demarcação, Numeração, Faixa de pedestres, Vagas de estacionamento, legendas.
- **Como realizamos a pintura:** Usamos máquina de demarcação viária (Equipamento de projeção pneumática manual). Feito de forma rápida, prática e sem erros.
- **Tipo de tinta:** Viária à frio, emulsionada em solvente, taxa de aplicação: 0,6 L/m². Para refletividade aplicamos micro esfera de vidro, garantindo melhor visibilidade noturna, mais durabilidade e beleza.
- **Substitua o ROLINHO pelo Equipamento de Projeção Pneumática Manual**



Pintamos o 7 para dar vida às faixas!
Juarez Ramos - Tel.: (27) 99945-2773
athenasinalizacao@gmail.com

CESAN ALTERA FORMA DE COBRANÇA EM CONDOMÍNIOS COMERCIAIS

🕒 DIA A DIA

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) há muito tempo bateu o martelo: as empresas concessionárias de água devem cobrar pelo consumo medido e não pelo consumo mínimo multiplicado pelo número de economias quando o consumo medido for inferior a este cobrado pelas empresas.

Com efeito, o STJ em julgamento de recurso repetitivo, tema 414 estabeleceu que "não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de economias existentes no imóvel, quando houver único hidrômetro no local. A cobrança pelo fornecimento de água aos condomínios em que o consumo total de água

é medido por único hidrômetro deve se dar pelo consumo real aferido".

Por conta disto, o **SIPCES** em 2015 oficiou a Cesan para cumprir a determinação judicial de forma administrativa, tendo a empresa concessionária encaminhado o assunto à Agência Reguladora de Serviços Públicos (ARSP), para manifestação, vez que compete à ARSP fixar regulamento de água e esgoto, tarifas, dentre outras obrigações à Cesan.

Recentemente a Cesan publicou resolução fixando três modalidades de opções aos condomínios comerciais, quais sejam:

- a) Cobrança pelo consumo medido;
- b) Cobrança consumo mínimo, ou

seja, $10m^3$ multiplicado por economias;

c) Cobrança de uma economia a cada $100m^2$ de área construída.

O vice-presidente do **SIPCES**, Gedaias Freire da Costa, reuniu-se com a Cesan, área de grandes clientes, para discussão deste assunto e outras questões decorrentes destas, ficando acertado o envio de um ofício postulando algumas ideias sugeridas por Gedaias.

Frente a isso o sindicato se coloca a esclarecer as alterações, tendo realizado, inclusive, uma palestra sobre o assunto no dia 13 de dezembro para síndicos e empresas administradoras, mostrando a viabilidade ou não de optar por uma das hipóteses sugeridas pela Cesan.



AC

ARRUDACOSTA
Advocacia

**Assessoria Jurídica e
Cobrança Condominial
Extrajudicial e Judicial**

Pacelli Arruda Costa
OAB/ES 12.678

Especialista em Direito Condominial,
Direito Trabalhista e Direito Civil.

Contato: (27) 3207-1435
advocacia@arrudacosta.com.br
www.arrudacosta.com.br
f /arrudacostaadvocacia

Rua José Farias, nº 98- sala 406, Santa Luzia, Vitória/ES

Para aprovar na próxima reunião: **INSTALAR INTERNET ULTRARRÁPIDA NO**



Somos uma das poucas empresas desse ramo que trabalha 100% com fibra óptica, tecnologia utilizada atualmente por apenas 5% dos usuários de internet do Brasil.

Leve essa tecnologia para o seu condomínio.

Atualmente, apenas

5%

dos usuários de internet do Brasil podem contar com a tecnologia da fibra óptica até seu apartamento.



E O MELHOR

- Sem telefone fixo
- Sem surpresas na conta
- Sem fidelidade
- Wi-fi com tecnologia exclusiva

PRÉDIO.



NÃO TEM QUEBRADEIRA

Por chegar até o seu modem pelos tradicionais dutos de cabeamento já existentes, a instalação da internet da Loga não conta com qualquer obra ou mudança na estrutura do prédio.



