

REVISTA

SIPCES

Revista bimestral | Edição 147 | Ano 20 | Jan/Fev 2018

PLANEJAMENTO

A principal ferramenta de sucesso do síndico

MATÉRIA JURÍDICA

Reforma trabalhista parte 4

ARTIGO

Cobrança da inadimplência: interesse do condomínio e dever do síndico

DIA A DIA

Negociação salarial já está em pauta

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

Freepik

123RF

Impressão GM Gráfica e Editora

Tiragem 1.100 exemplares

Editorial

Um novo ano começou e temos todas as condições para fazer com que ele seja melhor e mais produtivo. Um dos fatores que certamente auxiliarão para o bom trabalho dos síndicos e administradoras de condomínios para que os resultados esperados aconteçam é a realização de um planejamento.

Por isso trazemos algumas orientações sobre prestação de contas, rateio de cota e previsão orçamentária. Temas básicos para a organização financeira do condomínio, e que o sindicato detectou que ainda gera algumas dúvidas. Um exemplo disso é que não é raro tomarmos conhecimento de síndicos que não realizam a prestação de contas anualmente. Ações básicas que precisam ser reforçadas para que não haja o menor erro nas realizações do síndico.

Soma-se a isso o agravante de condomínios em que a previsão orçamentária deixa alguns pontos importantes de fora desse planejamento, como, por exemplo, não prever um percentual quantitativo de condôminos inadimplentes, o que acaba por impactar no valor do condomínio.

A realização de um planejamento o mais próximo do real é o primeiro passo para o sucesso financeiro e contábil do condomínio, fazendo com que nenhum morador seja onerado indevidamente.

E os síndicos devem ficar atentos às suas responsabilidades frente a tão importante assunto.

No mais, é trabalhar para que tudo saia conforme o planejado.

Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES



SUMÁRIO

10 PLANEJAMENTO: A PRINCIPAL FERRAMENTA DO SUCESSO DO SÍNDICO



03 SINDICATO PROMOVE ENCONTRO COM ADMINISTRADORAS

04 ARTIGO Direitos Trabalhistas: fique atento e evite problemas

05 NEGOCIAÇÃO SALARIAL JÁ ESTÁ EM PAUTA

06 MATÉRIA JURÍDICA Reforma Trabalhista parte 4

08 ARTIGO Cobrança da Inadimplência

09 NÃO ESQUEÇA DO PRAZO DA RAIS

14 CESAN ALTERA FORMA DE COBRANÇA DE ÁGUA DOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS

SINDICATO PROMOVE ENCONTRO COM ADMINISTRADORAS

O SIPCES promoveu um café da manhã para administradoras de condomínios, no auditório em sua sede, no Centro de Vitória, tendo como principal objetivo a elaboração conjunta de ações voltadas para o mercado condominial do Espírito Santo.

Entre os principais pontos relevantes considerados pelos participantes estão a atualização das funções dos trabalhadores em condomínios de acordo com a Classificação Brasileira de Ocupações (CBO), acompanhamento da aprovação ou não da categoria 'síndico profissional', atuação ética das administradoras e formas de remuneração, entre outros apontamentos.

“A importância desse debate e das colocações de ideias e sugestões são fundamentais para aprimorarmos cada vez mais os serviços prestados para os condomínios, dando mais segurança, comodidade e a certeza de que os moradores desses locais estarão respaldados quanto à qualidade dos serviços que recebem e, porque não dizer, oferecem”,

aponta o presidente do sindicato, Cyro Bach Monteiro.

A data do próximo encontro será definida em breve e divulgada no site e mídias sociais do SIPCES, além de comunicação para o e-mail das administradoras de condomínios.

Associe-se e participe do crescimento do mercado condominial capixaba.



VALORES DE REFERÊNCIA

SALÁRIO FAMÍLIA

Portaria 15 MF - de 16.01.18

REMUNERAÇÃO MENSAL (R\$)	VALOR DA QUOTA (R\$)
Até 877,67	45,00
Superior a 877,67 até 1.319,18	31,71
Acima de 1.319,19	não haverá pagamento de salário família.

INSS

SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO (R\$)	ALÍQUOTA PARA FINS DE RECOLHIMENTO AO INSS (%)
Até 1.693,72	8%
De 1.693,73 a 2.822,90	9%
De 2.822,91 até 5.645,80	11%

IMPOSTO DE RENDA

BASE DE CÁLCULO (EM R\$) RENDA MENSAL	ALÍQUOTA DO IMPOSTO (EM %)	PARCELA A REDUZIR 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

DIREITOS TRABALHISTAS: FIQUE ATENTO E EVITE PROBLEMAS.

É preciso que síndicos e empresas administradoras de condomínios fiquem atentos ao cumprimento das normas trabalhistas. Acima de tudo, atender o posicionamento da Justiça Trabalhista, evitando assim, despesas e penalidades, bem como, reduzindo despesas.

