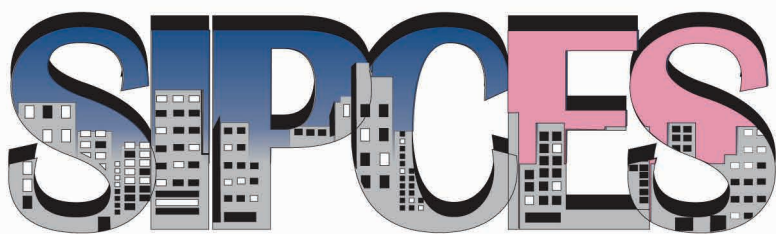


REVISTA



Revista bimestral | Edição 153 | Ano 21 | Jan/Fev 2019



PREPARE SEU CONDOMÍNIO PARA O PERÍODO DE CHUVAS

TRINTÍDIO

Fique atento ao cumprimento
dos prazos

MATÉRIA JURÍDICA

Inadimplência: cessão de crédito
é uma solução?

ELEIÇÃO DE SÍNDICO:

Chegou a hora.

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

Mário L. Fosse

Freepik

123RF

Impressão GM Gráfica e Editora

Tiragem 1.000 exemplares

EDITORIAL

Um novo ano começou e é chegada a hora de cumprir as promessas de crescimento e melhorias em nossas vidas. Pensando nisso o sindicato trás nesta edição da Revista SIPCES o calendário de cursos e palestras que promoverá ao longo de 2019, para que você síndico possa se programar e participar do maior número possível de nossos eventos e realizações. Confirmamos mais uma vez o apoio da instituição na realização da 3ª Expo Condomínio Completo, que acontecerá no mês de agosto, no Centro de Convenções de Vitória.

Além dos eventos, o SIPCES traz matérias sobre o trintídio, período que requer atenção por parte de síndicos e administradoras de condomínios no que diz respeito à dispensa dos empregados, dada a proximidade com a negociação salarial, que começará a ser negociada no mês de março, e cuja data-base é 1º de abril.

Na matéria de capa apresentamos orientações relacionadas ao período de chuvas, que se aproxima. Apontamos o que deve ser feito e quais os principais elementos dos condomínios que exigem atenção para que as chuvas não causem danos e prejuízos.

Na matéria jurídica discorreremos sobre a inadimplência e a cessão de crédito nos condomínios.

Abordamos também sobre as eleições dos síndicos. Muitas dúvidas chegam até o sindicato sobre essa importante escolha, que ocorre, em grande parte dos condomínios, no início do ano.

Boa leitura!

Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES



SUMÁRIO



- 04 NOTÍCIAS SIPCES** DIRF e RAIS: Não deixe para depois
- 05 NOTÍCIAS SÍPCES** Sipces participa de lançamento da expo condomínio completo
- 06 DIA A DIA** Carnaval não é feriado nacional
- 07 DIA A DIA** Fique atento ao trintídio
- 08 MATÉRIA JURÍDICA** Inadimplência: cessão de crédito é uma solução?
- 12 DIA A DIA** Eleição de síndico: chegou a hora

SIPCES DIVULGA CRONOGRAMA DE CURSOS

O SIPCES divulgou o seu calendário de cursos e palestras a ser promovido pela entidade ao longo de 2019. Os eventos apresentados na tabela são as palestras que já estão confirmadas. A instituição buscará novas opções no decorrer do ano. Lembrando que a participação dos associados é gratuita, e deve-se observar o limite de vagas para cada evento.

“A proposta do sindicato é que outras palestras e ações sejam realizadas, além dessas já apresentadas. A ideia de antecipar o calendário de eventos é uma forma de facilitar a organização por parte daqueles que estejam interessados em aprender mais sobre a administração de condomínios, para que possam se programar e participar de nossas ações. Querendo, nos enviem sugestões de

temas que gostariam que o sindicato abordasse para que possamos ampliar nossas ações no decorrer do ano, trazendo mais oportunidades e conhecimento para todos”, ressalta o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro.

As palestras e cursos já programados serão realizados no auditório do SIPCES, no Centro de Vitória.

MARÇO

Reforma trabalhista e alterações na CLT

Dias: 11 e 12 de março

Horário: 19h às 21h

Conselho Fiscal

Dias: 19 e 20 de março

Horário: 19h às 21h

ABRIL

Departamento de Pessoal e Convenção coletiva de trabalho

Dias: 9, 10, 16, 17 e 23 de abril

Horário: 13h30 às 17h

MAIO

Análise e elaboração de contratos

Dias: 15 de maio

Horário: 19h às 21h

JUNHO

Manutenção e conservação das edificações, normas técnicas da ABNT

Dias: 11 e 12 de junho

Horário: 19h às 21h

SEGURO DE VIDA DOS EMPREGADOS.

OBRIGAÇÃO PREVISTA NAS CONVENÇÕES COLETIVAS ENTRE O SIPCES, SINDICONVIVE E SINDICONDOMÍNIOS

NÃO COLOQUE SEU CONDOMÍNIO EM RISCO.

FAÇA AGORA SUA COTAÇÃO!





DIRF E RAIS: NÃO DEIXE PARA DEPOIS

DIRF

A Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte (DIRF) é de responsabilidade da fonte pagadora.

Quem deve declarar são os condomínios que fizeram retenção entre seus fornecedores do Imposto de Renda e também dos empregados, mesmo que em um único mês.

O prazo de entrega é no último dia útil do mês de fevereiro (28/02/2019).

