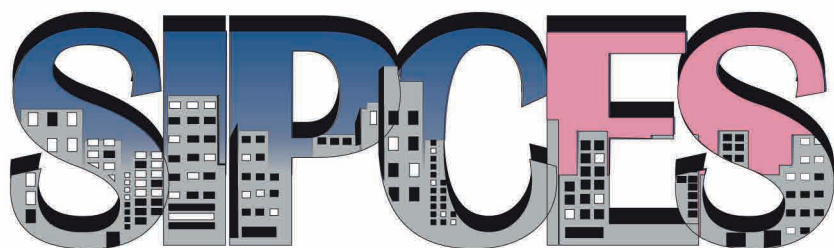


REVISTA



Revista bimestral | Edição 156 | Ano 21 | Julho/Agosto 2019

GÁS

CUIDADOS E RESPONSABILIDADES

NOTÍCIAS SIPCES

Nova Diretoria eleita
assume gestão do SIPCES

MATÉRIA JURÍDICA

Cessão de mão de obra: simples
nacional ou lucro presumido?

DIA A DIA

Limpeza e desinfecção de
caixas d'água e cisternas



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

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

Em julho deste ano foi eleita a nova diretoria que ficará à frente do Sindicato Patronal de Condomínios (SIPCES) pelo período de 2019 a 2023. A única chapa inscrita e que foi eleita inicia sua gestão no início do mês de setembro.

Alegro-me pelos resultados alcançados durante o período em que estive como presidente deste sindicato, do qual muito me orgulho por ter sido um dos seus fundadores, e pela confiança e apoio recebidos por parte dos membros da diretoria. Continuarei dando a minha contribuição, a partir de setembro na função de Delegado Representante.

Fica um legado muito grande, e a expectativa de que a continuidade do bom trabalho que foi realizado por esta diretoria se mantenha firme na direção do crescimento, ampliação das parcerias realizadas e em busca de maior capacitação e profissionalização do setor.

Destaco as parcerias firmadas com outras entidades, através de ações conjuntas em eventos, como o Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo, CRA-ES, CAU/ES, CREA-ES, Sinduscon, IBGE, Prefeituras e Câmaras Municipais, Associação de Moradores, entre outros, como os esforços em apoiar a realização da Expo Condomínio Completo, que chegou à sua terceira edição. A tudo isso podemos somar a ampliação da grade de cursos e palestras aplicados pelo SIPCES ao longo do ano.

Acredito no sucesso da nova diretoria que vem pela frente, e continuarei dando a minha colaboração para a melhoria e crescimento do Sindicato, bem como do mercado condominial.

Cyro Bach Monteiro
Presidente do SIPCES



SUMÁRIO



- 03 NOTÍCIAS SIPCES** Diretoria assume o SIPCES para a gestão 2019/2023
- 04 NOTÍCIAS SIPCES** SIPCES consolida apoio à Expo Condomínio Completo
- 06 MATÉRIA JURÍDICA** Cessão de mão de obra: simples nacional ou lucro presumido?
- 08 DIA A DIA** Reinf e condomínios
- 12 DIA A DIA** Bombas em condomínios
- 14 DIA A DIA** Limpeza e desinfecção de caixas d'água e cisternas

DIRETORIA ELEITA ASSUME O SIPCES PARA GESTÃO 2019/2023



Diretoria eleita traçará planejamento estratégico do sindicato para os próximos 10 anos.

Aconteceu na noite do dia 02 de setembro, na sede do sindicato, no Centro de Vitória, a solenidade de posse da nova diretoria do SIPCES, que ficará à frente das ações da instituição pelo período de 2019 a 2023.

Na ocasião o presidente eleito, Gedaias Freire da Costa, elencou um resumo das ações que serão desenvolvidas e na forma de atuação da entidade.

“Planejar é preciso. Vamos elaborar o planejamento estratégico SIPCES 2020/2030, teremos nossa visão, missão e valores, metas para dez anos, envolver pessoas. Somos abertos ao diálogo, mas não abriremos mão da representatividade do SIPCES. Dividir não é somar.

Outras entidades não representam as empresas administradoras”, aponta Gedaias.

