

REVISTA

SIPCES

Revista bimestral | Edição 155 | Ano 21 | Mai/Jun 2019

26 anos

Onde tem condomínio, tem o Sipces!

CURSOS E PALESTRAS

Confira os próximos
eventos e participe

SINDICONDOMÍNIOS/ES

Negociação da Convenção
Coletiva está finalizada

MATÉRIA JURÍDICA

Manutenção e conservação
da edificação

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

i /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

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: 1.400 exemplares

EDITORIAL

O SIPCES chega aos 26 anos com a força e disposição que nunca lhe faltaram, compreendendo as mudanças e atualizações constantes que o mercado nos impõe, e fazendo com que essas atualizações cheguem aos síndicos, administradoras e parceiros.

Durante esses anos evoluímos, mudamos e buscamos atender a todos, sem distinção, com a certeza de que a nossa representatividade e do corpo diretivo que está à frente da instituição dão o seu melhor para o mercado.

Ofertar cursos e palestras, manter meios de comunicação eficientes e sempre atualizados, buscar parcerias com outras entidades e debater junto aos órgãos públicos as melhorias e atualizações necessárias para o aprimoramento das ações dos envolvidos com o mercado condominial são os principais legados deixados nesse período.

Há sempre o que melhorar, e não nos furtamos a esse hábito e a essa incansável busca para unirmos o maior número possível de pessoas e entidades que querem contribuir para as melhorias necessárias.

Assim também é nos condomínios: com maior interação e integração o trabalho fica mais leve, prazeroso e certamente as conquistas e avanços chegam de forma mais rápida.

O mercado condominial possui enorme representatividade econômica na vida dos capixabas. Que os principais atores desse ramo possam trabalhar de forma verdadeiramente conjunta para que todos possam colher excelentes resultados nos próximos anos, em benefício das cidades e da população capixaba.

O SIPCES não se furtará à sua responsabilidade e agirá em benefício de todos. Afinal, onde tem condomínio, tem o SIPCES.



Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES

SUMÁRIO



03 NOTÍCIAS SIPCES Agenda de cursos e eventos

04 NOTÍCIAS SIPCES Negociação salarial Sindicondomínios/ES

06 NOTÍCIAS SIPCES Expo Condomínio Completo

07 DIA A DIA eSocial entra na segunda fase

08 MATÉRIA JURÍDICA Manutenção e conservação da edificação

10 DIA A DIA SIPCES responde

14 DIA A DIA Projeto Condomínio Monitorado amplia atuação

SIPCES PROMOVE E APOIA EVENTOS IMPORTANTES PARA O SETOR

Sempre disposto a promover e apoiar eventos que vão ao encontro das necessidades dos seus associados e do mercado, o SIPCES apresenta o cronograma de eventos para que seus associados possam se programar e agendarem as suas participações.

10º SEMINÁRIO CAPIXABA DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

No dia 03 de julho de 2019 (quarta-feira) acontecerá o 10º Seminário Capixaba de Segurança Contra Incêndio e Pânico no auditório do Tribunal de Contas (TCE-ES) das 8h às 17h. O Seminário é um dos eventos constituintes da Semana de Prevenção e tem como objetivo propiciar um ambiente favorável à interação entre bombeiros militares, pesquisadores, acadêmicos, órgãos reguladores de profissões e profissionais da área de Segurança Contra Incêndio, garantindo a oportunidade para a discussão, o aprimoramento e a troca de experiências em benefício da sociedade e da modernização das normas técnicas do CBMES. O evento é voltado a profissionais e empresários do ramo de Segurança Contra Incêndio e Pânico, estudantes e demais interessados.

Data: 03/07/2019 (quarta-feira)

Horário: 8h às 17h

Local: Auditório do TCE-ES | Rua José Alexandre Buaiz, 157, Enseada do Suá, Vitória/ES

PALESTRA: ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Os desafios atuais do cargo de síndico e a importância do CRA-ES para gestão condominial. Palestrante: Rosely Shwartz, autora do livro Revolucionando o Condomínio

Data: 04/07/2019 (quinta-feira)

Horário: 19h

Local: Rua Aluysio Simões, 172 - Bento Ferreira, Vitória, Espírito Santo 29.050-632, Brazil

