

REVISTA



Revista bimestral | Edição 152 | Ano 20 | Nov/Dez 2018



SIPCES COMEMORA EM ALTO ESTILO O DIA DO SÍNDICO

TUDO CASA

SIPCES passa a ter quadro semanal em programa de TV.

MATÉRIA JURÍDICA

A obrigação do síndico em prestar contas na assembleia.

ALUGUEL POR TEMPORADA:

O que pode e o que não pode?

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

ig /sipces_es

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) 9-9995-5049 - oficio@oficio.art.br

EQUIPE

Jornalista responsável Mário Luiz Fosse

Diagramação Sigríd Degobi

Fotografia Acervo SIPCES Freepik

Mário L. Fosse 123RF

Impressão GM Gráfica e Editora

Tiragem 1.100 exemplares

EDITORIAL

Encerramos mais um ano e me dirijo a vocês para apresentar a 152ª edição da revista SIPCES. Em cada Revista abordamos assuntos que ajudam os Síndicos no melhor desempenho das atividades da gestão condominial, com o objetivo de mantê-los informados e as ações desenvolvidas pelo Sindicato.

A matéria de capa traz o coroamento do ano, com a festa de confraternização pelo dia do síndico, onde tivemos também a honra de festejar os 25 anos do nosso sindicato. Outro fato relevante foi a homenagem feita aos síndicos em uma sessão solene no plenário da Câmara Municipal de Vitória.

Pensando no ano que se aproxima, falamos da importância do planejamento condominial. Com planejamento é possível prevenir.

Abordamos um assunto de extrema relevância que é a obrigação do síndico de prestar contas à assembleia todo ano. Na matéria jurídica ressaltamos a necessidade da atualização da convenção e do regimento interno do condomínio.

Com a proximidade das férias, destacamos o aluguel por temporada, que medidas o síndico deve adotar visando o bem estar de todos.

Aproveitamos para informá-los que estamos participando de um quadro semanal no programa Tudo Casa, da Rede TV (canal 18.1) onde esclarecemos dúvidas e os benefícios de ser associado ao SIPCES.

Agradeço a todos que prestigiaram nossos eventos, participaram dos cursos e das ações realizadas em 2018.

Desejo a todos um excelente Natal e um 2019 próspero e com muitas conquistas.

Boa leitura!

Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES



SUMÁRIO



04

NOTÍCIAS SIPCES

FESTA DO SÍNDICO EXALTA QUEM EXERCE A FUNÇÃO COM ZELO E DEDICAÇÃO

06 NOTÍCIAS SIPCES Sessão solene marca Dia do Síndico em Vitória

08 MATÉRIA JURÍDICA Atualização da Convenção de Condomínio

10 ARTIGO A obrigação do síndico em prestar contas à assembleia geral

12 DIA A DIA Aluguel por temporada: o que pode e o que não pode?

14 DIA A DIA Final de ano chegou. Seu planejamento está pronto?

CONFIRMADO LANÇAMENTO DA 3ª EXPO CONDOMÍNIO COMPLETO



Já está marcado o café da manhã de lançamento da planta da 3ª edição da Expo Condomínio Completo: 09 de janeiro. Nesse encontro, voltado exclusivamente para expositores e anunciantes do Guia Condomínio Completo, serão apresentadas todas as informações sobre a realização desse importante evento.

O café será realizado a partir das 08:30 da manhã no Centro de Convenções de Vitória. “Será um evento voltado para as empresas que desejarem ser expositoras no evento e até mesmo anunciantes do Guia Condomínio Completo. E no dia do café da manhã teremos descontos especiais para quem quiser anunciar na publicação, além de informações essenciais sobre a realização da próxima edição da Expo”, afirmou Eder Mota, organizador do evento.

Ainda de acordo com a organização, é

esperado um crescimento significativo no número de expositores e visitantes da feira, programada inicialmente para acontecer em agosto de 2019.

Para o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro, o evento tem papel importante para as empresas que atendem os condomínios e para os síndicos. “Como apoiador do evento desde o seu início, o SIPCES reconhece a importância que uma feira como essa tem para o setor. É uma grande oportunidade de relacionamento entre as empresas, de poderem se apresentar para os síndicos e interagir com outras empresas do mercado, aumentando seu leque de relacionamento, de networking. O evento de 2018 mostrou que a feira está em crescimento e temos certeza de que a terceira e as próximas edições serão cada vez melhores”, diz Cyro Monteiro.