Assim, vamos a alguns exemplos que devem ser observados em relação ao cumprimento dos direitos trabalhistas:

1) PPRA – PROGRAMA DE PREVENÇÃO DE RISCOS AMBIENTAIS

– Sabemos da obrigatoriedade do empregador possuir o PPRA, elaborado por engenheiro de segurança do trabalho para apuração de atividades insalubre e periculosa. Nos condomínios, de forma geral, não há atividade insalubre, pois o recolhimento do lixo devidamente acondicionado em sacos apropriados e o transporte deste do interior do condomínio à via pública não caracteriza atividade insalubre.

Logo, com base no PPRA que não constatar atividade insalubre, a suspensão do pagamento do adicional de insalubridade é questão pacífica, reduzindo assim, a despesa com pessoal.

2) FÉRIAS EM DOBRO – A CLT ao tratar das férias, dispõe nos artigos 134 e 137, que a não concessão das férias no prazo devido, impõe o pagamento em dobro.

Art. 134. As férias serão concedidas por ato do empregador, em um só período, nos 12 (doze) meses subsequentes à data em que o empregado tiver adquirido o direito.

Art. 137. Sempre que as férias forem concedidas após o prazo de que trata

o artigo 134, o empregador pagará em dobro a respectiva remuneração.

O Tribunal Superior do Trabalho (TST), inovando na interpretação do artigo 145 da CLT, que trata do prazo para pagamento das férias (dois dias antes do gozo), editou a súmula 450, que prevê o pagamento em dobro se as férias não forem quitadas 48 horas antes do gozo destas.

SÚMULA Nº 450. FÉRIAS. GOZO NA ÉPOCA PRÓPRIA. PAGAMENTO FORA DO PRAZO. DOBRO DEVIDA.

É devido o pagamento em dobro da remuneração de férias, incluído o terço constitucional, com base no art. 137 da CLT, quando, ainda que gozadas na época própria, o empregador tenha descumprido o prazo previsto no art. 145 do mesmo diploma legal.

Logo, devem os condomínios ficarem atentos a esse prazo. Do contrário, poderão sofrer prejuízos com o pagamento em dobro das férias.

3) NÃO PAGAMENTO DAS VERBAS RESCISÓRIAS

– dano moral presumido: A CLT ao tratar do atraso do pagamento das verbas rescisórias impõe o pagamento de uma multa equivalente a maior remuneração, vide o contido no artigo 477 da CLT:

Art. 477. É assegurado a todo empregado, não existindo prazo estipulado para a terminação do respectivo contrato, e quando não haja ele dado motivo para cessação das relações de trabalho, o direito de haver do empregador

uma indenização, paga na base da maior remuneração que tenha percebido na mesma empresa.

Mais uma vez a Justiça do Trabalho, inovando ou criando direitos/obrigações, o que é vedado pela reforma trabalhista, editou a Súmula 46, estabelecendo a caracterização de dano moral presumido, o fato das verbas rescisórias não serem pagas após a dispensa.

SÚMULA Nº 46 DO TRT DA 17ª REGIÃO “INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. NÃO PAGAMENTO DE VERBAS RESCISÓRIAS. DANO PRESUMIDO.

“A dispensa sem pagamento de verbas rescisórias configura, por si só, ofensa à dignidade do trabalhador a ensejar indenização por dano moral, não havendo a necessidade de prova dos prejuízos advindos do ato ilícito praticado pelo empregador, porque presumidos”.

Logo, devem os condomínios ficar atentos ao pagamento das verbas rescisórias no prazo, especialmente quando contratantes de mão de obra, devendo fiscalizar o cumprimento das obrigações trabalhistas por parte do contratado (empresa fornecedora de mão de obra).

NEGOCIAÇÃO SALARIAL JÁ ESTÁ EM PAUTA

No mês de março começam as negociações salariais com os sindicatos de classes (Sindiccondômios e Sindiconvive).

A negociação coletiva é o meio que empregados e empregadores têm à sua disposição para melhorar a relação capital x trabalho, estabelecendo condições e direitos trabalhistas, ou seja, um extra ao já previsto em Lei.

Toda negociação é cercada de expectativas, pois natural que os empregados sempre queiram ampliar seus direitos e benefícios, mas a classe patronal tem limites, sejam eles impostos pela categoria, bem como pela própria realidade econômica.

A negociação no segmento condominial é especial, uma vez que os condôminos são pessoas jurídicas de direito formal, não possuem receitas, não

visam lucro, apenas recebem dos condôminos os rateios das despesas. Portanto, aumentar o custo da folha de pagamento mediante concessões é um risco de ampliar a inadimplência, problema que atinge em média 20% das administrações condominiais.

Precisamos ter em mente que os condôminos também são empregados, desempregados, aposentados, pensionistas, e seus reajustes salariais e benefícios também passam pelo processo da negociação ou decorrem de lei.

Anote as datas previstas para as reuniões de negociação.

SINDICONDÔMIOS: 08, 14 e 16 de março.

SINDICONVIVE: 07 e 13 de março.



FIQUE ATENTO!

MARÇO

- Trintídio – Data-base
- RAIS
- Desconto da Contribuição Sindical dos Empregados (somente com a autorização do empregado).

ABRIL

- Data base



Seu condomínio pode ser **muito melhor**.
Seu condomínio pode ser **M&M Gestão Condominial**.