Inscrições: (27) 9-9919-1317 / iaes@craes.org.br

FAÇA JÁ SUA INSCRIÇÃO NOS CURSOS PROMOVIDOS PELO SIPCES E GARANTA A SUA VAGA

MÊS	DIA	HORÁRIO	CURSO
JULHO	16, 17	19h às 21h	INADIMPLÊNCIA, COBRANÇA, EXECUÇÃO E SITUAÇÕES PRÁTICAS - ELABORAÇÃO TERMO DE ACORDOS
AGOSTO	13, 14	19h às 21h	MEDIAÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS REGRAS E PRINCÍPIOS
SETEMBRO	10, 11, 12, 17, 18, 19, 24	19h às 21h	CAPACITAÇÃO E GESTÃO DE CONDOMÍNIOS
OUTUBRO	15, 16, 22, 23, 24	13h30 às 17h	DEPARTAMENTO DE PESSOAL E CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO
NOVEMBRO	19 e 20	19h às 21h	REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS E ORÇAMENTO





SINDICONDOMÍNIOS: NEGOCIAÇÃO SALARIAL FINALIZADA

Em 11/06/2019 o SIPCES encerrou as negociações salariais – CCT 2019/2021 com o SINDICONDOMÍNIOS. Abaixo seguem as principais mudanças:

1) Reajuste Salarial:

Vigência a partir de 01/04/2019 até 31/03/2020.

- Empregados com salários até R\$ 2.700,00, reajuste de 4% (quatro por cento);
- Empregados com salários superiores a R\$ 2.700,01, reajuste de 3% (três por cento).

O pagamento das diferenças, relativas aos meses de abril e maio/19, serão pagas em 02 (duas) parcelas nos salários de junho e julho de 2019.

2) Piso Salarial:

a) **PORTEIRO (CBO 5174-10):** R\$ 1.208,21 (hum mil, duzentos e oito reais e vinte e um centavos);

b) **FAXINEIRO, AUXILIAR DE SERVIÇOS GERAIS (CBO 5143-20) E OUTROS NÃO ESPECIFICADOS:** R\$ 1.076,17 (hum mil, setenta e seis reais e dezessete centavos);

c) **SECRETÁRIA, ESCRITURÁRIO (CBO 4110-05):** R\$ 1.114,26 (hum mil, cento e quatorze reais e vinte e seis centavos);

d) **AUXILIAR DE MANUTENÇÃO PREDIAL** (encarregado de serviços gerais) - (CBO 5143-10): R\$ 1.228,43 (hum mil, duzentos e vinte e oito reais e quarenta e três centavos);

Os empregados registrados na função de encarregado de serviços gerais deverão ter a nomenclatura substituída por auxiliar de manutenção predial conforme CBO acima, a partir desta CCT;

e) **ASCENSORISTA (CBO 5141-05):** R\$ 1.409,14 (hum mil, quatrocentos e nove reais e quatorze centavos);

f) **ENCARREGADO GERAL (CBO 5143-25):** R\$ 1.488,12 (hum mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e doze centavos).

3) Pagamento Mensal:

Fica estabelecido até o 4º (quarto) dia útil bancário do mês subsequente, para pagamento do salário.

A partir de Dezembro/2019, folha de Novembro/2019, a data de pagamento passará a ser até o 5º (quinto) dia útil bancário do mês subsequente.

4) Cesta Básica:

- Concessão mensal de R\$ 245,00 (duzentos e quarenta e cinco reais);
- Para quem recebe acima do teto, fica assegurado o acréscimo de R\$ 15,00 (quinze reais);
- Deverá o empregador, na admissão do empregado, efetuar o pagamento da cesta básica proporcional aos dias trabalhados, incluindo as folgas na escala 12 x 36;

5) Horista:

- Jornada igual ou superior a 22h sema-

nais será pago 50% (cinquenta por cento) da cesta básica;

- Jornada inferior a 22h semanais, pagamento proporcional as horas trabalhadas;

Fórmulas de apuração:

- Apuração cesta básica dia = Valor da cesta básica dividido por 220hs
- Cálculo horas mês: número de horas trabalhadas = horas semanais multiplicado por 4,28 (médias de semanas mês);
- Valor da cesta básica: horas trabalhadas X valor da cesta básica diário.

6) Adicional Noturno:

- Para os empregados admitidos a partir de 01/04/2018, o trabalho no período de 22h até as 05h do dia seguinte;
- Aos empregados admitidos até o dia 31 de março de 2018, o trabalho no período de 22 horas até as 07 horas do dia seguinte.