DIRETORIA 2019/2023

Presidente: Gedaias Freire da Costa; Vice-Presidente: Aderbal de Oliveira Valério; Secretária: Patrícia Broetto Sperandio; Tesoureira: Juliana Lopes Monteiro Mendes;

CONSELHO FISCAL

Antônio Luiz Barbosa; Dílson de Oliveira Pires; Peterson Alex de Lima;

DIRETORIA – SUPLENTES

Antônio Assis de Souza Caramuru; Joel da Escossia Filho; José Carlos França Nunes;

CONSELHO FISCAL – SUPLENTES

Neli de Alcântara Machado; Rosângela Heringer Dutra; Stela Maris G. Lerbach;

DELEGADOS REPRESENTANTES

Baltazar Rubim Garcia; Cyro Bach Monteiro.

FESTA DO SÍNDICO: RESERVAS DO CONVITE A PARTIR DE SETEMBRO

Fique atento e anote o cronograma de reserva dos convites para a Festa do Síndico SIPCES 2019, que será realizada no dia 29 de novembro, no cerimonial Le Buffet Master, no bairro Jardim Camburi, em Vitória.

A reserva dos convites precisará ser feita entre os dias 16 de setembro a 18 de outubro, pelo e-mail sipces@sipces.org.br.

O par de convites é limitado, e custará R\$ 100,00, valor esse que, como todos os anos, será doado para instituições de caridade e

projetos sociais localizados nos municípios da Grande Vitória.

Caso todos os convites sejam reservados, será feita uma lista de espera, sem garantia de contemplação, uma vez que dependerá da desistência ou não retirada dos convites.

Algumas regras determinam quem tem direito a reservar o convite, como ser associado ao sindicato há no mínimo 02 (dois) meses, estar em dia com todas as suas contribuições e com o cadastro atualizado, mediante

apresentação da respectiva ata de eleição.

A retirada dos convites deverá ser realizada entre 07 e 31 de outubro de 2019, na sede do sindicato, no Centro de Vitória.

Caso ocorra algum imprevisto e o associado não possa comparecer ao evento, basta entrar em contato com o SIPCES para devolução dos convites, que deverá ser feita na sede do sindicato até 72 horas antes da realização do evento, para que outro síndico faça uso e participe da festa.

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

MÊS	DIA	HORÁRIO	CURSO
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



SIPCES CONSOLIDA APOIO À EXPO CONDOMÍNIO COMPLETO

A terceira edição da Expo Condomínio Completo movimentou o Centro de Convenções de Vitória nos dias 20 e 21 de agosto com muitas novidades para o setor. Cerca de 1.500 pessoas estiveram presentes no evento para conhecer o que há de mais moderno tanto para a gestão do condomínio quanto para a vida dos condôminos. Mais de 60 expositores apresentaram e lançaram produtos e serviços que facilitam a vida de síndicos e moradores.

Uma das novidades desta edição foi a presença de expositores de outros estados, como a Mix Gigante, especializada em áreas infantis para condomínios. Pela primeira vez em uma feira fora do estado de São Paulo, a empresa inicialmente não tinha grandes expectativas, pois, por ser a primeira vez, não sabia como seria sua participação. Mas, de acordo com o diretor da Mix Gigante, Acácio Frauches, ter participado da Expo Condomínio Completo foi bastante positivo.

“A feira é muito bem organizada, tudo muito profissional. Fizemos bons contatos, que renderão, com certeza, bons negócios futuros e estamos muito contentes. Esse tipo de feira ajuda os síndicos a encontrarem bons parceiros comerciais, além de trazer novidades. Para nós, que somos uma fábrica, e principalmente trabalhando dentro de um segmento muito novo, muito



Sandro Carlesso (presidente da Ademi), Cyro Bach Monteiro (presidente do Sipces) e Eder Mota, da Realiza Editora, empresa organizadora do evento durante abertura da Expo Condomínio Completo.

moderno, foi muito bom ter a oportunidade de mostrar as possibilidades da nossa empresa para os condomínios”, destaca.

A engenheira civil da Acqua Vida, Luiza Galvão Salomão ressalta a excelente organização e a boa estrutura do evento. “A participação foi de grande valia para a nossa empresa, trazendo visibilidade não só na feira, mas na mídia. Quem não é visto não é lembrado”, afirma.