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



FESTA DO SÍNDICO EXALTA QUEM EXERCE A FUNÇÃO COM ZELO E DEDICAÇÃO

Mais um ano de sucesso com a realização da Festa do Síndico. A sétima edição do evento, que marcou também o encerramento da 2ª Semana do Síndico organizada pelo SIPCES, aconteceu no Cerimonial Itamaraty Hall, em Vitória, para mais de 300 pessoas.

A realização da Festa do Síndico é o momento único de diversão, confraternização e reconhecimento ao desempenho realizado ao longo do ano. Um período de tarefas diárias e enormes responsabilidades que a função de síndico exige.

O SIPCES agradece a todos aqueles que puderam comparecer ao evento e parabeniza a todos.







SESSÃO SOLENE MARCA COMEMORAÇÃO DO DIA DO SÍNDICO EM VITÓRIA.

O vereador de Vitória Dalto Neves promoveu na noite do dia 29 de novembro uma Sessão Solene em homenagem ao Dia do Síndico, que é comemorado anualmente no dia 30 de novembro. A solenidade ocorreu na Câmara Municipal da capital, e contou com total apoio do Sindicato Patronal de Condomínios do Espírito Santo (SIPCES).

Compuseram a mesa, além do vereador proponente Dalto Neves, o também vereador de Vitória, Davi Esmael; o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro; o Tenente Coronel Bombeiro Militar e Chefe do Centro de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo, Andrison Cosme, e

Geraldino Alves Júnior, que junto com Cyro Monteiro, foi um dos fundadores do sindicato patronal, há 25 anos.

“É uma satisfação fazer essa homenagem aos síndicos. O síndico, para mim, vereador Dalto Neves, é muitas das vezes um apaziguador, que ajuda a mediar um conflito, que cuida do seu próprio bem e também do vizinho. É uma função que exige muito, e por isso merece esse reconhecimento”, disse o vereador Dalto Neves na abertura da Sessão.

Já o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro, agradeceu a homenagem e a necessidade de reconhecimento da atividade de síndico e sobre a representatividade de quem exerce essa função. “Ser

síndico é se reconstruir dia a dia. Não tem como o síndico de hoje não estudar. As coisas estão muito dinâmicas e o síndico tem que estar preparado. Por isso o SIPCES recomenda, orienta e deseja que ele estude, aproveite as oportunidades que o sindicato dá em suas palestras, seminários e cursos. Hoje conseguimos ser ouvidos pelos órgãos públicos, pelos vereadores e deputados. Os síndicos precisam aproveitar esse momento e se atualizarem”.

Um dos fundadores e primeiro presidente do sindicato, Geraldino Alves Júnior, também compôs a mesa da solenidade e falou sobre essa caminhada. “A consolidação do sindicato foi um caminho difícil, onde tivemos que vencer várias barreiras. Antigamente o síndico não era representado com dignidade. Mas conseguimos chegar ao ponto de dar dignidade ao síndico, de dar suporte em várias tarefas, como o sindicato vem desenvolvendo bem. Fruto de um trabalho que nos engrandece, onde tivemos apoio desde o início, que nos ajudaram na formação do sindicato”.



TUDO CASA – SIPCES PASSA A TER QUADRO SEMANAL EM PROGRAMA DE TV

Sempre em busca de ampliar o acesso a informação quando o assunto é condomínios, o SIPCES passou a contar, desde o final de novembro, com um quadro semanal fixo no programa Tudo Casa, da Rede TV.

Com apresentação de Márcio Montteiro, o programa fala sobre o mercado imobiliário mostrando decoração, construção, variedades e agora um espaço para tratar exclusivamente sobre as principais dúvidas do mercado de condomínios no Espírito Santo, sempre de uma forma leve e descontraída.