Baixe e
experimente
agora

APP EXCLUSIVO

Aumente a velocidade
da internet pelo aplicativo.



LIGUE
AGORA

4003 1560

 /logainternet • www.loga.net.br

Loga[®]

internet



CRÉDITOS ORIUNDOS DE AÇÕES CONTRA CONCESSIONÁRIAS OU OUTRAS DEVOLUÇÕES.

Os créditos oriundos de valores auferidos com ações judiciais, sejam eles de ações vícios de construção ou de ações contra concessionários, teriam o caminho natural de integrar o caixa condominial. Mas quando são valores representativos, começa a surgir na coletividade a vontade de ter esse valor repartido aos moradores e não devolvido ao caixa do condomínio, o que passa a gerar dúvidas e muitas vezes conflitos de concepção do que se deve fazer com o dinheiro.

Entendo que o caminho correto seria que este valor ficasse em caixa e, após deliberação em assembleia passasse a integrar conta específica, para que pudesse ser usado com alguma contingência ou obra que se fizesse necessária. Não podemos esquecer que as edificações sofrem um desgaste natural conforme cita a ABNT NBR 14653-1:2001, por volta de 4% ao ano.

O que por si só seria motivo para que o valor ficasse em caixa a fim de se realizarem as obras necessárias de reparos em função do desgaste natural trazido pelo tempo.

Entendo que distribuir valores seria inerente a empresas

que objetivam o lucro como fim e não deve ser prática comum em condomínios que nem personalidade jurídica possuem. Ou na definição de Nascimento e Franco, possuem personalidade jurídica anômala, uma vez que tem obrigações inerentes a pessoa jurídica, tais como, por exemplo: a capacidade de estar em juízo.

Caso a coletividade não entenda que o dinheiro pertence a massa e requeira a sua devolução, alguns passos precisam ser seguidos. O primeiro deles deve ser submeter a deliberação em assembleia com esse fim específico de definir a destinação do valor auferido com a indenização. Deve-se também fazer a verificação se desta devolução não incidirá tributação.

Os valores referentes a indenizações são declarados entre os rendimentos isentos/não tributáveis. Outro ponto a ser observado é de quem é o titular para receber o dinheiro. A monta deve ser devolvida ao proprietário, ou seja, aquele que tem o direito de propriedade no momento em que o valor passa a integrar o caixa do condomínio. Uma vez que se trata de despesa “propter rem”.

Alguns condôminos precavidos antes de venderem o

bem, no compromisso de compra e venda se reservam o direito de receber o valor inerente a indenização, uma vez que já sabem da intenção de devolução do valor aos condôminos, porém cabe ao condomínio devolver ao proprietário atual, pois o condomínio não tem o dever de saber algo que foi ajustado entre as partes na compra e venda do bem, salvo se o direito estiver constando da matrícula do bem.

Neste caso caberá ao proprietário atual da unidade o trâmite administrativo com a devolução do valor ao antigo proprietário se esse for o caso, tal procedimento não cabe ao condomínio.

A devolução requer cautela ao prédio, uma vez que o titular da unidade na matrícula pode ter negociado o imóvel, e nesse caso o compromissário comprador teria o direito de receber o valor. E nesse caso o dinheiro deve ser devolvido para esse segundo, desde que o condomínio tenha ciência da negociação da unidade.

E por cautela o condomínio que optar em devolver o dinheiro auferido por ação, deverá notificar todos proprietários constantes da matrícula informando sobre a devolução, bem como notificar os adquirentes que não constam na matrícula, nos casos em que tem ciência da negociação da unidade. Nos casos de duas pessoas pleitearem pelo

valor, o prédio não deve distribuir o dinheiro. Se o impasse não for resolvido a monta deve ser consignada em juízo.

Temos ainda os antigos proprietários que almejam a monta, mesmo sem direito. Para estes dizemos que da mesma forma que uma previsão orçamentária que precisou de uma chamada extra, não recairá ao antigo dono que tenha vendido o bem no momento da chamada extra.

Tão pouco recairia ao antigo proprietário o valor inerente a rescisão de funcionário antigo de sua época. Assim, a monta a ser distribuída pertence ao proprietário atual que possui direito sobre a coisa (usar, fruir, dispor).