A Kohller Construções marcou presença pela primeira vez na Expo Condomínio Completo e lançou um serviço inovador de pequenos reparos e manutenção a um preço fixo por mês, chamado Plano de Assistência ao Condomínio (PAC). O gestor da empresa,

Paulo Coelho, atesta que a Expo Condomínio Completo deu oportunidade para a Kohller Construções de, de fato, se mostrar para o mercado.

“O grande benefício da feira é a capacidade que ela tem de reunir as pessoas que estão nesse mercado. A maioria dos nossos clientes está ali, pronta para nos ouvir e isso, realmente, é o grande diferencial. Os síndicos que já nos conheciam passaram a ver ainda mais credibilidade na nossa empresa e os que não conheciam tiveram a oportunidade de conhecer e solicitar orçamentos. Esse foi, sem dúvidas, um dos melhores investimentos que a Kohller Construções fez. Sem contar que lançamos o PAC, e somente na feira fechamos 16 contratos, em dois dias. Então, isso mostra como a oportunidade é grande e proveitosa na Expo Condomínio Completo. Fazer parte dela foi uma estratégia de mercado muito boa para a Kohller e para o PAC e, sem dúvidas, na próxima edição, estaremos lá.”

O gestor do Grupo Impacto, Luciano Castro, também comemora a participação na Expo. “O ano de 2019 para começou com excelentes perspectivas, porém nossas expectativas foram suplantadas no momento em que recebemos o convite para participarmos da Expo Condomínio



SIPCES trouxe a palestrante Rosely Schwartz. Na foto a administradora entre Cyro Bach Monteiro e Gedaia Freire da Costa.

Completo. Foi uma experiência incrível, com excelentes prospects e negócios alinhados, e agora estamos colhendo os frutos desse importante investimento. Com certeza, temos cadeira cativa nos próximos eventos!”

Para o diretor da Realiza Editora & Eventos e promotor da Expo Condomínio Completo, Eder Mota, a consolidação da feira é percebida pelo público cada vez mais segmentado que a frequenta. “Também estamos sendo reconhecidos como um importante evento condominial em nível nacional. Prova disso é que tivemos visitantes não só do Espírito Santo, mas de outros estados brasileiros. Além disso, se formos contabilizar todos os contratos que expositores fecham no evento e em decorrência dele, estamos falando de milhões de reais e um mercado que não para de crescer. São fatos que colocam a Expo como uma importante

vitruve para quem quer fazer negócios.”

Para o presidente do SIPCES, Cyro Bach Monteiro, o evento cresce a cada ano. “É visível o crescimento da Expo Condomínio, e muito nos orgulhamos em poder fortalecer essa parceria. Tem sido excelente para o mercado, síndicos, administradoras e empresas que atuam nesse ramo. Estamos colhendo os frutos da insistência em plantarmos a filosofia de um trabalho sério e comprometido com o que há de melhor a oferecer. Essa postura de valorização e crescimento vão ao encontro do desejo do Sipces frente a seus associados e parceiros”, reforça Cyro.

CICLO DE PALESTRAS

O ciclo de palestras promovido pela terceira edição da Expo Condomínio Completo contou com temas atuais, polêmicos e necessários. Foram abor-

dadas a segurança nas instalações de gás; as formas de cobrança das taxas de condomínio; o uso do Airbnb; a nova Lei 9.418, que passa a exigir no município de Vitória o Laudo Técnico de Inspeção Predial, e ética e transparência na gestão condominial, com Rosely Schwartz, palestrante trazida pela Sipces, apoiador institucional do evento.

QUARTA EDIÇÃO

A edição 2020 da Expo Condomínio Completo já está com data marcada. Será nos dias 17 e 18 de setembro (quinta e sexta-feira), no Centro de Convenções de Vitória. A apresentação e abertura comercial do evento serão em janeiro, em um café da manhã no qual expositores deste ano poderão conhecer, em primeira mão, a nova planta da feira e ainda ter acesso a negociações comerciais diferenciadas.



3ª edição
Expo
Condomínio
Completo

Obrigado a todos que participaram da terceira edição da Expo Condomínio Completo, nos dias 20 e 21 de agosto de 2019.

Somos gratos por sua presença, seja como expositor, seja como visitante, na maior feira de condomínios do Espírito Santo.

A próxima edição já tem data marcada: 17 e 18 de setembro de 2020.
Esperamos contar novamente com você!