RAIS

A Relação Anual de Informações Sociais é obrigatória para todas as pessoas jurídicas com CNPJ ativo na Receita Federal no ano passado, com ou sem empregados, dos setores público

ou privado e todos os estabelecimentos com Cadastro de Empresa Individual (CEI), que possuem funcionários.

A declaração da RAIS é feita pelo programa GDRais. O envio deverá ser feito somente via internet. Em caso de condomínio sem vínculos empregatícios no ano-base, deverá ser utilizado o formulário próprio de Declaração de RAIS Negativa Web. Ambas as formas de declaração estarão disponíveis no site www.rais.gov.br.

O prazo para que empregadores entreguem a Relação Anual de Informações Sociais (Rais) de 2019 começou no dia 17 de janeiro e vai até **17 de março de 2019**.

O atraso no envio da RAIS implica

NEGOCIAÇÃO COLETIVA

As negociações coletivas estão próximas de acontecerem junto às entidades sindicais representantes dos empregados, visando estabelecer novos pisos salariais a partir de 01 de abril (data base), bem como manter ou alterar as cláusulas pactuadas nas atuais Convenções Coletivas. As negociações acontecerão com o Sindicondomínios e Sindiconvive. Acompanhe as informações em nosso site: www.sipces.org.br

em multa, cujos valores vão de R\$ 425,64 a R\$ 42.641, dependendo do tempo e do número de funcionários registrado.

VALORES DE REFERÊNCIA

TABELA INSS 2019: Alíquotas de Contribuição	
SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO (R\$)	ALÍQUOTA PARA FINS DE RECOLHIMENTO AO INSS
Igual ou menor que R\$ 1.751,81	8%
Entre R\$ 1.751,82 e R\$ 2.919,72	9%
Entre R\$ 2.919,73 até R\$ 5.839,45	11%

SALÁRIO FAMÍLIA	
REMUNERAÇÃO MENSAL (R\$)	VALOR DA ALÍQUOTA (R\$)
Até 907,77	46,54
Superior a 907,77 até 1.364,43	32,80
Acima de 1.364,43	não haverá pagamento de salário

As alíquotas de contribuição do INSS 2019 continuam as mesmas do ano anterior, a mudança é o valor do salário mínimo 2019, que foi reajustado, o que acaba alterando os valores do salário de contribuição do INSS 2019. Confira os valores das alíquotas para empregados doméstico, segurado empregado e trabalhador avulso.

SALÁRIO MÍNIMO E IMPACTO NOS CONDOMÍNIOS

O Governo publicou o novo valor do salário mínimo: R\$ 998,00. O valor representa uma alta de 4,61%. A correção é feita de acordo com a inflação do ano anterior mais a variação do Produto Interno Bruto (PIB) dos dois anos anteriores.

Este reajuste terá impactos nos condomínios que possuem contratos com prestadores de serviços vinculados ao salário mínimo.

SIPCES PARTICIPA DE LANÇAMENTO DA EXPO CONDOMÍNIO COMPLETO

No início de janeiro aconteceu, no Centro de Convenções de Vitória, o café da manhã de lançamento da 3ª Expo Condomínio Completo, que neste ano será realizada nos dias 20 e 21 de agosto, na capital capixaba.

Na ocasião foi apresentada a planta da feira, que possui uma nova expectativa de crescimento no número de visitantes e de expositores, segundo o organizador Eder Mota.

“A Expo Condomínio Completo está consolidada no mercado e o apoio do SIPCES é fundamental para esse sucesso. A expectativa é superar os dois mil e quinhentos visitantes que tivemos no ano passado, e termos um crescimento também no número de expositores. São dois dias de evento com grande visibilidade para as empresas participantes e com muitas novidades e informação para síndicos e administradoras de condomínios”, ressalta Eder.

Desde a primeira edição o SIPCES

apoiar a Expo Condomínio Completo, e já confirmou a sua participação neste ano. “A importância desse evento é muito grande, pois está se consagrando para o mercado condominial. O SIPCES tem satisfação em participar e apoiar esse acontecimento. Sempre acreditamos na feira. É o lugar ideal para apresentar o produto, apresentar sua empresa. Temos certeza que a próxima edição será muito melhor, o número de visitantes e de estandes aumentam a cada ano. A feira para quem deseja dar visibilidade para sua empresa é o melhor local. O SIPCES desenvolve hoje uma plataforma de palestras e seminários, além da nossa revista, que orienta ao síndico para fazer a gestão condominial. Estar presente em grande eventos para o mercado de condomínios é fundamental para o crescimento e maior profissionalização do mercado”, atesta Cyro Bach Monteiro, presidente do SIPCES.



Se você tem produtos e serviços para condomínios, participe da maior feira de produtos e serviços para o seu condomínio e apartamento. Tudo para síndicos e moradores em um só lugar!

Informações: 27 3314-5117

Data: 20 e 21 de agosto de 2019

Horário: 14 às 22 horas

Local: Centro de Convenções de Vitória

Entrada gratuita

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

 /cartaodafamilia  @cartaodafamilia

CARNAVAL NÃO É FERIADO NACIONAL

Quem nunca planejou curtir aquele feriadão de Carnaval, começando no sábado e se estendendo até o meio-dia da quarta-feira de cinzas? Se você consegue isso sem ter que pagar as horas de folga, agradeça ao seu patrão, pois Carnaval não é feriado. Pelo menos não é feriado nacional.