7) Feriado:

No regime de 12 (doze) horas trabalhadas por 36 (trinta e seis) horas de descanso a jornada de trabalho, nos domingos e feriados SÃO conside-



Cyro Bach Monteiro, presidente, e Gedaia Freire da Costa, vice-presidente do SIPCES, durante as negociações junto ao Sindicondomínios/ES.

rados escala normal de trabalho, não implicando pagamento de horas extras, contudo, o feriado será remunerado em dobro, não em triplo ou proporcional ao período trabalhado, a seguir:

- a) O feriado trabalhado, mesmo na escala do empregado, será pago como um dia a mais de trabalho, ou seja, salário dividido por 30 dias
- b) O empregado em regime de escala que trabalhar toda a sua jornada no feriado perceberá um dia a mais de trabalho, e se, trabalhar metade da jornada nesta condição (feriado) perceberá metade de um dia de trabalho.
- c) Ressalva-se que não existe pagamento em dobro nos domingos trabalhados pelos empregados na escala 12 x 36.

8) Férias:

- É vedado o início das férias no período de dois dias que antecede feriado ou dia de repouso semanal remunerado

(domingo), salvo na escala 12 x 36 horas de descanso interjornada.

- A concessão das férias será participada, por escrito, ao empregado, com antecedência de, no mínimo 30 (trinta) dias, devendo o empregador efetuar o pagamento no prazo de até 02 (dois) dias antes do início do gozo.

9) Licença a Paternidade:

A licença a paternidade é de 05 (cinco) dias corridos iniciando-se em dia útil a partir da data do nascimento da criança, exceto para os empregados em regime de escala 12x36 horas, que se inicia no dia no nascimento.

10) Seguro de Vida:

Os síndicos/administradoras DEVEM providenciar cópia da apólice do seguro e entregarem aos empregados.

11) Assistência Odontológica:

Foi aprovado o Plano Odontológico

gratuito a todos os trabalhadores abrangidos pelo SINDICONDOMÍNIOS.

O valor do plano mensal é de R \$12,00 (doze reais) e abrange exclusivamente o trabalhador. A empresa contratada pelos sindicatos foi a Compro Odonto, através da Nafis Corretora Seguro & Saúde, telefone de contato 3324-5415 / 99842-1504 ou pelo e-mail contato@nafiscorretora.com.br

Tão logo esteja homologada pelo Ministério do Trabalho, divulgaremos no site www.sipces.org.br. É necessário que os síndicos, administradoras de condomínios e contadores leiam toda a CCT, pois houve outras modificações em razão da Reforma Trabalhista.

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!



EXPO CONDOMÍNIO COMPLETO ENTRA NA TERCEIRA EDIÇÃO

A única feira do segmento de condomínios do Espírito Santo chega a sua terceira edição totalmente consolidada no mercado. A Expo Condomínio Completo vai reunir, mais uma vez, em um só lugar, todas as novidades em produtos e serviços para condomínios e apartamentos nos dias 20 e 21 de agosto de 2019, no Centro de Convenções de Vitória.

“Neste ano, faremos um evento ainda melhor e maior, com mais expositores e segmentos diferenciados, que ainda não estavam contemplados. Temos expositores inclusive de fora do Espírito Santo, que vêm a Expo Condomínio Completo como a oportunidade ideal de apresentar seus produtos e serviços e entrar de vez no mercado capixaba, que é tão grande e

promissor”, afirma Eder Mota, diretor da empresa promotora do evento.

Para o presidente do Sindicato das Empresas Administradoras de Condomínios do Espírito Santo (Sipces), apoiador do evento, Cyro Bach Monteiro, é extremamente importante para o mercado condominial capixaba. “Nessa Expo estaremos todos reunidos mostrando os serviços e à disposição dos condôminos. O mercado precisa desse momento, e não há outras feiras do tipo em nosso estado. Além disso, traz algo a mais, que são as palestras. O ano passado foi especular e neste ano vai ser ainda melhor.”

A programação e a inscrição para participação é gratuita e aberta ao público, e estarão no site expocondominiocompleto.com.br.



O SIPCES contratou a participação da palestrante Rosely Schwartz para a Expo Condomínio Completo. Contabilista, administradora formada pela FAAP e autora do livro *Revolucionando o Condomínio*, Rosely falará sobre ética e transparência.

Palestra: Ética e Transparência na gestão condominial

Data: 21/08 às 19h.