Vamos aprimorar o evento, vencer os desafios e trazer ainda mais conteúdo para todos os participantes.

Até 2020!

Realização
Realiza
EDITORA & EVENTOS

Patrocínio
CONSIGAZ **SICOOB**

Apoio
SIPCES
SÍNDICO PROFISSIONAL DE IMOBILIÁRIOS DO ESPÍRITO SANTO

CESSÃO DE MÃO DE OBRA: SIMPLES NACIONAL OU LUCRO PRESUMIDO?

Em recente parecer elaborado sobre consulta formulada sobre a tributação da cessão de mão de obra pelo Simples Nacional e eventuais prejuízos ao contratante, abordamos esta questão, que pelo aspecto relevante, entendemos por bem, publicar na revista do InfoSipces, na forma de matéria jurídica.

CONCEITO

Considera-se a cessão de mão de obra quando uma empresa coloca à disposição do contratante, em suas dependências ou nas dependências de terceiros, trabalhadores que executem serviços contínuos relacionados, ou não, com a atividade-fim da empresa.

A Instrução Normativa 971, de 13.11.2009 da RFB, adotou em linhas gerais o mesmo conceito.

Art. 115. *Cessão de mão-de-obra é a colocação à disposição da empresa contratante, em*

suas dependências ou nas de terceiros, de trabalhadores que realizem serviços contínuos, relacionados ou não com sua atividade fim, quaisquer que sejam a natureza e a forma de contratação, inclusive por meio de trabalho temporário na forma da Lei nº 6.019, de 3 de janeiro de 1974.

REGIMES DE TRIBUTAÇÃO

O Simples Nacional é um regime de impostos criado em 2006 como o objetivo de simplificar o pagamento de tributos por Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) além de dar o tratamento diferenciado para essas empresas.

Este regime engloba em única guia denominada DAS (Documento de Arrecadação do Simples Nacional) os seguintes tributos: IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, IPI, ISS e o ICMS.

A tributação é determinada de acordo com a Atividade Econômica e o anexo de enquadramento no Simples, são seis anexos que possuem alíquotas de 4,5% a 16,93% conforme receitas auferidas.

O Lucro Presumido é um regime tributário baseado na presunção fiscal do lucro, isto é, uma margem de lucro estabelecida pela lei, mas que não necessariamente corresponderá ao lucro efetivo obtido pela empresa.

O Lucro Presumido é uma forma simplificada de cálculo do IRPJ e da

CSLL. É considerada simplificada por utilizar percentuais de presunção. No caso do IRPJ, percentuais de 1,6%, 8%, 16% e 32%, conforme o caso. Já no caso da CSLL, os percentuais podem ser de 12% ou 32%, dependendo do tipo de faturamento.

Sobre as bases de cálculo apuradas, aplicar-se-á o percentual de 15% para o IRPJ e mais 10% de adicional, se for o caso. Na CSLL, o percentual será de 9%.

CESSÃO DE MÃO DE OBRA VIA SIMPLES NACIONAL

A Lei Complementar 123/2006 que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, disciplina em seu artigo 17, situações nas quais não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou a empresa de pequeno porte que nelas se enquadrarem.

Art. 17. *Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou a empresa de pequeno porte:(...)*

XII - que realize cessão ou locação de mão-de-obra; (...)

Todavia, o § 5º-H, do artigo 18, desta mesma norma, expressa que a vedação contida no artigo 17, XII, não se aplicam as atividades contidas no § 5º-C, deste artigo, dentre estas temos serviço de

vigilância, limpeza e conservação, conforme inciso VI.

Por isto, os condomínios podem contratar cessão de mão de obra, para conservação e limpeza, de empresas optantes pelo simples.

NÃO RETENÇÃO DE 11% NA NOTA FISCAL EMPRESAS PELO SIMPLES NACIONAL

Na forma do artigo 31, da Lei 8.212/91, a empresa contratante de serviços executados mediante cessão de mão de obra, deverá reter 11% (onze por cento) do valor bruto da nota fiscal ou fatura de prestação de serviços e recolher, todavia, por força do artigo 191 da IN 971 da RFB, as ME e EPP optantes pelo Simples Nacional que prestarem serviços mediante cessão de mão-de-obra ou empreitada não estão sujeitas a esta retenção.