O período de Momo é feriado apenas em alguns estados e cidades, que têm isso na lei. O Rio de Janeiro, por exemplo, declarou a terça-feira de Carnaval como um feriado estadual desde 2008. Aqui no Espírito Santo é, no máximo, ponto facultativo, tanto para o Estado quanto para todos os seus 78 municípios.

Ainda assim, nos lugares onde não é feriado as empresas têm o costume de liberar seus funcionários, mas elas podem manter o trabalho normalmente nesses dias se assim preferirem ou precisarem. As

horas não trabalhadas durante o Carnaval ainda podem ser compensadas em outros dias pelo funcionário, ou descontadas de um banco de horas, desde que previamente acordadas entre as partes.

No caso de o condomínio determinar que o empregado trabalhe durante o Carnaval, e ele se recusar, pode ter os dias descontados do salário e receber uma advertência.

Agora, se for combinado entre o empregador e seus empregados a folga por conta do Carnaval, não poderá haver o desconto das horas não trabalhadas.

Vale ressaltar também que, como não é feriado, o empregado também não tem direito a receber o pagamento como feriado.

Essas orientações valem para a terça-feira (o conhecido 'feriado' de Carnaval) e para a quarta-feira de cinzas.



**Reserve
seu
estande!**

3ª edição

Expo
Condomínio
Completo

20 e 21 de agosto de 2019
Centro de Convenções de Vitória

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

A maior feira de produtos e serviços para o seu condomínio e apartamento.

14h às 22h | ENTRADA GRATUITA

Participe e faça bons negócios!

expocondominiocompleto.com.br

Realização
Realiza
EDITORA & EVENTOS

Patrocínio
CONSIGAZ

Apoio
SIPRES
SINDICATO IMOBILIÁRIO DO ESPÍRITO SANTO

Tudo para síndicos e moradores em um só lugar.

FIQUE ATENTO AO TRINTÍDIO

CARTEIRA DE TRABALHO
E PREVIDÊNCIA

O termo trintídio (no dicionário: "Lapso temporal de 30 dias") é utilizado no âmbito do direito do trabalho para determinar o período de 30 dias que antecede a data-base de determinada categoria profissional.

E o que é data-base? No Brasil, data-base é o período do ano em que patrões e empregados representados pelos Sindicatos se reúnem para repactuar os termos dos seus contratos coletivos de trabalho. Neste período, os trabalhadores podem, de maneira coletiva através do Sindi-

cato, reivindicar a revisão de salário, apontar a manutenção do acordo, além de incluir novas cláusulas.

As Leis 6.708/79 e 7.238/84 são as responsáveis pela instituição desta garantia e assim dispõem em seu artigo 9º:

"Art. 9º - O empregado dispensado, sem justa causa, no período de 30 (trinta) dias que antecede a data de sua correção salarial, terá direito à indenização adicional equivalente a 1 (um) salário mensal, seja ele optante ou não pelo Fundo de Garantia por

Tempo de Serviço - FGTS."

Desta forma, relembramos a todos que a data-base da categoria profissional é o 1º de abril e, qualquer empregado que seja dispensado sem ser observado o prazo do trintídio, deverá remunerar o empregado conforme determina a Lei acima referenciada. Observe a data base e não pague a mais.

Quanto aos contratos de experiência, não existe indenização, tendo em vista que o contrato já determina o seu prazo de encerramento.

SEGURO CONDOMINIAL COM MODALIDADE AMPLA PELO MELHOR PREÇO

AGORA SIM O SEU CONDOMÍNIO ESTÁ SEGURO, E O SÍNDICO TRANQUILO.

NÃO ESPERE PELO PIOR.

FAÇA AGORA SUA COTAÇÃO!

INADIMPLÊNCIA: CESSÃO DE CRÉDITO É UMA SOLUÇÃO?

Inadimplência é um sério problema para toda atividade empresarial: afeta o fluxo de caixa, reduz liquidez e compromete o pagamento das despesas, especialmente se não existir uma reserva ou um colchão financeiro que possa superar esses momentos. Com a administração condominial é a mesma situação, agravada ainda por aumento da inadimplência e ausência do fundo de reserva ou suas restrições para uso dos valores depositados nesta conta. Afinal, fundo de reserva não é para custear despesas ordinárias.

É obrigação do condômino nos termos do artigo 12 da Lei 4.591/64 e artigo 1.336, I, do Código Civil concorrer/contribuir para as despesas condominiais, efetuando o pagamento na data prevista na taxa ou boleto condominial, sob pena de ser caracterizado inadimplente, e nesta condição não participar e votar nas deliberações assembleares (art. 1.335, III, Código Civil).

É competência do síndico na forma prevista no artigo 1.348, VII, do mesmo código acima citado, cobrar dos condôminos as suas contribuições, por meio amigável ou judicial.

Não há na lei e nem é preciso estabelecer prazo para definir quando começa a inadimplência, pois é explícita no boleto, ou seja, não havendo tolerância concedida pelo credor, não efetuado o pagamento na data do vencimento, no dia seguinte já temos a inadimplência.

Vale ressaltar que o artigo 315 do Código Civil estabelece que as dívidas em dinheiro deverão ser pagas no vencimento, de forma que, se não cumprida a obrigação, responde o devedor por juros, atualização monetária e perdas e danos,

inclusive, honorários advocatícios, vide o contido no artigo 389 do mesmo códex.

Nos condomínios aplicar as vedações impostas pela inadimplência tem sido motivo de discórdia e discussões, logo, não havendo nada específico na Convenção, não há impedimento que a assembleia delibere que inadimplência, para efeito de participar da assembleia e votar, seja contada até o mês anterior ou a data da convocação. Isso evita discussões e aplicações de regras a bel prazer de cada administração.