Administração de condomínios

Síndico profissional

Contabilidade para condomínio

A solução em **gestão e organização condominial** que você precisa, capaz de te dar a **tranquilidade** que procura e **tempo** para **aproveitar** o melhor da vida.



REFORMA TRABALHISTA

PARTE 4



Dando continuidade aos comentários à Reforma Trabalhista (Lei 13.467) e Medida Provisória 808 - ainda em apreciação na Câmara Federal e com mais de mil emendas -, passamos a abordar os seguintes temas.

1) Direito do trabalho – Súmulas e Enunciados: Apesar da literalidade do § 2º, do artigo 8º, da CLT, que estabelece que súmulas e enunciados editados pelos Tribunais (TST e TRT's) não podem criar obrigações que não estejam previstos em lei, o fato é que, vários tribunais regionais estão editando súmulas, sem atentar-se para este dispositivo legal.

Para Mauro Schiavi, em A reforma trabalhista e o processo do trabalho, Editora LTR, este dispositivo “é inconstitucional por impedir a livre interpretação e aplicação do direito pelos Tribunais, inibir a eficácia dos direitos fundamentais e restringir o acesso a Justiça”.

2) Prescrição intercorrente: O TST não reconhecia a prescrição intercorrente (Súmula 114), todavia, com a reforma, o artigo 11-A da CLT prevê de forma expressa a incidência da prescrição intercorrente no prazo de dois anos, contados do momento que o exequente deixa de cumprir determinação judicial no curso da execução, ou seja, se o exequente deixar o processo parado por mais de dois, estará extinta a execução.

3) Revogação do artigo 384 da CLT – Intervalo de 15 minutos para mulher: Foi revogado o artigo 384 da CLT que estabelecia obrigatoriedade de observar um descanso de 15 minutos, em favor da mulher, antes de iniciar jornada extraor-

dinária. Assim, não há mais necessidade de conceder intervalo de 15 minutos antes da jornada extra.

4) Período de amamentação: O artigo 396 da CLT já prevê que a empregada até que filho complete seis meses, terá dois descansos de meia hora cada um dentro da jornada de trabalho. Ressaltamos que o prazo de seis meses poderá ser ampliado por atestado médico, embora a lei diga autoridade competente.

A alteração introduzida pela reforma diz respeito a concessão o intervalo, que deverá ser estabelecido, por acordo individual, entre a empregada e o empregador, ressaltando que, deverá ser observado o objetivo deste comando legal, qual seja, proporcionar amamentação adequada a criança.

Importante, estabelecer os intervalos demanda acordo individual, que deve ser firmado e assinado entre as partes e arquivado pelo empregador na pasta da empregada.

5) Contratação de autônomo: Novidade implantada pela reforma trabalhista, trata-se da introdução do trabalho autônomo na CLT, dispondo o artigo 442-B:

“Art. 443. O contrato individual de trabalho poderá ser acordado tácita ou expressamente, verbalmente ou por escrito, por prazo determinado ou indeterminado, ou para prestação de trabalho intermitente.

Todavia, devido as inúmeras críticas a este dispositivo, por dentre várias razões, burlar a relação de emprego e proteção do trabalhador, o Governo Federal ao editar a MP 808 inseriu vários

parágrafos, estabelecendo algumas premissas a saber:

a) proibido cláusula de exclusividade do contrato firmado com o autônomo;

b) não caracteriza vínculo, o fato do autônomo prestar serviços a um único tomador;

c) o autônomo poderá prestar serviços a outros tomadores de serviços;

d) o autônomo poderá recusar a prestação do serviço;

e) se presente a subordinação jurídica, será reconhecido o vínculo.

Não há dúvidas que a MP 808 deixou mais claro o que é o trabalho autônomo, todavia, a possibilidade de o autônomo prestar serviços a um único tomador, parece muito perigoso, implicando subordinação jurídica, logo, risco de reconhecimento de vínculo empregatício.

Ora, o nome autônomo já expressa o que é, autonomia para prestar serviços a vários prestadores de serviços, sem reconhecimento do vínculo, exemplificando para os condomínios: contratação de piscineiro, pintor, pedreiro, etc.

6) Trabalho intermitente: Para atender a classe empresarial, especialmente, em atividades que requer aumento de funcionários em função da demanda em determinados dias ou horários, a reforma trabalhista incluiu no artigo 452-A regras para o contrato de trabalho intermitente.

Mais uma vez, em decorrência da avalanche de críticas, o Governo ao editar a Medida Provisória (MP) 808, inseriu mais os artigos 452-B a 452-H, procurando com isto, regulamentar

melhor esta nova forma de contrato de trabalho.

Considerando que no universo condominial não temos, em tese, previsão de aumento de demanda em dias ou horas, deixamos de abordar em profundidade esta nova alteração, sugerindo aos interessados que façam uma leitura criteriosa dos artigos mencionados, que ainda poderão sofrer mudanças quando da apreciação da MP 808 pela Câmara e Senado Federal. Se persistir dúvidas, podem enviar e-mail para o Sipcex, que abordaremos as questões pontuadas pelo solicitante.