Desta forma, entendo que por lógica e para que se evitem dissabores como os relatados acima, que podem ensejar responsabilidade do condomínio e seu gestor, os valores deveriam por óbvio integrar o caixa do condomínio.

Rodrigo Karpát

Advogado, militante na área cível há mais de 10 anos, sócio no escritório Karpát Sociedade de Advogados. e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país.



alpinu.com.br

Área técnica para ar condicionado split

Valorize o metro quadrado do seu apartamento. Instalação sem uso de andaimes com funcionários altamente treinados, atendendo a todas as normas de segurança NR35*.

Faça hoje seu orçamento sem compromisso.



27 3075.2180 | 98868.9490

Rod. Carlos Lindemberg, 5020
Planalto, Vila Velha - ES



Alpinu
serviços em altura

*Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho.
**Fabricadas em alumínio de liga estrutural, nossas plataformas possuem total segurança e confiança, além de 20 anos de garantia desde que feita manutenção periódica.

FÉRIAS NO CONDOMÍNIO MUITO ALÉM DAS CRIANÇAS

Férias escolares, verão batendo à porta e os parentes chegando. Alívio e diversão para alguns, dor de cabeça a ser evitada pelo síndico e também pelos moradores e visitantes, afinal a responsabilidade pela harmonia e boa convivência é de todos.

Sempre que chega essa época do ano todos pensam no que fazer com as crianças e como organizar o condomínio para receber tanta energia e disposição que parecem não ter fim. Mas os cuidados neste período vão muito além disso.

Primeiro, é claro, vamos às crianças e adolescentes. Se você fica preocupado no que vai fazer com o seu filho ou como distrair o neto, imagine o que passa na cabeça da síndica Zilméria Alves Cerillo Moura, do condomínio Vivenda Laranjeiras, na Serra. São 220 unidades, e aproximadamente 140 crianças e adolescentes. Atividade extra para ninguém botar defeito.

“Uma das soluções é organizar uma colônia de férias, com atividades de recreação que atendem a cada público específico, e que mudam diariamente, onde dividimos os grupos por faixa etária. A gente busca trabalhar de forma

lúdica, interativa, para que as crianças e os pais, quando possível, possam participar. É uma forma até de melhorar a convivência”, afirma Zilméria.

Além da convivência, as atividades da colônia de férias podem fazer com que assuntos sérios possam ser tratados de forma mais leve e educativas, além de toda a diversão e distração que proporcionam.

“Já conseguimos até mesmo falar sobre *bullying*, mesmo em meio às brincadeiras e atividades. Sempre que possível falamos sobre ética, companheirismo, as brincadeiras são sempre em grupo, pois é assim que se vive em condomínios. Percebemos que com a colônia conseguimos criar mais oportunidades de diversão e ocupar os pequenos com jogos e brincadeiras. A quantidade de atividades e a duração da colônia dependem do quanto o condomínio está disposto a investir, mas considero uma alternativa acessível e simples que estimula a socialização entre vizinhos”, pondera a síndica, que vai dar início ao seu quarto mandato à frente do condomínio.

Zilméria afirma ainda que nos primeiros anos contratava empresas

especializadas em recreação infantil, mas que desde o ano passado conseguiu firmar uma parceria com uma faculdade localizada próxima ao condomínio, fazendo com que a equipe que atua nesse período tenha professores de educação física, educadores infantis e recreadores, e por um custo inferior.

COMUNICAÇÃO NUNCA É DEMAIS

Nessa época não custa nada o síndico reforçar para os moradores as regras de utilização dos equipamentos localizados nas áreas comuns: sala de jogos, piscina, área de lazer, dentre outros.

Um simples comunicado no quadro de avisos do prédio ou até mesmo uma cartinha com as principais recomendações e entregues a cada morador podem ser bem vistas e ter um resultado muito positivo. Assim todos terão ciência de como utilizar os espaços, respeitando uns aos outros.

O que mais gera problemas neste período são os barulhos fora de hora, a permissão ou não de utilização de certos espaços pelos visitantes e a necessidade



de reserva das áreas. Sabendo disso, procure deixar as regras mais claras e de conhecimento de todos.