Combater a inadimplência, portanto, exige uma ação rápida e eficaz que deve ser adotada pela administração condominial (síndico) ou empresa de administração de condomínios, contratada pelo condomínio, a quem é transferida em parte funções administrativas ou de representação (parágrafo segundo, do artigo 1.348, Código citado).

Inicialmente, cobrança administrativa, via notificação de débito é a mais indicada e salutar.

Não surtindo efeito, a dívida deve ser executada e não cobrada, afinal, taxas de condomínio após vigência do Código de Processo Civil (CPC) em 2015, é título executivo extrajudicial, art. 784, X. Este procedimento ficou mais rápido, pois o executado será citado para pagar em três dias ou no prazo de até 15 dias parcelar a dívida, vide artigos 827, § 1º c/c artigo 916 do CPC/2015.

Aqui vai uma sugestão aos síndicos: negociar é uma arte na cobrança de dívidas, afinal, quanto mais rápido receber o crédito melhor. Portanto não deve o síndico impor condições para parcelamento que não sejam plausíveis

ou que impeça o cumprimento da obrigação. Ora, se a lei já concede ao devedor a opção de efetuar o pagamento do débito com entrada de 30% e o restante em seis parcelas, acrescidas de correção monetária e juros, não há razão para administrações condominiais impor dificuldades no processo de negociação.

Assim, é possível aumentar o prazo de parcelamento, impor multa de 10, 20%, etc. pelo atraso no pagamento, além de correção e juros das parcelas. Nesse caso, deve ser elaborado um termo de acordo, através do advogado ou assessoria jurídica do SIPCES, assinado por duas testemunhas, tornando este documento um título executivo extrajudicial, artigo 784, III, CPC/2015.

Pode o condomínio contratar assessoria jurídica para proceder a cobrança dos inadimplentes. Sugerimos cuidado e análise do contrato e das obrigações nele contidas, pois temos visto muitos contratos com cláusulas leoninas, transferindo toda a carteira de crédito para o contratado, alguns exigindo número de ações mensais, cobranças de percentuais sobre valor recebido e barreiras para rescisão deste contrato.

Nessa situação específica, o credor continua sendo o condomínio, portanto, titular do direito de ação, ou seja, é parte legítima para execução da dívida condominial não quitada pelo devedor (condômino).

57989747 - DESPESAS DE CONDOMÍNIO. Contrato de prestação de serviço celebrado entre o autor e empresa prestadora de serviços de cobrança. Vigência posterior aos débitos cobrados na demanda. Não caracterização de sub-rogação ou cessão de crédito. Legi-

timidade ativa caracterizada. Apelação não provida. (TJPR; ApCiv 1694595-0; Ponta Grossa; Décima Câmara Cível; Rel. Des. Albino Jacomel Guerios; Julg. 26/10/2017; DJPR 13/11/2017; Pág. 199).

Outra solução que o mercado disponibiliza para os condomínios é a compra de crédito, onde o credor (condomínio) faz a cessão de crédito para um terceiro, de forma onerosa. A cessão de crédito é regulada pelo Código Civil artigos 286 a 298.

A cessão de crédito por parte do condomínio deve ser efetivada mediante contrato particular e para ter eficácia em relação ao devedor (condômino), esse deve ser notificado ou tomar ciência.

A administração condominial para atender essa exigência da lei deve convocar assembleia e levar à apreciação dos condôminos a cessão do crédito, explicando aos condôminos as regras contratuais, penalidades, etc.

Na cessão de crédito há uma troca da titularidade do crédito, ou seja, o condomínio deixar de ser credor, esse será a empresa que mediante contrato adquiriu os créditos do condomínio na forma pactuada em contrato.

Assim, o devedor será acionado pelo novo CREDOR e não pelo condomínio, que não possui legitimidade para efetuar a cobrança.

COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS – CESSÃO DE CRÉDITO DOCUMENTADA – ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. Se o condomínio cedeu à empresa de cobrança o crédito decorrente das cotas condominiais, deduz-se que não tem legitimidade para postular a cobrança das cotas em atraso.

(TJ-PR – AC: 2321931 PR Apelação Cível – 0232193-1, Relator: Edvino Bochnia, Data de Julgamento: 30/10/2003, Decima Câmara Cível (extinto TA), Data de Publicação: 14/11/2003 DJ:6498).

76214615 - AGRAVO DE INSTRU-

MENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAL. CESSÃO DE CRÉDITO. SUBSTITUIÇÃO DO POLO ATIVO. CABIMENTO. RECURSO ESPECIAL PARADIGMA N. 1.091.443. Documentada nos autos a cessão de crédito, expresso o contrato, valor e devedor, cabível a substituição do polo ativo, passando a figurar o cessionário como exequente. Regra específica referente ao processo de execução, no caso, art. 566, §1º, III, do CPC/73, art. 778, §1º, III, do CPC/15. Entendimento consolidado do STJ em recurso paradigma. Agravo provido. (TJRS; AI 0081565-20.2016.8.21.7000; Rio Grande; Décima Sexta Câmara Cível; Relª Desª Ana Maria Nedel Scalzilli; Julg. 15/12/2016; DJERS 24/01/2017)

Todavia, a jurisprudência vem admitindo o condomínio que efetuou a cessão de crédito como parte ativa, na qualidade de assistente:

62280863 - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CESSÃO DE CRÉDITO. SUBSTITUIÇÃO DO POLO ATIVO DA RELAÇÃO PROCESSUAL. Impossibilidade. Cessão de crédito que não altera a legitimidade das partes. Cessionário que poderá intervir no feito como assistente litisconsorcial. Inteligência dos § 1º e 2º, do art. 109, do CPC. Precedentes jurisprudenciais do colendo Superior Tribunal de Justiça e deste egrégio tribunal de justiça. Cessionário que deve ser incluído no polo ativo na qualidade de assistente, permanecendo a legitimidade ativa do condomínio. Provimento do recurso. (TJRJ; AI 0039235-76.2017.8.19.0000; Rio de Janeiro; Segunda Câmara Cível; Relª Desª Maria Isabel Paes Gonçalves; DORJ 16/10/2017; Pág. 209)

Na análise de alguns contratos disponíveis no mercado não há uma cessão específica de crédito, mas, garantia do crédito ou adiantamento da receita do condomínio, até um limite

de taxas em aberto por condomínio, mediante o pagamento por parte do condomínio de um X percentual incidente sobre o valor total dos créditos adiantados em favor da empresa garantidora, além de inúmeras obrigações, que o síndico assume, sem discutir as cláusulas contratuais, verdadeira adesão.

Mas, respondendo a indagação se a cessão de crédito é uma solução, não há dúvidas que sim, cabendo a cada condomínio analisar a relação custo x benefício, especialmente, relacionada a sua taxa de inadimplência.

Contrato é um instrumento bilateral, a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, de forma que as partes devem guardar desde o início de sua negociação, realização e rescisão os princípios da boa fé e da probidade.

É preciso frisar que o condomínio nessa relação contratual é consumidor, estando protegido pelas regras protetivas do Código do Consumidor.

Deixamos claro que o SIPCES não faz análise de contratos, razão pela qual o síndico antes de assinar qualquer contrato deve procurar orientação jurídica, evitando dissabores futuros.

Em breve o SIPCES vai proporcionar um curso/palestra sobre regras contratuais, enfocando as principais cláusulas que deve conter qualquer contrato, por mais singelo que seja.



Gedaías Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente
do SIPCES

PREPARE O SEU CONDOMÍNIO PARA O PERÍODO DE CHUVAS

As águas de março estão chegando, e com elas as atenções dos síndicos e administradoras de condomínios devem ser redobradas em todos os detalhes, a fim de evitar prejuízos e aborrecimentos como as quebras de equipamentos, alagamentos, infiltrações, entre tantos outros. A chuva tem consequências que podem ser bem custosas para o condomínio que não se prepara.

Para evitar possíveis prejuízos materiais é importante que o síndico realize a manutenção periódica dos equipamentos ao longo de todo o ano. Mas se no seu condomínio essa vistoria não foi realizada, ainda dá tempo de evitar o pior quando as fortes chuvas chegarem.

O primeiro passo é verificar como está a limpeza do sistema de captação e escoamento de águas pluviais do seu

condomínio. Todo o sistema deve estar operante. Para isso, deve ser realizada a desobstrução e limpeza de calhas e condutores, caixas de passagem, caixas de captação do sistema pluvial, sistema de drenagem, que faz a captação da água do subsolo, e a limpeza e desobstrução dos bueiros, que são as saídas dos sistemas de drenagem dos muros. Se, eventualmente, existirem canaletas, elas também devem estar limpas e com o direcionamento desimpedido para a área correta.

Outro ponto importante são os poços de captação de água dotados de bomba de recalque para expulsá-la do prédio. É preciso verificar se o poço está limpo, e se as bombas das águas servidas também estão operantes. As redes de drenagem também devem estar sempre

limpas e inspecionadas periodicamente, sobretudo nos períodos mais chuvosos do ano.

“Quanto mais rigoroso o síndico e as administradoras foram na realização das vistorias periódicas, menos trabalho eles terão agora. A manutenção dos equipamentos é de extrema importância, principalmente agora, quando estamos perto de um período de chuvas”, orienta o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro.

Já para evitar as infiltrações é preciso um esforço conjunto entre síndicos e moradores. Ao síndico cabe cuidar da desobstrução e limpeza dos ralos e rede de água pluviais, verificar a eficiência da drenagem dos jardins e jardineiras, proteger as portas sujeitas a “chuva de vento” e cuidar do revestimento das fachadas e empenas.

O QUE FAZER?

- Limpe todos os ralos, grelhas, calhas nos subsolos, térreo e topo do prédio.
- Verifique todos os toldos, coberturas, telhados, luz piloto e antenas.
- Verifique a saúde das árvores, arbustos e solicitar na prefeitura as devidas podas.
- Faça a revisão geral do gerador com troca de óleo, filtros e limpeza do tanque de combustível, após abastecer.
- e) Teste e verifique todo o sistema de iluminação de emergência, com revisão de lâmpadas e, em caso de baterias, se estas estão com vida útil adequada, caso contrário providenciar a troca.
- Revise todos os quadros de elétrica.
- Confira as bombas que fazem a retirada de água do prédio, as bombas de poços.
- Faça a limpeza do poço do elevador, revisando se não há infiltração ou água empossada.
- i) Verifique se todo o encanamento está identificado para ação rápida, em caso de necessidade de fechamento imediato.
- Revise o sistema de segurança abastecido pelo gerador, em caso de falta de energia.
- Revise os portões, verificar se o sistema elétrico/eletrônico está protegido das chuvas e aterrado, além de estar sendo alimentado pelo gerador em caso de falta de energia.
- Limpe a tubulação de água de chuva e esgoto, caixas de esgoto no térreo e drenos nos jardins, fazendo com que fiquem livres e evitando problemas nos apartamentos mais baixos ou na área comum do prédio.
- Verifique o topo do prédio, garagens e térreo evitando que tenhamos vazamentos ou infiltrações.
- No caso de portaria virtual/remota, faça uma reunião com a empresa para criar o procedimento de emergência para possíveis problemas de comunicação, como duplicar a forma de comunicar acesso em caso de falta de energia.
- Após cada chuva, verifique se existe água acumulada nas áreas comuns e em objetos como vasos de plantas e nos brinquedos do playground.