“É mais uma forma que temos para contribuir com o mercado e fazer com que os síndicos e as administradoras de condomínios possam melhorar a sua forma de atuação nos condomínios. É mais informação e conhecimento utilizando outra ferramenta, neste caso um programa de televisão, de grande audiência, principalmente nas redes sociais, e que passa a ser utilizado em benefício de toda a sociedade capixaba. A intenção do sindicato é ampliar a sua visibilidade através da prestação de seus serviços, que é a informação e a assessoria comprometidos com o crescimento do setor no Espírito Santo”, esclarece Cyro Bach Monteiro, presidente do sindicato.

O programa Tudo Casa vai ao ar todos os sábados, a partir das 10 horas da manhã, com reapresentação nas quartas-feiras às 18:15. O programa também fica disponível nas redes sociais do programa: facebook.com/programa-tudocasa e instagram.com/programatudocasa/



Presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro, com o apresentador Márcio Montteiro, durante gravação do primeiro programa com a participação do sindicato.

Recesso

O SIPCES informa que estará em recesso entre os dias 24 de dezembro a 01 de janeiro.

Retornaremos às nossas atividades em 02 de janeiro de 2019 (quarta-feira).

ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: UMA ÁRDUAS MISSÃO

A atualização do Regimento Interno e Convenção Condominial é sempre um árduo trabalho. A necessidade de modificação destes instrumentos vem da necessidade de modernização das cláusulas em função do tempo, ou pela má elaboração, por parte de construtoras/incorporadoras, de regras que não atendam aos anseios da coletividade.

A convenção é ato essencial para a instituição do condomínio edilício (art. 1.333 do CC). Nos casos em que tenha havido prévio registro da incorporação imobiliária, ela será apresentada como minuta, integrando o rol de documentos exigidos para que o incorporador possa realizar as vendas e obras no local (art. 32, alínea “j”, da Lei nº 4.591/64), sendo elemento indispensável para o registro no cartório competente.

Com a emissão do ‘habite-se’ e cumprimento das demais exigências legais, o incorporador, via cartório, apresenta os documentos para a instituição do condomínio, ratifica (confirma) os termos da minuta da convenção já arquivada naquele primeiro momento e requer a abertura das matrículas individualizadas de cada unidade.

Também pode ocorrer do proprietário/construtor optar por não negociar as unidades na planta e entregar as obras já concluídas para proceder às vendas.

Nesse caso, ele irá solicitar ao cartório a instituição de condomínio direta, apresentando obrigatoriamente, também, a Convenção de Condomínio.

Em ambos os casos (havendo instituição e especificação das unidades com prévia incorporação ou não), a partir deste momento o condomínio está apto para ser instalado e passar a ser representado por um síndico. Ou seja, com a instituição do condomínio há o registro da Convenção de Condomínio no Livro 3 do Registro de Imóveis, não sendo a ratificação (confirmação) da convenção em assembleia ato necessário.

Legalmente, o quórum para se alterar a Convenção é de 2/3 dos condôminos com base no Art. 1.351 do Código Civil, já o Regimento Interno pode ser alterado com maioria simples seguindo a regra geral do Art. 1.352 do CC, salvo quando se tratar de questões que envolvam quórum específico, e desde que a convenção não defina quórum maior.

Artifícios como deixar a assembleia em aberto, ou em sessão permanente, não devem ser realizados para a obtenção de quórum, e quando feito são rechaçadas pelo judiciário. O fato de muitas vezes o Registro de Imóveis não se ater ao desmembramento da assembleia e se fixar apenas ao quórum, não torna o ato legal, e se contestado, fatalmente ense-

jará na anulação da assembleia.

Nesse sentido a manifestação do STJ:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - POSSIBILIDADE - CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - ASSEMBLEIA - INSUFICIÊNCIA DE QUORUM - RATIFICAÇÃO POSTERIOR - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DA COLHEITA DE VOTOS NAS REUNIÕES CONGREGACIONAIS - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. Não há falar em cerceamento do direito de defesa em hipóteses tais em que o julgador, destinatário final das provas, dispensa a produção daquelas que julga impertinentes, formando sua convicção com aquelas já constantes nos autos e, nesta medida, julga antecipadamente a lide, como sucede in casu. 2. Conquanto o condomínio não possua personalidade jurídica, é inviável deixar de reconhecer que deve exprimir sua vontade para deliberar sobre o seu direcionamento. 3. A assembleia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos dos argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar

ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos e, portanto, não é de admitir-se a ratificação posterior para completar quorum eventualmente não verificado na sua realização. 4. Recurso especial improvido.