VISITANTES DEVEM RESPEITAR REGULAMENTOS

Esses comunicados sobre as regras do condomínio devem ser pensados não somente para os moradores, e sim também para aqueles que visitam ou que estejam passando a temporada no local, alertando-os sobre o regulamento interno, de preferência, com antecedência.

Isso pode auxiliar e evitar que eles aleguem que não residem no local - desculpa usada por muitos para burlar as normas, uma vez que acreditam que não serão punidos. Mas o fato de ser um visitante ou morador temporário não lhe dá o direito de desrespeitar as normas e os demais moradores. Combater esse tipo de comportamento é difícil, sabemos, mas precisa ser feito e de forma enérgica, sempre de acordo com o estabelecido no regimento interno.

Entrar sem se identificar, casos em que parentes e amigos alugam o salão de festas e não levam em consideração o horário do silêncio, utilizar vagas de garagem de outros moradores e até mesmo o mau uso de equipamentos.

O que deve ficar claro para todos os moradores é que os danos provocados por visitantes ou parentes são de responsabilidade do morador que convidou para ir ao condomínio, e que isso fique claro para todos e explícito no regimento interno. Assim o condomínio não sai no prejuízo.

PISCINA MAIS SEGURA, FÉRIAS MAIS TRANQUILA.

Dados da Organização Mundial da Saúde (OMS) revelam que o Brasil é o terceiro país com o maior número de mortes por afogamento no mundo, registrando 17 pessoas vítimas fatais todos os dias.

O maior índice ocorre entre crianças menores de dez anos e as piscinas são responsáveis por 53% dos óbitos. Esse dado revela o despreparo para lidar com situações de riscos, e isso inclui os condomínios.

Para mudar esse quadro não há outra forma a não ser aumentar a fiscalização, investir em equipamentos de qualidade capazes de reduzir os riscos de afogamentos e que os adultos procurem acompanhar as crianças. E não há como falar de férias, verão e criança sem falar de piscina. Neste período o uso é mais intenso do que qualquer outra área do condomínio. Por isso exige cuidados e atenção redobrada, certificando o bom estado e funcionamento dos equipamentos a fim de evitar possíveis e trágicos acidentes.

Os casos mais comuns em piscina são as ocorrências em que partes do corpo, principalmente cabelo, são sugadas pelos ralos. Centenas de casos são registrados anualmente em condomínios no Brasil, o que faz necessário um reforço nos alertas para os cuidados.

Geralmente isso acontece por uma falha que é o superdimensionamento, ou seja, colocar ralos e bombas maiores e mais potentes que o indicado para o tamanho da piscina. Muitas pessoas fazem isso para poupar tempo na hora da limpeza, mas as consequências de colocar um ralo com uma super sucção podem ser fatais.

Outro tipo de acidente comum nas piscinas é provocado por falhas ou rachaduras no revestimento interno, graças a azulejos e ladrilhos descolados ou quebrados. Esses materiais devem ser reparados imediatamente, caso contrário, podem provocar cortes profundos e potencialmente fatais. O conserto não é necessariamente complicado.

Os usuários também devem saber como se comportar nesse espaço. O síndico pode propor uma campanha de bom uso do equipamento, conscienti-

zando a todos sobre o uso adequado da piscina e equipamentos como cascatas, escorregadores e escadas.

Em se tratando de piscina não existe alternativa, a recomendação é prevenção e vigilância

ATENÇÃO À SEGURANÇA

Sempre que chega a época de feriados prolongados alertamos sobre os cuidados quanto à segurança nos condomínios. Em época de final de ano a atenção deve ser ainda maior, dado os diversos pontos a serem levados em consideração neste período: aumento no número de entregas, quantidade maior de unidades vazias e mais convidados desconhecidos frequentando o local são os principais a serem pontuados.

Nessa questão o foco principal que os síndicos e condôminos devem se atentar é para os procedimentos e regras de segurança, sobretudo a autorização de entrada no condomínio, trabalhando ao máximo para que as exceções e descumprimento das regras não aconteçam nesse período.