Local: Durante a Expo Condomínio Completo, no Centro de Convenções de Vitória.

**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
EXPO E EVENTOS

Patrocínio
CONSIGAZ

Apoio
SIPCES
SINDICATO DAS EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESPÍRITO SANTO

**Tudo para síndicos e
moradores em um só lugar.**

O eSOCIAL ENTRA NA SEGUNDA FASE DE IMPLANTAÇÃO

Muitos síndicos já conhecem o eSocial, a plataforma do governo federal que concentra todas as informações relativas aos autônomos e funcionários do condomínio a partir da contratação até o desligamento.

A novidade é que, desde o dia 10 de abril, o sistema abriu a segunda fase de implantação e os Condomínios têm até o dia 9 de julho para correr atrás das informações necessárias para enviar ao eSocial.

O eSocial tem um cronograma de implantação por fases, que prevê um momento exato para cada coisa acontecer. A primeira foi iniciada em Janeiro de 2018 e a última está prevista para janeiro 2021. São, ao todo, seis fases: 1. Contatos do empregador e tabelas; 2. Dados dos trabalhadores e seus vínculos com as empresas (eventos não periódico); 3. Folha de pagamento; 4. Substituição da GFIP para recolhimento de contribuições previdenciárias; 5. Substituição da GRF e GRRF para recolhimento de FGTS; 6. Dados de segurança e saúde do trabalhador.

Para dar entrada no eSocial, as empresas e instituições foram divididas em quatro grupos: Grandes empresas (receita acima de R\$ 78 milhões ano); Demais empresas; optantes do SIMPLES e empresas sem fins lucrativos, que incluem Condomínios; e Órgãos públicos.

Na segunda fase, obrigatoriamente,

as administradoras devem informar o cadastro dos vínculos. É a fase de integração do INSS, Caixa Econômica Federal, Ministério do Trabalho e Receita Federal com os empregados registrados formalmente, dos autônomos (e nessa categoria estão incluídos os síndicos), estagiários e outros.

A partir de agora, alguns aspectos importantes mudam na rotina do síndico. Tudo precisa ser transmitido com antecedência. Por exemplo, admissão deve ser comunicada na véspera do dia em que o trabalhador vai começar a prestar serviços. Todos os dados devem ser transmitidos de uma só vez. Não é mais possível contratar trabalhador que traga documentação depois, ou que faça exame admissional depois.

Os dados cadastrais dos trabalhadores precisam estar em ordem, nome correto, número de CPF e PIS corretos, dependentes, enfim tudo tem que estar duplamente conferido. Nos casos de afastamentos, também há necessidade de comunicação no eSocial, como nas licenças maternidades.

O calendário da segunda fase vale para todo o país. Se não respeitado o processo e os prazos para cadastro da segunda fase, bem como de outras fases, haverá notificação e posterior penalização com multas atreladas ao CNPJ do empreendimento.

AS 15 OBRIGAÇÕES QUE PRECISAM SER REUNIDAS PARA APRESENTAR O ESOCIAL

- GFIP – Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social;
- CAGED – Cadastro Geral de Empregados e Desempregados para controlar as admissões e demissões de empregados sob o regime da CLT;
- RAIS – Relação Anual de Informações Sociais;
- LRE – Livro de Registro de Empregados;
- CAT – Comunicação de Acidente de Trabalho;
- CD – Comunicação de Dispensa;
- CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social;
- PPP – Perfil Profissiográfico Previdenciário;
- DIRF – Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte;
- DCTF – Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais;
- QHT – Quadro de Horário de Trabalho;
- MANAD – Manual Normativo de Arquivos Digitais Folha de pagamento;
- GRF – Guia de Recolhimento do FGTS;
- GPS – Guia da Previdência Social.

MATÉRIA BRIGA ENTRE VIZINHOS
Reportagem: Sindiconet

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

método
contabilidade

www.metodogestao.com.br

MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

OBRIGATORIEDADE DA INSPEÇÃO PREDIAL

O assunto não é novo, cabe ao síndico a responsabilidade pela conservação e manutenção da edificação, obrigação constante do Código Civil, artigo 1.348, V.

Para isentar-se de responsabilidade deve cumprir as normas técnicas quanto a manutenção e conservação da edificação, inclusive, realizar as obras e reparações necessárias, sem aprovação assemblear, Art. 1.341, § 1º, CC, que assim dispõe:

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Lógico que se as obras ou reparos necessários importarem em valores elevados, assembleia deverá ser convocada imediatamente. O § 2º, do art. 1.345 estabelece a obrigatoriedade desta convocação.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia,

que deverá ser convocada imediatamente.