SERVIÇOS DE PORTARIA – NÃO ABRANGIDO PELO SIMPLES NACIONAL

Em primeiro lugar, nos termos do Regulamento da Previdência Social, as empresas contratantes de serviços mediante cessão de mão de obra, incluindo, limpeza, conservação, zeladoria, portaria, recepção, vigilância e ascensoristas, devem deduzir da nota fiscal 11% do valor. Excetua-se desta obrigação, o entanto, as ME e EPP optantes pelo Simples Nacional que prestarem serviços mediante cessão de mão-de-obra.

Como vimos, todavia, o § 5º-H, do artigo 18, da LC 123, expressa que a vedação contida no artigo 17, XII, não se aplicam as atividades contidas no § 5º-C, deste artigo, dentre estas temos serviço de vigilância, limpeza e conservação, conforme inciso VI.

A RECEITA FEDERAL, através da Solução de Consulta nº 57 – Cosit, datada 27 de fevereiro de 2015, já estabeleceu que:

SIMPLES NACIONAL PORTARIA.

ZELADORIA. Os serviços de portaria e de zeladoria, porque não se confundem com vigilância, limpeza ou conservação e são prestados mediante cessão de mão-de-obra, são vedados aos optantes pelo Simples Nacional.

Logo, empresas optantes pelo simples nacional NÃO podem efetuar cessão de mão de obra para portaria e zeladoria.

RESPONSABILIDADE E CAPACIDADE TRIBUTÁRIA

A responsabilização tributária é a transferência da obrigação de recolher o tributo devido, do contribuinte original para um terceiro com relação direta com o fato tributário.

Essa transferência se dá por determinação expressa de lei, e está regulamentada no art. 128 do CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL.

Eduardo Sabbag (2011, p. 695), In Manual de Direito Tributário - Edição Atualizada. Ed. Saraiva: São Paulo. 3a ed., 2011, preleciona:

Em princípio, o tributo deve ser cobrado da pessoa que pratica o fato gerador. Nessas condições, surge o sujeito passivo direto (“contribuinte”). Em certos casos, no entanto, o Estado pode ter necessidade de cobrar o tributo de uma terceira pessoa, que não o contribuinte, que será o sujeito passivo indireto (“responsável tributário”).

Em sentido estrito, é a sujeição passiva indireta a submissão ao direito de crédito do Fisco, em virtude da expressa determinação legal, de a situação que corresponda ao fato gerador (art. 128 do CTN).

Assim, o condomínio mesmo não possuindo personalidade jurídica, mas, inscrito no CNPJ para efeitos trabalhistas, fiscais e tributários, responde na qualidade de sujeito passivo pela

obrigação tributária do contratante, se este, não efetuar o pagamento no prazo e na forma da lei.

RISCOS DO CONTRATANTE E CONTRATADO NA CESSÃO DE MÃO DE OBRAS NÃO PREVISTAS PELO SIMPLES NACIONAL

Para a contratada, é sua exclusão do Simples, se efetuar cessão de mão de obra, com impedimento acima citado (portaria e zeladoria etc.) e eventual apuração por parte da Receita Federal de recolhimento de tributo a menor, com as incidências dos encargos legais.

Para o contratante é assumir “riscos” da inadimplência do contratante no recolhimento dos tributos, afinal, no lucro presumido, em se tratando de mão de obra, há retenção de 11% do valor da nota, importância recolhida pelo contratante, enquanto, no Simples Nacional, não há esta retenção.

Outros riscos, levantamento pela Receita Federal de diferenças devidas pelo contratante, em decorrência de ter apurado os tributos com base em regime tributário errado, o que poderia implicar em eventual responsabilidade solidária do condomínio, caso a contratante “desapareça” ou não tenha condições de assumir o passivo trabalhista.

AUDITORIA CONTÁBIL PRAZO PARA REGULARIZAÇÃO

Numa situação hipotética ou real do condomínio contratar uma auditoria ou apurar por si próprio este fato (cessão de mão de obra e adoção de regime tributário incompatível), seria conceder prazo para regularização, evitando assim, permanência no risco citado.