7) Sucessão de empresas – Responsabilidades: O artigo 448-A advindo com a reforma trabalhista deixa claro a responsabilidade do sucessor na sucessão empresarial quanto aos direitos trabalhistas, conforme previsões dos artigos 10 e 448 da CLT.

Para os condomínios enquanto empregadores, não há qualquer repercussão, mas, quando contratante de mão de obra, poderão utilizar este dispositivo, para em processo trabalhista exigirem a responsabilidade da empresa sucessora no cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados da empresa contratada.

8) Uniformes: Nas Convenções Coletivas de Trabalho firmadas pelo SIPCES a obrigatoriedade de fornecer uniforme é tão somente para os condomínios comerciais e mistos, cabendo ao empregador regulamentar seu uso, norma esta de ciência do empregado.

O artigo 456-A da CLT dispõe que cabe ao empregador definir o padrão da vestimenta, sendo lícita a inclusão de logomarcas da empresa ou de empresas parceiras.

Estabelece ainda este dispositivo legal, que cabe ao empregado a higiene

nização do uniforme, salvo se forem necessários procedimentos ou utilização de produtos diferentes, neste caso, a responsabilidade será do empregador.

Concluindo, muitas são as mudanças introduzidas pela reforma trabalhista, outras vieram com a medida provisória 808 ainda em tramitação, o que poderá gerar novas mudanças, é preciso que o empregador fique atento e procure capacitar seus empregados, especialmente os responsáveis pelo departamento de pessoal e folha de pagamento.



Gedaías Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente
do SIPCES

NINGUÉM QUER SER SÍNDICO?
Então contrate um Profissional!

12 ANOS
EXPERIÊNCIA


ALINE MORAES
SÍNDICA PROFISSIONAL

Nossas atividades são firmadas em:

-  *Controle de rotinas;*
-  *Gestão de contratos;*
-  *Cumprimento das normas do condomínio;*
-  *Imparcialidade na resolução de conflitos;*
-  *Redução de despesas condominiais;*
-  *Visitas semanais;*
-  *Acompanhamento de serviços prestados por terceiros.*

SOLICITE UMA PROPOSTA!

PRÊMIO
SINDICA DESTAQUE
2017

 **CONASI**
Confederação Nacional dos Síndicos

 **(27) 99965-2874**

 **sindica@personalcondominio.com.br**

*"Ser Síndicos para nós é uma missão.
Somos especialistas em desburocratizar assuntos
delicados para que você aproveite cada minuto da vida."*

COBRANÇA DA INADIMPLÊNCIA: INTERESSE DO CONDOMÍNIO E DEVER DO SÍNDICO.

O aumento da inadimplência nos condomínios, recorrentemente destacada pela mídia nos últimos tempos, é assunto de interesse de todos os condôminos, principalmente dos que mantêm em dia suas obrigações, pois acabam pagando também a parte das despesas comuns que caberia aos inadimplentes.

Esta oneração extraordinária do condômino adimplente surge já na previsão orçamentária, que necessariamente projeta sobre o valor das despesas ordinárias previstas para o próximo ano percentual de acréscimo capaz de cobrir a esperada inadimplência de parte dos condôminos no pagamento das cotas condominiais.

A previsão da inadimplência é medida essencial para a administração financeira do condomínio, que caso não seja posta em prática, levará à falta de recursos para pagamento e manutenção de serviços essenciais, o que será ainda mais prejudicial ao condômino adimplente.

Todos os reflexos da inadimplência sobre as finanças do condomínio e dos próprios condôminos justificam a decisão do legislador de fazer constar expressamente no Código Civil, em seu art. 1.336, I, ser dever do condômino “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”, que não pode deixar de cumpri-la, sob pena de incidir na aplicação de multa e juros moratórios, previstos no art. §1º do mesmo artigo de lei, além da correção monetária e honorário advocatício, caso o condomínio contrate advogado para cobrança da dívida.

Além da obrigação de dar cumprimento ao que estabelecem a convenção,

o regimento e as decisões da assembleia (inciso IV), o legislador listou no art. 1.348, do Código Civil, uma série de atribuições ao síndico, sendo que algumas delas, se não cumpridas, podem acarretar responsabilidade pessoal de indenizar o condomínio por perdas e danos, na forma do art. 927 c/c art. 186 e 187.

Dentre as atribuições previstas nesse art. 1.348, destaca-se a do inciso VII, que diz que cabe ao síndico “cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas”. Por decorrer de atribuição que acarreta exigir em nome do condomínio um direito que lhe cabe, tem a cobrança do condômino inadimplente natureza de obrigação imposta por lei ao síndico, que deve cumpri-la de modo a evitar prejuízo ao condomínio e, nesse caso, assumir para si o dever de compensar as perdas decorrentes de sua omissão.

Entretanto, deve o síndico cercar-se de cuidados no cumprimento da obrigação ao cobrar o condômino inadimplente. Divulgar o nome dos devedores, ou mesmo exceder-se em carta de cobrança ou em contato telefônico, expõe o devedor a constrangimento, que pode caracterizar dano moral a ser indenizado.