Já o morador deve cuidar da limpeza dos pavimentos comuns e, na sua unidade, manter portas e janelas fechadas. Se for morador de cobertura a atenção deve ser redobrada, pois em área reduzida um ralo obstruído pode levar água para dentro da unidade rapidamente.

O aparecimento de umidade ou vazamento geralmente são indicados por bolhas ou manchas nas paredes. Sinal de que o condomínio pode estar tendo problemas relacionados a infiltrações.

Na parte elétrica, recomenda-se especial atenção com os para-raios, que são obrigatórios. O sistema deve estar insta-

lado no ponto mais alto da edificação, inclusive acima das antenas. A orientação é para que as instalações dos prédios sejam verificadas pelo menos uma vez por ano, para se observar as condições dos suportes, conexões e aterramento.

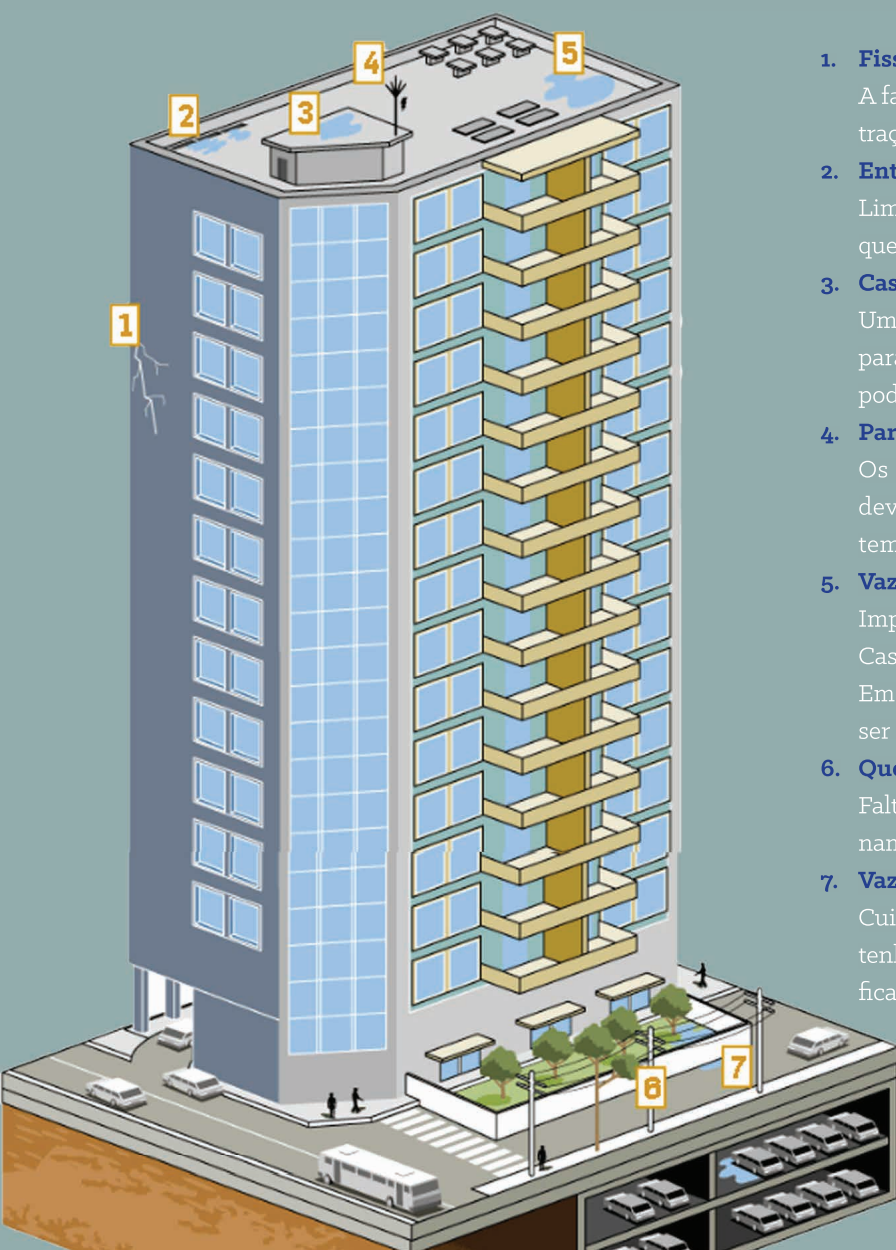
Também é aconselhável que todos os itens que podem se soltar e voar estejam devidamente afixados, uma vez que junto com as fortes chuvas há o registro de muitos vendavais. Quanto às árvores, caso haja qualquer suspeita de risco de queda, deve-se acionar a prefeitura e solicitar a poda preventiva.