(STJ - REsp: 1120140 MG 2009/0016163-4, Relator: Ministro MASSAMI UYEDA, Data de Julgamento: 06/10/2009, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: De 23/10/2009)

Algumas Convenções trazem em seu corpo o Regimento Interno, nesse caso a alteração do RI dentro da convenção requer o quórum de 2/3.

Qual seria a saída então para alterar a convenção?

Não existe segredo, o quórum deve ser obtido com um trabalho prévio,

obtenção de procurações e se necessária a criação de uma comissão para auxiliar nos trabalhos.

Porém, para algumas questões que não estejam reguladas na Convenção ou no Regulamento Interno, podem ser implantadas como complementação das regras do RI, desde que: a) não contrarie o RI, b) não exista a previsão na convenção de quórum especial para alteração do RI e ainda, c) não trate de assuntos que a lei estabeleça quórum especial, assim poderão ser modificados através de assembleias com quóruns de maioria simples.

Por fim, antes de alterar uma convenção sugiro a visita formal ao cartório de Registro de Imóveis para a verificação dos procedimentos administrativos que serão necessários para a alteração. Não obstante, mesmo que

a convenção aprovada e sem registro tenha valor (Súmula 260 do STJ), o melhor caminho é a averbação no Livro 3 do Registro de Imóveis, para que surta efeitos contra terceiros e tenha sua representação e força garantida perante instituições financeiras e outros órgãos que se façam necessários apresentar o instrumento.

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.



Colaboração de **Lilian Morassi da Fonseca**, escrevente do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP.



Síndico Profissional

Aplicativo para Gestão on line direto no celular

Gestão Administrativa, Financeira e Contábil de Condomínios

FORTES
Serviços e Manutenção para Empresas

Plantão 24 horas

Uma década de serviços prestados na gestão de Condomínios.

São 10 anos de Confiança!

ISO 9001

10 anos

Grupo Confiança

www.confianca.adm.com.br

27 3337.7471 - Jardim Camburi Vitória - ES

A OBRIGAÇÃO DO SÍNDICO EM PRESTAR CONTAS À ASSEMBLEIA GERAL

Uma das mais conhecidas obrigações dos síndicos, seja ele profissional ou não, é a de prestar contas de sua gestão aos condôminos na assembleia geral ordinária, na forma prevista no art. 1.350, do Código Civil. O que muitas vezes os síndicos não se atentam é para o fato de que a prestação de contas não é ato de mera formalidade, mas obrigação legal imposta a ele pelo art. 1.348, do Código Civil, que no inciso VIII estabelece ser dever do síndico “prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas”.

No texto do inciso acima transcrito deve ser destacado ponto ao qual nem sempre é dada a devida importância: a prestação de contas deve ser feita não somente à assembleia e uma vez por ano, mas sempre que exigida por qualquer dos condôminos. O legislador, ao estabelecer tal obrigação, teve a clara intenção de permitir aos demais condôminos a verificação das contas do condomínio, permitindo-lhe acompanhar a gestão do condomínio, patrimônio que também lhe pertence.

O interesse dos condôminos pelas contas do condomínio é saudável e deve ser incentivado pelos síndicos, através de uma gestão transparente e acessível. Medidas como a divulgação mensal de resumo dos balancetes nos boletos de cobrança das cotas mensais e acesso aos balancetes por meio eletrônico, por exemplo, são meios de compartilhamento de informações que servirão não só para minimizar os questionamentos, mas permitirá que a prestação de contas anual, em assembleia, seja de fato um ato formal de apreciação da gestão do exercício financeiro que ali se encerra.

Neste ponto se destaca a importância da contratação de empresas de administração com experiência, formada por profissionais com conhecimento em contabilidade voltada a condomínios e que tenham comprometimento com os interesses do condomínio.

A prestação de contas deve ser a mais técnica e imparcial possível, primando pela verificação da correição com que as contratações, recebimentos e pagamentos foram feitos pelo síndico, confrontando os lançamentos do balancete com os recibos e demais documentos comprobatórios das despesas.