O mesmo se diz em relação à restrição do uso das áreas comuns. O STJ no julgamento do Recurso Especial nº 1.564.030/MG firmou entendimento pela ilegalidade da proibição pelo condomínio do uso das áreas comuns pelo condômino inadimplente, ainda que previsto na convenção. Neste Acórdão o STJ baseou sua decisão no argumento de que a proibição vai contra a própria natureza do próprio instituto do condomínio.

Em contrapartida, consideraram os Ministros do STJ que o condomínio tem meios legais para cobrança da dívida, agora de modo mais célere pela entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, que define a dívida de condomínio como título executivo extrajudicial, além da aplicação da multa e juros prevista no §1º, do art. 1.336, do Código Civil e, no caso de reiterada situação de inadimplência, a aplicação da multa prevista no art. 1.337, caput e parágrafo único, correspondente até o quádruplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial, desde que aprovada em assembleia convocada com esse fim, mediante deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes. Trata-se esta última de hipótese de difícil materialização, visto o quórum exigido.

Como se conclui, a cobrança da inadimplência, direito do condomínio e dever do síndico, deve ser feita de forma efetiva e ágil, mas sem abrir mão da responsabilidade e cautela no trato com o condômino inadimplente. Para isso o síndico deve buscar o auxílio de advogados de sua confiança, especializados em cobrança de dívidas condominiais e comprometidos com a recuperação do crédito. O resultado é a melhora nas relações entre os condôminos e o ganho de fôlego financeiro, obtido com o recebimento das dívidas, o que possibilitará a execução das melhorias do interesse de todos.



Pacelli Arruda Costa
Advogado, especialista em
Direito Condominial

NÃO ESQUEÇA DO PRAZO DA RAIS

Está chegando a hora de entregar a declaração da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), que contém informações socioeconômicas de empregados e empregadores e que deve ser enviada anualmente ao Ministério do Trabalho e Emprego. Neste ano o prazo final para entrega da declaração é o dia 23 de março de 2018, Portaria nº. 31, de 16 de janeiro de 2018, publicada no Diário Oficial em 17 de Janeiro de 2018. Todas as empresas ativas no ano de 2017, seja com CNPJ na Receita Federal, Cadastro de Empresa Individual (CEI) ou Microempreendedores Individuais (MEI) devem enviar a declaração, inclusive as empresas que não tem funcionários com vínculos empregatícios, através da opção RAIS NEGATIVA. A declaração deve ser enviada pela internet e o programa de envio está disponível no www.rais.gov.br. O envio da RAIS após o dia 23 de março de 2018 acarretará em multas.

CURSOS & PALESTRAS
DE CURTA DURAÇÃO



Março: Reforma Trabalhista/Impactos e Mudanças para os Condomínios;

Abril: Gestão e Organização Condominial;

Maior: Departamento de Pessoal;

Junho: Manutenção e Obras em Condomínios/Plano de Gestão da Manutenção;

Agosto: Gestão de Pessoas;

Setembro: Conselho Fiscal;

Outubro: Gestão e Organização Condominial;

Novembro: Previsão, Prestação de Contas e Elaboração de Atas de Assembleias



Aplicativo para
Gestão on line
direto no celular

*Uma década de serviços
prestados na gestão
de condomínios.*

**São 10 anos de
Confiança!**



Gestão Administrativa,
Financeira e Contábil
de Condomínios



FORTES

Serviços e Manutenção
para Empresas



Plantão 24 horas



Grupo Confiança

www.confianca.adm.br

27 3337.7471 - Jardim Camburi
Vitória - ES

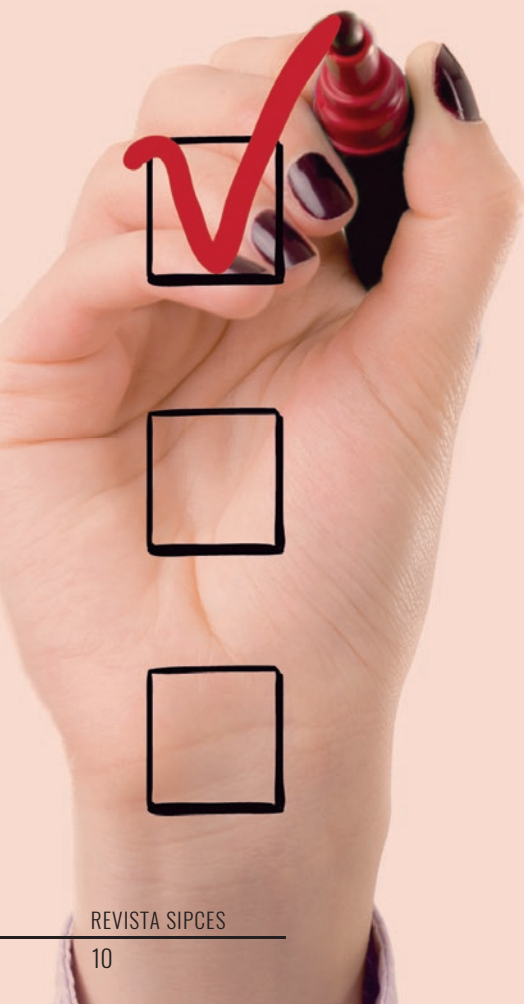
PLANEJAMENTO

A PRINCIPAL FERRAMENTA DE SUCESSO DO SINDICO

Boa parte dos condomínios realiza no começo do ano as suas eleições de síndico e conselho, realizando as devidas prestações de contas e apresentando os próximos passos que serão tomados no condomínio.