Mas não só: O síndico também

deve contratar um seguro com cobertura ampla e se certificar de que está cumprindo todas as obrigações, sendo a principal delas o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Depois do temporal, é necessário esperar os equipamentos elétricos secarem para utilizá-los, por causa do risco de choques e curtos-circuitos. Dessa forma, evita-se ao máximo os possíveis perigos causados na estação de chuva. E claro, conferir se o bom funcionamento desses equipamentos não foi afetado.

PRINCIPAIS PROBLEMAS CAUSADOS PELA CHUVA



1. Fissuras ou trincas na fachada

A falta de conservação da fachada pode ocasionar em infiltrações nas unidades.

2. Entupimentos de ralos e calhas

Limpeza periódica é essencial nesses itens. Certifique-se que estão limpos, sem acúmulo de resíduos.

3. Casa de máquina de elevador

Uma infiltração ou vazamento de água na laje pode escoar para a casa de máquinas do elevador, trazendo perigo e podendo danificar todo o sistema.

4. Para-raios

Os para-raios precisam estar com o seu funcionamento devidamente corretos e prontos para enfrentar as tempestades.

5. Vazamentos em lajes

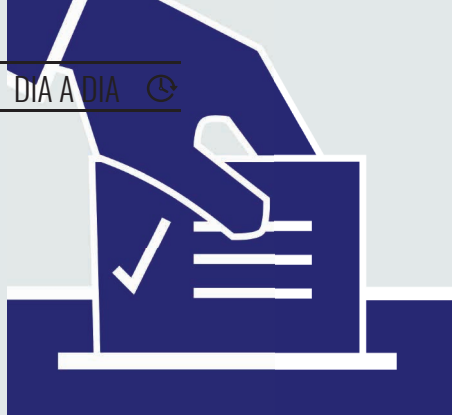
Impermeabilização em dia é o que vai evitar esse problema. Caso ocorra uma infiltração pode atingir os apartamentos. Em caso mais graves, até mesmo a estrutura do prédio pode ser danificada.

6. Queda de energia elétrica

Falta de energia serão inevitáveis. Certifique-se do funcionamento dos geradores e da bomba de sucção de água.

7. Vazamentos em jardins

Cuide para que o seu jardim esteja impermeabilizado e tenha sido bem projetado, a fim de evitar infiltração e danificar a estrutura do subsolo.



ELEIÇÃO DE SÍNDICO: CHEGOU A HORA

Grande parte dos condomínios realizam as eleições de síndico e conselho no início do ano. E sempre aparecem muitas dúvidas, tanto sobre o processo de escolha de quem exercerá essa importante função quanto sobre as responsabilidades, deveres e obrigações do síndico.

E esses questionamentos não poderiam ser diferentes, afinal não há como questionar a importância do papel do síndico na rotina do condomínio. Ele é a referência administrativa, a figura que centraliza todas as decisões da coletividade.

E esse processo de escolha não é tão simples como muitos podem pensar. O processo exige uma série de normas, inclusive conhecimento da legislação vigente. Assim, o SIPCES reuniu uma série de informações que buscam esclarecer as principais dúvidas sobre o assunto.

1) QUEM PODE SE CANDIDATAR?

É o Código Civil Brasileiro que esclarece a questão: conforme o artigo 1.347,

qualquer pessoa maior de idade, capaz de exercer a função (que não tenha doenças mentais ou esteja preso, por exemplo), residente ou não do prédio, pode se candidatar ao cargo.

Vale lembrar, inclusive, que não apenas os proprietários de uma unidade condominial podem se candidatar: os locatários também têm esse direito, desde que não haja impedimento na convenção.

A candidatura, porém, fica vetada para os moradores inadimplentes, que estão faltando com suas obrigações condominiais. O artigo 1345 do Código Civil determina que tanto a votação quanto a participação nas assembleias só deve ser permitida depois que os débitos forem quitados.

2) QUEM PODE VOTAR?

Os proprietários e os inquilinos têm direito a voto.

3) QUANTO TEMPO DURA O MANDATO DO SÍNDICO?

Cada gestão condominial pode durar até 2 anos, sendo que o síndico eleito pode ser destituído toda vez que houver um acordo entre os moradores.

4) É POSSÍVEL REELEGER O SÍNDICO? QUANTAS VEZES?

Sim, é possível que um síndico seja reeleito sempre que os moradores do condomínio desejarem. Algumas convenções condominiais, no entanto, contam com restrições a respeito dessa questão.

5) COM A CONTRATAÇÃO DE UM SÍNDICO PROFISSIONAL, COMO ELE PODE ASSUMIR O CARGO?

Assim como qualquer outro síndico, o síndico profissional deve ser eleito em assembleia. Este especialista, em geral, atua como um prestador de serviços autônomo, inclusive pagando seus encargos ao INSS.

É importante ressaltar que o ideal é



que haja um alinhamento de expectativas entre esse profissional e o público na assembleia de votação, visando eliminar possíveis problemas futuros.

O contrato de trabalho também deve ser elaborado com muito cuidado, expressando claramente as condições de contratação, funções, tempo de mandato e forma de encerramento do serviço.

6) COMO ORGANIZAR A ELEIÇÃO DE SÍNDICO?

Uma assembleia para apresentação dos candidatos deve ser convocada. Aqui, a comunicação vale ouro: é preciso investir em uma divulgação eficaz para garantir o engajamento dos condôminos.

A assembleia servirá para que todos os interessados ao cargo de síndico se manifestem, apresentando-se para a comunidade condominial. Nesta etapa, é aconselhável levantar as certidões negativas dos candidatos

(mas é preciso que isso seja previsto na convenção condominial).