Manutenção predial é cuidar para que a edificação tenha sua vida útil mantida, conservada e preservada, exigindo ações preventivas e corretivas.

Não há dúvida que o construtor responde durante cinco anos pela solidez da obra, neste sentido, o artigo 618 do Código Civil, é cristalino, vejamos:

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o **prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho**, assim em razão dos materiais, como do solo.

Também não resta dúvida que a responsabilidade do construtor **não está restrita ao prazo de cinco anos**, pois este prazo é de garantia, tendo o condomínio o prazo de até dez anos para ajuizar ação em face da construtora alegando e provando vícios de construção (projeto, execução ou materiais).

O entendimento quanto a esta questão é pacífico no STJ conforme se

constata no acórdão adiante:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. O Condomínio alega a existência de defeitos na execução da obra de construção do edifício que foi realizada pelas Demandadas, relatando problemas de impermeabilização do subsolo que provocam alagamentos e infiltrações, com o que ingressaram em Juízo buscaram o reparo. Existência de relação de consumo na hipótese, consoante o disposto nos artigos 2º e 3º do CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR e a jurisprudência deste Tribunal de Justiça. Responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de consumo. **Entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto a adoção do prazo de dez anos para buscar contra a construtora a reparação dos danos em decorrência de vício de construção.** Laudo pericial apontou para a existência de vícios na construção do imóvel e a necessidade de realização de obras de reparo. **RECURSO DESPROVIDO.**

(TJRJ; APL 0051634-05.2015.8.19.0002; Niterói; Vigésima Quinta Câmara Cível; Rel^a Des^a Leila Maria Rodrigues Pinto de Carvalho e Albuquerque; DORJ 31/01/2019; Pág. 500

Os proprietários e usuários, de acordo com as normas 5674 e 15575, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), também são responsáveis pela conservação e manutenção de suas unidades.

Logo, há uma obrigação conjunta (condomínio e condôminos) de efetuarem a manutenção da edificação, áreas comuns e unidades individuais.

Durante a garantia estabelecida na NBR 15575, é dever do usuário atender a NBR 14037 que trata do manual de operação, uso e manutenção das edificações e NBR 5674 (manutenção de edifícios), sob pena de perda da garantia.

Portanto, mesmo dentro do prazo de garantia, deve o condomínio zelar pelas manutenções periódicas estabelecidas no manual de operação, uso e manutenção da edificação, inclusive, acionando a construtora via notificação extrajudicial, e-mail ou outra forma, para informar de problemas construtivos.

Em relação a edificação e unidades, síndico e condôminos devem ficar de olho nas fissuras, trincas ou rachaduras que surgirem, para conforme a situação adotar as medidas cabíveis.

- **Fissuras:** as fissuras apresentam-se geralmente como estreitas e alongadas aberturas na superfície de um material. Elas são superficiais e de menor gravidade, não implicando problemas estruturais
- **Trincas:** as trincas são aberturas mais profundas e acentuadas, configurando uma “separação entre as partes”, ou seja, o material em que a trinca se encontra está separado em dois, ou seja, há ruptura dos elementos, podendo afetar a edificação.
- **Rachaduras:** as rachaduras representam gravidade, pois a separação entre partes é maior, são aberturas

grandes, profundas e acentuadas.

Possuir um plano de gestão da manutenção é fundamental para toda e qualquer edificação, de forma geral, os condomínios se preocupam com laudos técnicos do sistema de prevenção a incêndio (envolvendo mangueiras, extintores), para-raios, manutenção dos elevadores, bombas e funcionamento dos portões, câmeras.

A complexidade do plano dependerá do porte da edificação e seus sistemas construtivos, incluindo, grande número de áreas comuns e seus equipamentos.

Inspeção predial é o checkup da edificação, visando à boa qualidade predial e a saúde de seus usuários, reque-rendo um diagnóstico de seus sistemas para posterior providências de reparos e serviços de manutenção predial.

O grau de risco na inspeção predial com base norma IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) são os seguintes:

CRÍTICO – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

REGULAR – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

MÍNIMO - é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irreversíveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

Portanto, observada as normas técnicas, é imprescindível efetuar uma avaliação do estado de manutenção e condições de uso, considerando os graus de risco e perdas precoce de desempenho dos sistemas, frente as constatações das anomalias e, especialmente das falhas encontradas.