Pelo menos é isso que esperamos que aconteça na assembleia do seu condomínio: prestação de contas e a previsão orçamentária para o ano que se inicia, ou para o próximo período de doze meses, dependendo de quando for a eleição no seu condomínio.

Pensando nisso e para reforçar algumas orientações, trazemos um material que fala sobre a importância e real necessidade da realização da prestação de contas (que deve ser realizada anualmente), rateio de cota condominial e previsão orçamentária.



PRESTAÇÃO DE CONTAS. O QUE É PRECISO SABER?

A prestação de contas do condomínio exige certa preparação e atenção, dada a sua importância e seriedade, mas com organização e comprometimento torna-se bem simples de ser feita: basta que você tenha o controle de tudo que foi recebido e o que foi pago pelo condomínio. Por isso é importante ter organização, com os documentos em seus devidos lugares e acompanhamento de todas as movimentações que são realizadas.

Fazendo isso rotineiramente, você síndico terá a sua prestação de contas praticamente preparada para a apresentação anual. Isso mesmo. A prestação de contas é realizada anualmente, e não no final do mandato do síndico, que por muitas vezes é de dois anos.

“Algumas pessoas confundem essa informação, acreditam que precisam prestar conta ao final do seu mandato, e isso não verdade. A prestação de contas é anual, é ao final do período de 12 meses. E não adianta falar que vai realizar apenas no final do mandato porque é o que está escrito na convenção ou no regimento do condomínio. A determinação de que a prestação de contas é realizada anualmente está prevista em lei, conforme o art. 1348, VIII, do Código Civil - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas. É papel do síndico ordenar e justificar todas as movimentações financeiras de sua gestão”, orienta o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro.

A prestação de contas é realizada em Assembleia Geral Ordinária, que deve

DECIFRANDO A PRESTAÇÃO DE CONTAS:

Relatório do Orçamento – O orçamento de gastos e receitas decidido no início da gestão deve ser revisitado para uma comparação com o que foi feito, analisando o que foi gasto a mais e o que foi gasto a menos. Ou seja, a diferença dos gastos planejados e valores realmente gastos.

Relatório de Receitas – Este relatório basicamente se divide em duas: condôminos adimplentes e inadimplentes, tendo neste último o acréscimo de multas por atraso na taxa condominial. Outra possível receita é o valor de aluguéis de espaços comuns do condomínio. Nunca esqueça das pastas e da documentação original comprobatória de todas as receitas do condomínio.

Relatório de Despesas – Para facilitar o entendimento, divida em três contas:

- Fixas – folha de pagamento, contratos fixos, seguros, administrativos, entre outros porém têm sempre valores muito próximos mensalmente;
- Variáveis – manutenções programadas ou outros gastos que tenham uma variação de valor mensal; e
- Extras – obras ou consertos extraordinários.

É recomendável já informar despesas de emergência, para que, assim que aprovada a prestação de contas, já se possa agilizar o orçamento da próxima gestão.

Balancete – Resumo das despesas e receitas do condomínio, bem como o saldo do mês e o saldo atual.

Saldo do mês – é a diferença entre as receitas e despesas do mês vigente.

Saldo atual – é o total que o condomínio tem em caixa. Para calcular este valor basta somar o quanto o condomínio tinha em caixa no mês anterior com o saldo mês atual.

Inadimplência – Divulgar as métricas relevantes sobre o assunto, como porcentagens, quantidade de cotas, valor por unidade e ações tomadas para redução do índice.

ser convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos. Nela podem ocorrer outras deliberações como aprovação do orçamento de despesas, rateio e valor das taxas condominiais, eleição do síndico (quando aplicável) e alteração no Regimento Interno.

Não há como ser diferente disso, pois a Assembleia é o instrumento jurídico para aprovação ou até mesmo a rejeição das contas. A não prestação de contas pode fazer com que o síndico seja destituído da função.

Para facilitar a sua apresentação anual, que deve conter todas as despesas e investimentos realizados durante esse período, é recomendável que sejam feitas amostras parciais das contas para que a demonstração final seja mais clara e compreendida melhor pelos moradores. Uma maneira de organizar as informações anuais é separar em partes a prestação de contas.

E não transforme a reunião em um mar de termos e explicações longas. Seja direto e claro ao apresentar as informações.

O PAPEL DO CONSELHO FISCAL

A responsabilidade maior é do síndico, mas outros integrantes do condomínio também respondem pela prestação de contas: o conselho fiscal. São os membros do conselho que orientam e acompanham o dia a dia de todos os gastos feitos ao longo do ano. O ideal é que esse grupo, também escolhido em Assembleia, se reúna mensalmente com o síndico para avaliar a documentação.