Para a eleição propriamente dita, é preciso convocar outra assembleia. Em geral, essa reunião de eleição ocorre juntamente com o processo de aprovação das contas do mandato anterior, assim como a do orçamento para o próximo ano. Tudo deve ser anotado em ata, assegurando o registro das ocorrências da ocasião.

7) INADIMPLENTE PODE SER SÍNDICO?

Não faz sentido um condômino inadimplente eleger-se síndico.

8) ELEIÇÃO DE SUBSÍNDICO E CONSELHO.

O síndico não pode indicar um subsíndico ou o Conselho Fiscal. Deve haver eleição em Assembleia. O subsíndico pode ser eleito na mesma assembleia que escolhe o síndico, assim como o Conselho Consultivo, composto por

três pessoas. Mas não é obrigatório as eleições serem simultâneas.

9) USO DE PROCURAÇÕES EM ASSEMBLEIAS DE CONDOMÍNIOS.

Não há limites para o número de procurações, mas convenção pode restringir. O Código Civil legitima o uso de procurações em assembleias, seja qual for o seu propósito: eleições, aprovação de contas, aumento da taxa condominial, etc. Além disso, qualquer pessoa capaz pode receber procuração, sem limitação de quantidade.

Algumas convenções têm um item que restringe a quantidade de procurações a serem apresentadas por um único condômino em assembleia, ou proíbem o síndico de portar procurações de outros condôminos. Convém verificar a convenção do seu condomínio.

10) COMO ASSINAR A LISTA DE PRESENÇA?

Uma dúvida bastante recorrente é



OFÍCIO

30 anos

Administração de condomínios

Contabilidade para condomínios

Síndico profissional

Há 30 anos fazendo o seu condomínio Muito Melhor.

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



📷 📺 /MMcondominial
☎ 3215-1008
💻 mmcondominial.com.br



como o procurador deve assinar a lista de presença. Na lista, o procurador deve escrever o nome de quem está representando por procuração e o nome do procurador. Assim, se você estiver representando o João em uma assembleia ficará, na lista, ao lado do nome da pessoa: 'João da Silva, por procuração de José Barbosa'.

11) O QUE FAZER QUANDO NINGUÉM QUER SER SÍNDICO?

Quando ninguém do condomínio se habilita ou se candidata ao cargo de síndico, uma administradora pode ser contratada para desempenhar a função, ou pode-se contratar ainda um síndico profissional.

Importante: Um condomínio sem síndico torna-se um condomínio irregular, ou seja, sem representatividade legal. Isso pode acarretar inúmeros problemas, tanto para o imóvel, como também para o síndico anterior, perante a bancos, Receita Federal, etc.

12) VOTAÇÃO

Como raramente a assembleia para escolha do síndico conta com a participação de todos os condôminos, fica acatada a decisão da maioria dos presentes no momento e os demais condôminos são avisados da resolução posteriormente, através da ata da assembleia, que tem o prazo de 8 (oito) dias para divulgação.

A aprovação para contratação de uma administradora ou síndico profissional poderá ocorrer na mesma assembleia de eleição ou, se necessário, através uma nova assembleia convocada espe-

cialmente para este fim. Isso depende da decisão dos condôminos.

13) REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO E INSS

Inúmeros síndicos são remunerados, isentos ou têm desconto na taxa condominial.

Deve-se consultar a Convenção do condomínio sobre a natureza remunerada ou não-remunerada do cargo do síndico. No silêncio desta, a remuneração ou qualquer outro benefício, como isenção ou desconto, devem ser decididos pela assembleia que elege o síndico.

Normalmente, o síndico fica dispensado das despesas ordinárias durante seu mandato.

AS PRINCIPAIS FUNÇÕES DO SÍNDICO

De acordo com o artigo 1.348 do Código Civil (CC), compete ao síndico:

- convocar a assembleia dos condôminos;
- representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- realizar o seguro da edificação.

Nesse caso, continua sendo obrigatória a participação do síndico nas despesas com obras e fundo de reserva, se ele for proprietário de sua unidade.

INSS - A Previdência Social classifica o síndico como um contribuinte individual quando este é remunerado ou isento da taxa condominial. Nesses dois casos, ele deve contribuir.

Entende-se que, mesmo se não for remunerado, a isenção da taxa de condomínio é um tipo de pagamento e, por isso, os descontos devem ser calculados com base nesse valor. Vale lembrar que síndicos que não recebem qualquer pagamento, ajuda de custo ou isenção não contribuem com o INSS.

A CONTABILIDADE CERTA PARA SEU CONDOMÍNIO.

PRINCIPAIS VANTAGENS:

- ✓ Manter a contabilidade do condomínio em dia
- ✓ Organização de documentos
- ✓ Obrigações tributárias
- ✓ Folha de pagamento

3207-3795 • 98129-8855
contato@metodogestao.com.br

www.metodogestao.com.br





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.

○ SÍNDICO 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 Agência 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

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



SOLICITE SEU ORÇAMENTO

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

A ASSESSORIA CERTA PARA O SEU CONDOMÍNIO E ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS.

- Orientação profissional
- Assessoria jurídica
- Palestras e cursos gratuitos



☎ (27) 3421.6302

✉ sipces@sipces.org.br

🏠 www.sipces.org.br

📷 /sipces_es

📘 /sipces

Av Princesa Isabel, 574, Salas 606 a
611, Bloco A, Ed Palas Center, Centro,
Vitória, ES. CEP 29010-360