O SIPCES, antenado com essas responsabilidades, vem desde 2014 abordando este tema através de palestras e cursos, especialmente, após a vigência da NBR 16.280 que trata da manutenção em edificações, envolvendo condomínio e condôminos.

Com a aprovação da Lei 9.418, publicado em 01/04/2019, tornou-se obrigatório no município de Vitória, a apresentação do laudo de inspeção predial em até dez anos após a emissão do certificado de conclusão da obra. Para as edificações com mais de dez anos de conclusão da obra, o responsável legal (Síndico) no caso dos condomínios, terá dois anos para elaborar este laudo de inspeção.

A Lei estabelece ainda, prazo de 10 anos para renovação da inspeção predial, ou seja, a cada dez anos deveremos renovar a inspeção, o que demandará um planejamento financeiro do condomínio para fazer frente a esta despesas e outras decorrentes dos apontamentos contidos nos referidos laudos.

Pelo segundo ano consecutivo o SIPCES ministrará o curso PLANO DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO – INSPEÇÃO PREDIAL, participe, fique atento as obrigações e responsabilidades.

Gedaías Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente
do SIPCES



SIPCES RESPONDE

Remuneração do síndico: pró-labore ou isenção da taxa?

Normal falar em remuneração dos síndicos de condomínios. A indagação, todavia, é com base em que o condomínio pode remunerar o síndico eleito, mediante pró-labore mensal ou isenção da taxa condominial ou ambas as formas.

A resposta é simples: a Lei 4.591/64, não revogada pelo Código Civil (Lei 10.406), que é omissa quanto a esta questão, dispõe de forma clara no § 4º, do artigo 22, que será fixada remuneração pela mesma assembleia que eleger o síndico, salvo se a Convenção dispuser de forma diversa, ou seja, contiver regras específicas sobre a remuneração do síndico.

Importante ressaltar: síndico que recebe pró-labore é contribuinte obrigatório da Previdência Social, na qualidade de contribuinte individual, art. 12, V, letra “f”, da Lei 8.212. Assim, cabe ao condomínio deduzir 11% (onze por cento) do pró-labore pago ao síndico e recolher 20% (vinte por cento) como obrigação patronal, na guia GPS.

Lembramos que, com a implantação do eSocial, incluindo envio da folha de pagamento, o Governo Federal terá um forte instrumento para fiscalizar o cumprimento desta norma legal, o que poderá gerar penalidades aos condomínios que não cumprem esta obrigação previdenciária.

RPA é o Recibo de Pagamento a Autônomos. Em relação ao MEI sequer se aplica aos síndicos.

Um condomínio que quer adotar horário de almoço de 30 minutos para funcionários de 44 horas semanais. Isso é permitido?

a) A lei permite redução mediante convenção ou acordo coletivo de trabalho, vide artigo 611-A, III, das CLT, introduzido pela reforma trabalhista:

“Art. 611-A. A convenção coletiva e o acordo coletivo de trabalho têm prevalência sobre a lei quando, entre outros, dispuserem sobre:

I – pacto quanto à jornada de trabalho, observados os limites constitucionais;

II – banco de horas anual;

III – intervalo intrajornada, respeitado o limite mínimo de trinta minutos para jornadas superiores a seis horas;

b) Intervalo alimentação está relacionada as condições de saúde do empregado, logo, vulnerável este dispositivo legal.

c) O TST tem súmula, se concedido parte do intervalo alimentação, paga-se o tempo integral de 01:00h como extra.

4. Portanto, NÃO sugerimos esta prática, tanto que, não consta da CCT.

Sobre o valor pago referente à HORA REFEIÇÃO/INTERVALO ALIMEN-

TAÇÃO, devo calcular o DSR (descanso semanal remunerado)?

A CCT em atenção a lei 13.467 (reforma trabalhista) já estabelece que as horas intervalo alimentação serão indenizadas, sem incidência de encargos, logo, não há que se falar em apuração de DSR sobre estas.

Da mesma forma, se o condomínio compensar estas horas, ou, horas extras, também não há que se falar em incidência do RSR.

Quais os requisitos de elegibilidade ou contratação do síndico (Pessoa física ou jurídica)?