Com o Natal é normal que o volume de entregas e encomendas cresça significativamente.

Nunca permita que o porteiro, na ânsia de agilizar o recebimento dos produtos, deixe mais de um entregador entrar no condomínio ao mesmo tempo.

O mesmo vale para as festas de Natal e Ano Novo, onde é comum receber parentes e amigos.

Da mesma forma que ocorre com as entregas, o controle dos visitantes deve ser igualmente rigoroso, com o devido preenchimento de uma lista de convidados. Além disso, cabe ao morador deixar bem claro quais os locais do condomínio os visitantes podem circular - preferencialmente apenas o salão de festas, área gourmet ou a própria unidade.

DICAS DE FÉRIAS

COLÔNIA DE FÉRIAS

- Conhecer os profissionais e certificar-se de que sejam funcionários regulares das assessorias, com registro em carteira e demais exigências legais, e não freelancers escalados eventualmente para determinado local e horário;
- Observar os critérios que as empresas utilizam para selecionar e contratar a equipe, bem como se avaliam seu desempenho in loco;
- Certificar-se que os professores sejam graduados em Educação Física, exceto para atividades específicas, como dança, que deverá ter um especialista na área;
- Receber um plano de trabalho elaborado a partir das expectativas e necessidades do condomínio.

PARA AS CRIANÇAS

- Não deixar crianças brincando sem a supervisão de um adulto;
- Alerta quanto ao barulho no playground, biblioteca infantil ou demais espaços;
- Organização para as brincadeiras coletivas;
- Lembrete quanto a atuação dos funcionários do condomínio que já tem suas atribuições e não podem tomar conta da criança;
- Em caso de descumprimento das regras, vale o alerta ao responsável pela criança quanto a possibilidade de multa estabelecida, além do transtorno gerado por prejudicar os momentos de lazer, de diversão e de boa convivência.



Anuncie nas
publicações
do **SIPCES**

SIPCES
SINDICATO PATRONAL DE CONDOMÍNIOS
E EMPRESAS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NO ES

Chegue nas mãos de quem
realmente vai se **lembrar**
de você na hora de
contratar seus serviços



Revista SIPCES
Agenda SIPCES
e Site

PISCINA MAIS SEGURA

- Monitore em tempo integral: Oriente que o morador dedique atenção total ao seu filho enquanto ele estiver na piscina;
- Promova treinamentos: Aprenda como agir em casos de urgências aquáticas e evite novas vítimas;
- Limite o acesso: Mantenha o acesso restrito à piscina com o uso de grades ou cercas não escaláveis, transparentes, com portões autotravantes que impeçam crianças de entrarem na área da piscina desacompanhadas de um adulto;
- Atente-se aos equipamentos: Não deixe de investir em equipamentos de qualidade.



EVITE FURTO OU ASSALTO

- Não divulgue no condomínio sobre a sua viagem;
- Não deixe sua chave "rodando" pelo condomínio;
- Não se deve deixar a chave na portaria;
- Tranque todas as portas antes de sair
- Não "esconda" a chave embaixo do capacho ou em um vaso próximo da sua porta;
- Deixe autorizado o acesso da empregada doméstica, caso a mesma venha durante sua viagem;
- Feche o registro do gás da sua unidade;
- Caso dê uma festa na sua unidade, deixe a lista com os nomes dos convidados na portaria;
- As visitas devem continuar passando pelos procedimentos de segurança normalmente;
- Caso vá algum parente cuidar do seu bicho de estimação ou molhar as plantas, deixe avisado de antemão no condomínio;
- Vai receber visitantes no espaço gourmet ou salão de festas?
- Não deixe os convidados circulando pelo condomínio



CONHEÇA OS BENEFÍCIOS QUE A ALIANÇA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS OFERECE AO SEU CONDOMÍNIO

Empresa especializada constituída por profissionais com experiência no mercado condominial;

Atendimento com parcerias contábil, financeira, jurídica e engenharia a condomínios com diversos serviços;

Assessoria geral com organização de assembleias, elaboração de edital, de atas e demais registros pertinentes, garantindo a guarda e atualização dos documentos do condomínio;