“O que precisa ficar claro é que a aprovação das contas é feita pelos moradores, durante a Assembleia Ordinária realizada para este fim. Cabe a eles concordarem ou não com o que foi apresentado. O conselho fiscal não aprova

os gastos, eles apenas servem como fiscalizadores mais atuantes e como uma espécie de consultores do síndico, assessorando na solução de problemas que digam respeito ao condomínio”, esclarece Cyro Monteiro.

E não confunda o balancete com a prestação de contas. Não é raro nos depararmos com condomínios que junto com a taxa condominial entregam um resumo das contas do condomínio e acham que esse documento serve como prestação de contas. Balancete é a parte financeira, enquanto que a prestação de contas compreende outros aspectos do condomínio que não estão em planilhas de fluxo de caixa. Outra situação é que durante a prestação de contas algum condômino peça para verificar os extratos do banco e notas fiscais para fazer a contraprova.

É aconselhável que o síndico tenha um suporte profissional para lidar com



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

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;

a prestação de contas e, até mesmo, com o seu dia a dia. Uma opção é contratar uma administradora ou um contador, mesmo que seja um condomínio de pequeno porte.

CONTAS REPROVADAS. E AGORA?

São poucos os casos em que as contas são reprovadas, mas quando acontece pode ser sinônimo de enormes problemas à vista. Primeiro deve ser verificado o motivo pelo qual as contas estão sendo questionadas, e muitas vezes a solução pode se dar dentro da própria Assembleia ou com o agendamento de um novo encontro para esclarecer os fatos.

Caso a discordância persista é preciso consultar o que diz a Convenção do Condomínio, que possivelmente vai apontar para que a solução seja tomada junto com o Conselho Fiscal. E em caso extremo até mesmo uma ação judicial pode ser proposta.

Na hipótese da prestação de contas ser aprovada em assembleia, somente seria possível exigir-se outra, ainda assim apenas pela via judicial, se algum dos condôminos provar a existência de fraude nas contas, nulidade da assembleia por falta de quorum, participação de terceiros (não condômino) na votação cujo voto tenha o poder de alterar o resultado, falta de convocação para o assunto discutido, falta de atendimentos dos requisitos de prazos para convocação, entre outros.

TAXA DE CONDOMÍNIO: POR UNIDADE OU FRAÇÃO IDEAL?

O pagamento da taxa condominial é o principal dever dos condôminos e fundamental para o bom funcionamento do local, dividindo-se em ordinárias e extraordinárias.

As ordinárias fazem frente às despesas corriqueiras do condomínio,

como salários e encargos sociais, água, energia, limpeza, conservação, manutenção de equipamentos, seguro, honorários de administradora. Já as extraordinárias são necessárias para custear os gastos que trazem melhorias para o prédio, como a troca de piso, pintura do prédio, construção de quadra, instalação de equipamentos, entre tantos outros.

Assim, a taxa condominial é originada pela necessidade de rateio das despesas de manutenção e conservação do condomínio.

Mas como essa conta é dividida entre os moradores?

Esse acaba sendo um dos temas que mais geram questionamentos, vez ou outra discussões judiciais e há muito tempo as divergências de opinião sobre o tema voltam ao noticiário e tribunais.

Mas apesar de alguns não concordarem, a legislação brasileira também define a forma de rateio. Está lá no artigo 1.336 do Código Civil, que estabelece que a forma de rateio deve ser pela fração ideal, salvo disposição em

contrário na convenção.

Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

A forma como a cota condominial é calculada está na convenção do seu condomínio. Ultimamente alguns proprietários de cobertura têm ingressado com ação judicial pedindo para que a taxa condominial seja dividida entre o número de unidades. Há, porém, pouquíssimas decisões judiciais favoráveis a esse tipo de pedido, uma vez que o condomínio é uma sociedade entre proprietários.

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA É ESSENCIAL

Em todo começo de ano, administradoras de condomínios e síndicos se mobilizam para preparar um dos documentos mais estratégicos e essenciais para o planejamento e a gestão finan-

O QUE NÃO PODE FALTAR NA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

- Estabeleça as receitas - Estabeleça os valores fixos que os condôminos terão que pagar mensalmente, ou seja, as taxas de condomínio. Estas serão as receitas no seu orçamento.
- Lembre da inflação e dos reajustes - Não se esqueça de incluir a inflação do período, calcular os reajustes salariais dos funcionários e levar em conta os aumentos dos contratos com prestadores de serviço.
- Considere as inadimplências - Avalie ainda, os casos de inadimplência do ano em vigência. Possivelmente terá o mesmo número de casos no ano seguinte.
- Deixe margem para os imprevistos - Depois de tudo somado, considere uma margem de sobra (verba entre 5% e 10% do total do orçamento). Imprevistos sempre acontecem e você não estará descoberto para pagar consertos de vazamentos inesperados ou substituição de algum equipamento, por exemplo.
- Planeje as obras - Pense nos investimentos que serão necessários. Quais as obras que precisarão ser realizadas no ano que vem?
- Apresente a previsão orçamentária aos condôminos - Quando tudo estiver pronto, é hora de apresentar o orçamento do condomínio para discussão e aprovação em assembleia geral.

ceira de um empreendimento residencial ou comercial: a previsão orçamentária, peça essencial para a saúde financeira do condomínio.