A Lei 4.591/64 já estabelecia no § 4º, do artigo 22 que o síndico poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. O Código Civil, em seu artigo 1.347 manteve esta prática.

Lamentavelmente, a maioria das convenções não estabelecem requisitos de elegibilidade ou requisitos para contratação de síndicos (pessoas físicas ou jurídicas), afinal, estes últimos não devem ser eleitos, mas, contratados, afinal, a relação típica entre este, é contratual.

As convenções devem ser alteradas para adequarem-se ao Código Civil e aproveitando esta oportunidade, importante estabelecer requisitos de elegibilidade ou contratação, para garantia de uma boa gestão condominial.

Para atender este objetivo, sugerimos:
São condições para elegibilidade dos candidatos a Síndico quando Condômino:

- a) Ser proprietário da unidade e estar em dia com o financiamento;
- b) Apresentar certidões negativas de ações executivas e criminais;
- c) Apresentar certidões de regularidade do CPF;
- d) Apresentar nada consta junto ao SPC;
- e) Se candidato a reeleição, apresentar ata das contas da gestão anterior, devidamente aprovada;
- f) Não possuir ações contra o condomínio;
- f) Não ter renunciado ou sido destituído dos cargos para os quais foi eleito no Condomínio;

§ 2º: Se empresa administradora ou Síndico profissional, deverá apresentar certidões negativas junto a

Receita Federal (FGTS, INSS e IR), além do exigido nas letras “b” a “d” do § 1º, vinculados ao CNPJ da empresa e CFP do sócio.

Gestão condominial exige capacitação contínua, cobre isto do seu síndico, afinal, o patrimônio é de todos, o que demanda profissionalismo, ética, responsabilidade e respeito ao bem comum, por isto, fiscalize, cobre, exija transparência da gestão condominial.



ofício

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



SIPCES, 26 ANOS

ATUANTE E EM SINTONIA COM O MERCADO

Completando 26 anos no começo de julho, o Sindicato Patronal de Condomínios e Empresas Administradoras de Condomínios do Estado do Espírito Santo (SIPCES) tem forte presença e atuação junto aos condomínios e administradoras, estando em extrema sintonia com as necessidades e anseios de seus filiados e parceiros.

São anos de dedicação exclusiva ao setor que garantem o seu comprometimento em buscar melhorias, estabelecendo debates e capacitando síndicos e administradores de condomínios para atuarem de forma correta e responsável para o desenvolvimento do setor.

Para isso, o SIPCES conta com um quadro de pessoas e serviços que possibilitam atualização constante, ofertando serviços com números expressivos e que mostram a importância da representatividade da entidade junto a órgãos públicos e frente ao mercado, sendo referência nas buscas por auxílio, orientação e na preparação e capacitação dos síndicos e administradores.

“Completar 26 anos com a estrutura física própria que temos atualmente, com corpo diretivo atuante no mercado, experientes e com vivência diária em condomínios, promover e apoiar eventos constantes que possibilitam uma atualização de conhecimento por parte dos nossos filiados e demais interessados, termos abertura nos órgãos públicos para debatermos ações de melhorias para as cidades e sermos reconhecidos como a entidade representativa do setor de condomínios nos



Gedaias Freire da Costa, vice-presidente, e Cyro Bach Monteiro, presidente, durante a comemoração dos 25 anos do sindicato no ano passado. Foto: Márcio Guimarães/All Live

mostra que o trabalho está sendo bem feito e o quanto de trabalho nós temos pela frente”, relata Cyro Bach Monteiro, presidente do sindicato.

No final do ano o SIPCES promove a festa do síndico, evento sempre muito aguardado e prestigiado pelos associados. Um momento de confraternização e comemoração frente às responsabilidades que o dia a dia da função impõe.

A comunicação do sindicato é feita através da Revista SIPCES, atualização constante do site, mídias sociais e enviadas por e-mail.

Os associados recebem, ao final do ano, calendário e agenda com dicas, orientações, as principais leis e as convenções coletivas de trabalho.

Vale lembrar que a negociação das convenções coletivas de trabalho também é uma tarefa do sindicato. Antes da negociação com os sindicatos das

categorias, o SIPCES promove assembleias com síndicos e administradoras, apresentando a pauta de reivindicações dos trabalhadores, definindo, assim, as diretrizes da negociação.