Para esta avaliação ganha destaque o papel do conselho

fiscal, formado de acordo com que estabelece a convenção de condomínio. Seus membros devem ter consciência da importância da posição que ocupam, principalmente na fiscalização das contas do condomínio, já que a eles cabe a verificação mensal dos balancetes e a emissão de parecer dirigido à assembleia.

Salutar repetir que a apreciação de contas pela assembleia deve ser técnica e imparcial, não sendo possível permitir, em hipótese alguma, que se torne um ato político de um grupo de moradores contra o síndico, visto os desdobramentos maléficos que uma desaprovação de contas infundada, ou injusta, pode trazer ao condomínio. Não se pode esquecer que acusações infundadas ou falsas podem gerar direito de ressarcimento ao acusado injustamente.

A reprovação de contas deve ser medida extrema, decidida somente após oportunizar ao síndico que preste esclarecimentos quanto às inconsistências encontradas nos balancetes, postergando a apreciação em assembleia posterior, da totalidade das contas ou apenas dos pontos de dúvida, nesse caso se houve a aprovação das contas com ressalvas.

Por parte do síndico, não deve ele encarar a prestação de contas como um julgamento por seus “sócios” no condomínio, mas sim como uma oportunidade de expor suas realizações, comprovar capacidade de gestão e do cumprimento das obrigações que assumiu.

Em um condomínio saudável a fiscalização e a prestação de contas andam juntas e apoiadas na transparência necessárias em ambas as ações, que em busca do bem comum contribuem para a melhora das relações de todos os que ali habitam.



Pacelli Arruda Costa
Advogado, especialista em
Direito Condominial



Bons Festejos!

A M&M Gestão Condominial deseja a você um Natal repleto de amor e união, com a certeza de que podemos fazer um Ano Novo muito melhor a cada dia.

E você sabe que pode contar com a gente para isso.

Administração
de condomínios

Contabilidade
para condomínios

Síndico
profissional



Rua José Farias, 98
Ed. Plena Center Salas 403/404
Santa Luiza - Vitória/ES
contato@mmcondominial.com.br

  /MMcondominial

 3215-1008

 mmcondominial.com.br

ALUGUEL POR TEMPORADA: O QUE PODE E O QUE NÃO PODE?



Com a chegada do verão, uma das principais preocupações dos síndicos é como lidar com o aluguel de temporada.

Se proibir o tipo de locação fere o direito de propriedade, é nas normas do regimento interno e da convenção que se podem exigir comportamentos e ações que garantam tranquilidade e segurança ao condomínio. Caso não constem regras para a locação nos regulamentos, para alterá-los precisa-se de votos favoráveis de dois terços da fração ideal. No mais, é preciso fiscalizar e multar, se for necessário.

Não é raro lidarmos com alguns casos em que até mesmo quinze a vinte pessoas passam a ocupar uma unidade durante o período de férias. Achando que não precisam cumprir normas e regras, pois

ficarão durante um curto período, o comportamento fora dos padrões habituais acaba por gerar transtornos aos moradores, colocando em risco até mesmo a segurança do prédio.

Outra preocupação apontada é que em alguns casos a locação por temporada é feita sem contrato, e os serviços criados na internet impulsionam o tipo de negociação, como a rede social mundial de aluguel por temporada Airbnb, quando os donos colocam as unidades ou quartos à disposição e negociam pelo site ou aplicativo com o interessado. Normalmente ficam poucos dias e não criam nenhum tipo de vínculo com o condomínio.

Para o presidente do Sindicato Patronal de Condomínios (SIPCES), Cyro

Bach Monteiro, é difícil o síndico ter esse controle, mas que ele precisa estar atento e mostrar para os moradores a importância e necessidade em criar regras e condições para a locação das unidades. “Cabe ao dono tal decisão, e ele sabe que a responsabilidade é dele. Caso ele não faça um contrato se resguardando de eventuais problemas, o condomínio irá cobrar do proprietário. O máximo que pode ser feito pelo síndico é que a convenção do condomínio em seu regimento interno contenha algumas normas e esclarecimentos sobre o assunto. Quanto mais claro estiver o que pode ser feito ou não no condomínio melhor, principalmente os locais que são muito procurados em eventos esporádicos e durante as férias”, explica.