Trabalhamos com previsão orçamentária anual, evitando transtornos e dificuldades financeiras;

Efetuamos cadastro de condôminos e controle em relatório sobre os inadimplentes com realinhamento monetário do passivo;

Assessoria jurídica laboral e cível, para representar o condomínio;

Assessoria contábil com realização de cobrança de taxas mensais, esclarecendo as taxas fixas e extras. Controle de pagamentos e recebimentos diversos, emissão de relatórios fiscais, contábeis e de pessoal;

Emissão de boletos bancários com agência credenciada de acordo com análise de mercado;

Apresentação de balancetes mensais a cada unidade do condomínio e também disponibilizá-los via internet;

Manutenção do quadro pessoal de funcionários e prestadores de serviços, garantindo a manutenção, reformas e serviços em geral;

Real controle sobre vencimentos de seguros, encargos sociais e demais taxas. Atualização de convenção e regimento interno;

Organize seu condomínio com real controle de despesas e transparência visando seu bem estar e de seus familiares.

Agora em Vitória uma equipe competente, com habilidade de relacionamento, objetivando atender todas as necessidades de sua moradia com agilidade e presteza, visando real redução de gastos, com dedicação e eficiência.

Excelente oportunidade para contar com profissionais capazes de solucionar os problemas existentes e cuidar com responsabilidade do seu condomínio.



Praça Costa Pereira, 168, sala 401, Centro, Vitória/ES
Tel: (27) 3223-5275 / 9-9859-1003 / 9-9897-9599 / 9-9942-7739
aliancagestaodecondominio@gmail.com

CONTRATAÇÃO DE SEGURO NÃO EXIGE ASSEMBLEIA

A contratação do seguro condominial sempre suscita dúvidas. Ao contrário do que muitos possam imaginar, a contratação do seguro não deve obrigatoriamente passar por uma assembleia, até mesmo porque trata-se de uma despesa ordinária do condomínio.

Contudo, dada a sua importância, é recomendável que o síndico apresente as propostas e planos de cobertura em assembleia para que sejam discutidas de forma conjunta e com a participação de todos os interessados.

Assim, a discussão pode acontecer sobre a escolha da seguradora, o custo do seguro, esclarecimentos sobre o que está

coberto, natureza das coberturas acessórias e particulares, entre outros questionamentos que possam vir a surgir durante a apresentação das opções.

Nessas horas é importante ter a assessoria de um corretor de seguros habilitado, que possa tirar dúvidas e explicar de forma correta os prós e contras de cada proposta.