É a partir da previsão orçamentária que uma assembleia geral ordinária de condomínio, que costuma acontecer no primeiro trimestre do ano, delibera reajustes na cota condominial, aprova orçamentos para obras e benfeitorias, entre outras decisões importantes para o ano.

Quem lida diretamente com a elaboração desse documento deve compreender a divisão das despesas em grupos, estimar gastos futuros e, no caso dos condomínios recém-implantados, elaborar previsões.

Também é obrigatório o síndico propor em assembleia a previsão orçamentária anual para atualização do valor da taxa de condomínio conforme estabelece a legislação vigente e a Convenção do Condomínio.

O Código Civil no artigo determina que artigo 1348, VI:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

A previsão orçamentária apresentada nas assembleias nada mais é do que um estudo das despesas futuras do condomínio, utilizando como referência as despesas dos meses anteriores. E, como toda previsão, o resultado a que se chega será sempre aproximado.

O síndico e a administradora de condomínios encontram muita dificuldade em fazer com que os condôminos entendam o objetivo da previsão que é o de, somente, se chegar a um valor total do gasto mensal que, multiplicado pela porcentagem que as unidades ocupam no todo, constante da especificação de condomínio, resultará no valor da taxa condominial que cada apartamento ou casa terá que pagar.

A atitude de não realizar essa proposta de atualização da planilha orçamento poderá resultar em responsabilidade nos problemas financeiros causados no ano seguinte do condomínio, pois os valores dos serviços e produtos são alterados.

DICAS:

- Não misture os documentos de despesa do condomínio com os comprovantes de receita. Tenha esses documentos em pastas separadas.
- Atualize a planilha de despesas e receitas mensalmente, e informe aos condôminos esse demonstrativo;
- Esses documentos são de livre acesso a todos os moradores.



AC

ARRUDACOSTA
Advocacia

Assessoria Jurídica e
Cobrança Condominial

Pacelli Arruda Costa
OAB/ES 12.678
Especialista em Direito Condominial,
Direito Trabalhista e Direito Cível.

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

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



CESAN ALTERA FORMA DE COBRANÇA DE ÁGUA DOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS

A Companhia Espírito Santense de Saneamento (CESAN), atendendo determinação da Agência Reguladora de Serviços Públicos (ARSP), decorrente, inclusive, de atuação do SIPCES mediante ofício, alterou a forma de cobrança do consumo de água dos condomínios comerciais e mistos (estes, se a predominância for comercial).

O sindicato, através do seu vice-presidente Gedaias Freire da Costa, realizou uma palestra sobre o assunto, enfocando a necessidade de verificar as condições para adesão à nova forma de apuração do consumo, o que demanda realização de contas, para ver qual a melhor opção.

A Cesan está disponibilizando um termo de opção, contendo três hipóteses, vejamos:

- Uma unidade de consumo, independente de área construída ou número de salas/lojas;

- Uma unidade de consumo para cada 100m² de área construída;

- Uma unidade de consumo para cada sala/loja atendida pela ligação.

Não vamos explicar aqui, a forma de cálculo, mas, para fazer a opção é preciso calcular o quanto o condomínio pagará se optar pela primeira ou segunda opção. Caso haja dúvidas, envie sua conta de água para o SIPCES, que vamos avaliar e informar qual é a sua melhor opção.

Apenas para exemplificar, efetuamos o cálculo para um condomínio: o valor cobrado pela Cesan era superior a R\$ 3.700,00 enquanto a cobrança pelo consumo real (medido) não ultrapassava R\$ 1.000,00.

Fiquem atentos, pois o formulário disponibilizado contém uma pegadinha ao inserir “nada tendo a questionar ou reivindicar quanto às informações do cadastro anterior”.

‘Declaro conhecer as disposições do Regulamento de Serviços Públicos de Água e de Esgotos que estabelecem as condições gerais sobre os serviços prestados pela Cesan, incluindo critérios de faturamento e suas normas específicas. Concordo com a Nova Classificação, que doravante ficará atribuída ao referido imóvel, nada tendo a questionar ou reivindicar quanto às informações do cadastro anterior.’

Esta expressão não tem qualquer validade jurídica e não impede o condomínio de cobrar os valores anteriores com base no consumo medido, por expresse reconhecimento judicial da ilegalidade da cobrança do consumo mínimo, quando existente medidor de consumo.

Entre condomínios e Cesan há relação de consumo, portanto, qualquer cláusula ou condição imposta de forma unilateral viola o Código do Consumidor.

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



A SERVIÇO DOS CONDOMÍNIOS E EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS.

- facebook.com/sipces
- sipces@sipces.org.br
- www.sipces.org.br
- (27)3421.6302
- Av. Princesa Isabel, 574,
Salas 606 a 611, Bloco A,
Ed. Palas Center, Centro,
Vitória, ES. CEP: 29010-360