Estando tudo definido pela convenção, o primeiro passo é dar uma advertência para a unidade infratora e registrar no livro de ocorrências. Caso o problema persista continuar com as sanções previstas na convenção, sendo passível até mesmo de multa. Vale lembrar que, no caso de reincidência na mesma unidade, não importa se os inquilinos são outros, não é preciso notificar novamente, a multa pode ser aplicada já que é direcionada ao proprietário e não ao locatário.

LIMITAÇÃO DE PESSOAS POR APARTAMENTO E MULTAS

O síndico não pode proibir a locação. Mas os moradores podem sim limitar o número de pessoas por unidade. Já imaginou vinte pessoas em um apartamento de dois ou até mesmo três quartos?

Está mais do que claro que o impacto que isso vai causar é muito grande, extrapolando os recursos do prédio, como por

exemplo, a utilização racional de água. Por isso é importante que a convenção estabeleça critérios ao levar em consideração a relação de prejuízo ao condomínio.

Dessa forma é mais fácil para o condomínio coibir abusos que venham a trazer prejuízos ao sossego dos demais condôminos.

Outra saída encontrada em alguns condomínios foi exigir que o proprietário da unidade a ser locada informe ao síndico todos os dados do inquilino como nome, endereço, e telefone da imobiliária responsável pela locação, bem como da pessoa de contato.

Além disso, alguns condomínios exigem a entrega do regimento interno ao locador, expressa as multas previstas para cobrança à vista. Caso contrário, quem vai arcar com a brincadeira dos outros será o proprietário do imóvel.

EXIGÊNCIAS NO USO DAS ÁREAS COMUNS

Mesmo que de forma temporária, o

morador deve obedecer todas as normas e regras do condomínio, e também tem direitos como os demais. Por isso é importante que o locatário receba todas as informações sobre os procedimentos de utilização dos espaços, segurança e funcionamento do condomínio.

Por exemplo, é normal os condomínios proibirem no regimento o consumo de bebida alcoólica na piscina e área de lazer. Colabora para impedir que tanto inquilinos como proprietários circulem alcoolizados pelo edifício, principalmente no período de festas de fim de ano. Ser informado sobre isso pode até mesmo evitar que determinado grupo realize a locação da unidade. Mas quanto à utilização, o inquilino, mesmo que temporário, não pode sofrer qualquer restrição.

Mantendo todos bem informados, os problemas certamente serão menores.

ECONOMIZE AGORA DESCUBRA OS CARTÕES BENEFÍCIO COM O MENOR CUSTO DO MERCADO



100% presente
na grande rede
de supermercados do
Espírito Santo.

Saiba mais:

(27) 2233-2000 | WWW.LECARD.COM.BR

/lecardsa @lecardbrasil



A consulta médica
mais barata do
Brasil: Clínico Geral
por **R\$19,90**



Saiba mais:

(27) 3024-8686 | WWW.CARTAODAFAMILIA.COM.BR

/cartaoamigodafamilia @cartoadafamilia

FINAL DE ANO CHEGOU.

SEU PLANEJAMENTO ESTÁ PRONTO?



Chegou o fim de ano e com ele as festas de confraternização e, é claro, o planejamento do orçamento do ano seguinte. Período em que é preciso avaliar os gastos e receitas e preparar o planejamento financeiro de 2019, para não ter surpresas com o orçamento anual.

Pela convenção dos condomínios, cada exercício financeiro é vinculado a um mandato. Então, é preciso fazer um planejamento prévio dos doze meses seguintes, antes do ano de exercício começar, para mostrar aos condôminos na Assembleia Geral Ordinária. Também é necessário fazer uma avaliação do ano que passou e compartilhar os resultados.

Não há um mês específico que determina qual o primeiro mês do mandato, mas na maioria dos condomínios essa data coincide com o início do ano, mais precisamente entre fevereiro e abril.

“Esse planejamento vai variar de acordo com o tamanho, a estrutura do condomínio. Condomínios de menor

porte, com nenhum ou poucos empregados, não vai requerer uma demanda exagerada, mas precisa de atenção igual para evitar surpresas desagradáveis no decorrer do próximo período. Condomínios com esse perfil é preciso projetar o reajuste, calcular e incrementar a previsão orçamentária”, explica Cyro Bach Monteiro, presidente do SIPCES.