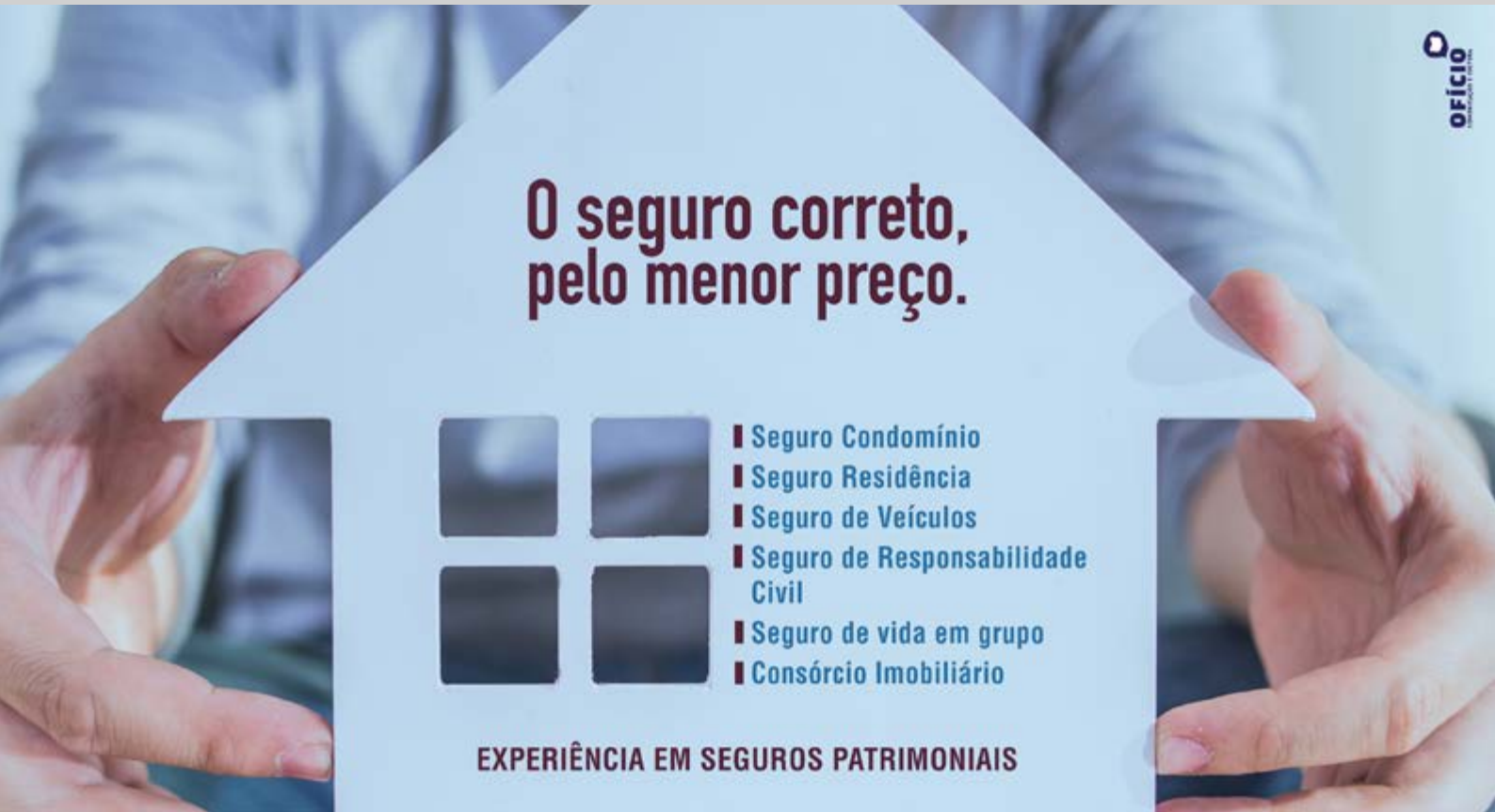
Ao comparar as opções de contratação certifique-se de que os valores apresentados são válidos para as mesmas coberturas, uma vez que os custos variam bastante em função das garantias contratadas. O valor do prêmio do seguro que o condomínio irá pagar

à seguradora é cobrado entre os condôminos.

Quanto a contratação do seguro, não há o que se pensar ou questionar, uma vez que é obrigatória e de responsabilidade direta do síndico. Essa responsabilidade já foi abordada em edições anteriores, e reforçamos que a responsabilidade da não contratação e até mesmo a contratação de um seguro insuficiente ou inadequado recai sobre o síndico.

Caso aconteça um sinistro e o condomínio não tenha efetivado o seguro obrigatório, os demais condôminos poderão exigir reparação por perdas e danos contra o síndico, e não indenização pelo seguro.

Na edição anterior da **Revista SIPCES** explicamos a diferença entre as coberturas básicas simples e ampla. Fique atento a isso e certifique-se dos valores de prêmio para evitar surpresas desagradáveis e problemas graves no seu condomínio.



O seguro correto,
pelo menor preço.

- Seguro Condomínio
- Seguro Residência
- Seguro de Veículos
- Seguro de Responsabilidade Civil
- Seguro de vida em grupo
- Consórcio Imobiliário

EXPERIÊNCIA EM SEGUROS PATRIMONIAIS



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**



Boas Festas!

O SIPCES deseja a todos os síndicos e administradoras de condomínios os melhores votos de paz, saúde e harmonia.

Que no próximo ano possamos continuar tendo o seu apoio e incentivo.
Receba o nosso carinho.

**Feliz Natal e um Ano Novo
repleto de realizações.**