CURSOS E PALESTRAS

O sindicato possibilita a atualização constante dos seus associados, mantendo síndicos e administradores de condomínios informados sobre a legislação vigente. São cursos e eventos promovidos pelo próprio Sipces, com profissionais de seu corpo diretivo, palestrantes renomados convidados e contratados pelo sindicato, ou ainda apoiando eventos de outras entidades.

“Logo no início deste ano divulgamos um calendário dos cursos próprios, que o sindicato promove. Ao longo dos meses vamos atualizando essas informações em nossos meios de comunicação (site, revista, mídias sociais) à medida que

vamos fechando parcerias e lançando outras palestras. O associado tem total espaço e abertura para poder sugerir algum tema que queira ver abordado”, orienta Cyro Monteiro.

Os cursos e palestras promovidos pelo SIPCES são gratuitos para os associados.

ORIENTAÇÃO PROFISSIONAL

Ao longo de toda a semana o Sipces disponibiliza plantão de atendimento, que é realizado pelos seus diretores, atuantes e com vasta experiência no mercado condominial.

Os plantões acontecem pela manhã e à tarde, em sua sede, no Centro de Vitória. O atendimento de orientação feito pelos profissionais que compõem o seu corpo diretivo serve para esclarecer dúvidas dos associados em questões do dia a dia.

ASSESSORIA JURÍDICA

A assessoria jurídica do SIPCES é bem atuante e muito procurada. Nos

últimos anos, com a mudança do Código Civil, que deu mais agilidade às cobranças das taxas condominiais, houve uma explosão no número de envio de cartas de cobrança e no ingresso de ações judiciais.

“A assessoria jurídica do SIPCES busca sempre, em um primeiro momento, a solução do problema de forma amigável, qualquer que seja ele. Sabemos que nem sempre isso é

possível, e que o condomínio precisa ter uma solução para o que está pleiteando. Nossa atuação é bem clara e transparente com nossos associados. E a procura pela assessoria jurídica do SIPCES é um termômetro do que acontece no mercado”, diz Cyro Monteiro.

Antes de ingressar com qualquer ação judicial, o SIPCES sempre busca a orientação e solução dos casos de forma amigável.



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



PROJETO CONDOMÍNIO MONITORADO AMPLIA ATUAÇÃO EM JARDIM CAMBURI

Com o objetivo de reduzir os casos de violência nos bairros, a polícia militar do Espírito Santo criou, desde novembro de 2018, o projeto “Rede Comunidade Segura – Condomínio Monitorado”, cujo principal objetivo é o combate ao roubo em via pública, mas tendo os moradores como principais atores desse monitoramento.

De acordo com o major Alves Christ, comandante da 12ª Cia Independente, localizada em Jardim Camburi, ao receber o contato de moradores interessados a conhecerem o projeto, é marcada uma reunião, para no mínimo 20 pessoas, e o projeto é apresentado. Após essa reunião e confirmação do interesse em participar do projeto, é feita uma visita aos condomínios e conversa com síndico e moradores.

Em Jardim Camburi mais de 240 condomínios já aderiram ao projeto, auxiliando a Polícia Militar no combate

ao crime, com resultados que apontam para a redução no número de roubos em condomínios, de veículos e em estabelecimentos comerciais.

“É um trabalho de prevenção, com a colaboração dos moradores. Acreditamos que com maior participação do cidadão na discussão da segurança pública, haverá uma enorme contribuição. É uma parceria entre o cidadão e a Polícia Militar, onde todo e qualquer morador passa a ter mais atenção ao

entorno de sua moradia, que fique mais atento, e ao observar qualquer atitude suspeita possa se precaver e, até mesmo, acionar o deslocamento da polícia até o local para verificação”, orienta o major.

Para participar do projeto o síndico deve procurar a 12ª Companhia na rua Theófilo Costa, 110, ou pelo telefone 3636-7326. As ações são desenvolvidas inicialmente no bairro Jardim Camburi, mas a intenção é levar para toda a região continental de Vitória.



Inauguração da 1ª placa do projeto Condomínio Monitorado, em 2018.

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



@cartaodafamilia



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

Onde tem condomínio, tem o SIPCES!

Sipces 26 anos

O SIPCES completa 26 anos com uma atuação consolidada no mercado, zelando pelo crescimento organizado e responsável do setor.

Nos orgulhamos por ser a entidade representativa que dá suporte para síndicos e administradoras de condomínios durante todos esses anos.

Agradecemos a todos os filiados e parceiros pelo reconhecimento e valorização de nossas ações.



☎ (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