Outros pontos devem ser considerados e podem fazer toda a diferença. O síndico deve se preocupar principalmente com os custos extraordinários anuais, como o décimo-terceiro e férias dos funcionários. A manutenção, por si só, é algo regular e que já precisa estar na rotina do condomínio. É preciso também deixar uma margem para inadimplência e para as eventuais despesas extraordinárias.

A inadimplência requer muita atenção. Entender a situação do morador é importante, mas as contas não vão parar de chegar. Busque imediatamente uma solução para nego-

ciar as dívidas e evitar que o seu planejamento seja comprometido.

Há síndicos que adotam estratégias ao longo do ano para evitar um desajuste financeiro. Algumas práticas são não colocar os vencimentos para as mesmas datas e parcelar sempre para diluir as despesas durante o ano. Uma nova obra só depois que a anterior terminar, e as manutenções são programadas dentro de um período que foge dos pagamentos de décimo-terceiro, por exemplo.

Mesmo com tanta atenção é claro que ninguém está livre de ter que criar uma cota extra, afinal imprevistos acontecem para qualquer um. Mas com as contas planejadas e equilibradas, essa cota pode não ter tanto impacto no bolso dos condôminos.

“Com planejamento é possível prevenir. Você dificilmente será pego de surpresa se acompanhar diariamente tudo o que ocorre no seu condomínio”, afirma Cyro Monteiro.



GRUPOCONTACEL

VENHA PARA CONTACEL E
EXPERIMENTE NOSSO DIFERENCIAL
DE ATENDIMENTO.



(27) 99236-2509

SOMENTE EMERGÊNCIAS

TELEFONE
(27) 3026-4545



○ GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

A Contacel Gestão de Condomínios é uma empresa consolidada no mercado capixaba como uma administradora comprometida em atender e diagnosticar as reais necessidades dos seus clientes, buscando constantemente auxiliar os representantes do condomínio em todos os aspectos da administração e manutenção das edificações para que sua gestão seja a mais transparente possível. Temos por objetivo tornar seu condomínio cada vez mais valorizado e seguro, para isso contamos com profissionais qualificados para atender com qualidade o síndico, conselheiros e moradores.

○ SINDICO PROFISSIONAL:

Se no seu condomínio não tem um condômino morador, com perfil e disponibilidade para ser o síndico, contrate a Contacel **Síndico Profissional**, que executará todas as atividades administrativas e operacionais para o bom e fiel funcionamento do seu condomínio, sob a supervisão e interação direta do Conselho fiscal e administrativo.

- CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS
- PORTARIA 24 HORAS
- ZELADORIA



A Oper e a Opercel oferecem terceirização de mão de obra, atuando com qualidade entre várias empresas que prestam serviço em terceirização no mercado brasileiro, e para isso conta com a liberação da AFE da Agencia Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), órgão vinculado ao Ministério da Saúde que nos permite atuar em Portos, Aeroportos e Portos Secos. Possuem expertise nas áreas de manutenção predial, oferecendo os serviços de Artífice para pinturas, reboco, elétrica e hidráulica.



MOTORISTA



COPEIRAGEM



RECEPCIONISTA



JARDINAGEM



LIMPEZA DE
CONDOMÍNIO
E INDUSTRIAIS



PORTARIA 24
HORAS



ASSISTENTE
ADMINISTRATIVO



ZELADORIA - ASG
AUXILIAR DE
SERVIÇOS GERAIS



VISITE NOSSO SITE: WWW.CONTACEL.COM.BR

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

FILIAL: RUA ITACIBÁ, Nº 135, SL 911, ED. VILLAGGIO ITAPARICA BUSINESS
PRAIA DE ITAPARICA - VILA VELHA - ES - CEP 29.102-280



MATRIZ: AV. RANULPHO BARBOSA DOS SANTOS 880, SL 101,102 E 105
ED. VITÓRIA I - JARDIM CAMBURI - VITÓRIA - ES - CEP 29.090-120

Boas Festas!

O SIPCES agradece a todos os síndicos e administradoras de condomínios que contribuem para a realização de inúmeros sonhos e projetos.

Que os nossos corações se encham de amor e esperança em busca de dias cada vez melhores.

Feliz Natal e um Ano Novo com muitas conquistas.