Gedaías Freire da Costa
Advogado e Vice-presidente
do SIPCES



REINF E CONDOMÍNIOS

INFORMAÇÕES DE NOTAS FISCAIS COM RETENÇÃO DE INSS DEVEM SER ENVIADAS À RECEITA

O Reinf é uma nova obrigação dos condomínios, no mesmo perfil do eSocial. A sigla completa EFD-Reinf, que significa Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais, é a forma da Receita Federal ter acesso às notas fiscais do condomínio com retenção de INSS, como pede a Instrução Normativa RFB 1842, de 29.10.2018.

“O Reinf vem como mais uma obrigação acessória dos condomínios, como o eSocial. Obrigação acessória é aquela de prestar informações corretamente”, ensina Ivana Lopes Miranda, instrutora da Universidade Secovi.

A nova responsabilidade dos condomínios começaria no dia 10 de julho, que era quando os empreendimentos deveriam começar a enviar seus próprios dados – o chamado “evento de cadastro”. Depois disso, o envio das informações das notas fiscais deve ser feito, pelo menos, duas vezes por mês.

“A Receita Federal vai cruzar de forma automática os dados das notas fiscais de prestadores e tomadores de serviço. Por isso, é fundamental que as informações enviadas sejam corretas”, aponta Ivana.

Serviços comumente prestados para condomínios como terceirização de portaria, limpeza e construção civil contam

com esse tipo de retenção e devem ter seus dados comunicados ao Reinf.

É fundamental que síndico, zelador, gerente predial ou um supervisor, todos que tenham contato com as notas fiscais do condomínio sejam informados sobre a mudança. Assim como o eSocial, todos devem estar atentos à nova obrigação.

Quem conta com administradora de condomínios deve procurar a sua parceira e se informar sobre como será feito o envio desses dados e quais os prazos envolvidos para que a empresa tenha tempo hábil para fazê-lo ao Reinf sem geração de multas para o condomínio.

MULTAS PARA QUEM NÃO ENVIAR OS DADOS

É sabido que os condomínios podem ser multados devido ao envio de informações incorretas ou mesmo por falta de envio. Para quem não enviar o Reinf ou mesmo apresentar incorreções ou omissões no documento, o valor mínimo da multa é de R\$ 200.

Porém, em um primeiro momento, a Receita Federal deve notificar tomador ou prestador de serviços quando houver inconsistências com algum dado. Depois, deve começar a multar.

“É importante ressaltar que informações incorretas ou a falta das mesmas,

em obrigações acessórias, podem gerar multas grandes, por vezes maiores que o valor do imposto em questão. Vale a pena acompanhar de perto e evitar esse tipo de problema”, avisa a especialista.

FUTURO DO REINF

Para a instrutora, o Reinf, em um segundo momento, vai pedir também dados como PIS (Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido).

“Cada vez mais teremos mais interações digitais com o governo, de forma a evitar fraudes e a manter as contribuições de todos em dia”, analisa ela.

PRAZO DE INÍCIO DO REINF

A transmissão de dados do Reinf deveria ter se iniciado dia 10/07, para o 3º grupo ao qual pertence os condomínios, mas foi oficialmente adiada pela Receita Federal, ainda sem a definição de uma nova data.

Quando contarmos com mais informações, informaremos em nosso site www.sipces.org.br

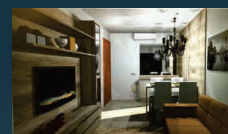
Fonte: SINDICONET



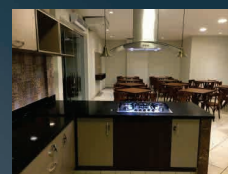
**Espaços exclusivos,
sob medida para suas
necessidades.**

Mais conforto, praticidade e valorização.

Na Reception Hall você conta com serviços exclusivos para transformar residências, condomínios, halls de entrada, ambientes comerciais e corporativos.



Sala Residencial



Salão de Festas

SEGURO CONDOMINIAL COM MODALIDADE AMPLA PELO MELHOR PREÇO

A PROTEÇÃO QUE TODO SÍNDICO
E CONDÔMINO PRECISAM.

**FAÇA AGORA
SUA COTAÇÃO!**

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!

GÁS

CUIDADOS E RESPONSABILIDADES

Muita gente já sentiu pelo corredor do prédio ou dentro de sua própria unidade cheiro de gás. Quando isso acontece é a indicação de que há algum vazamento, e é importante ter atenção com esse tipo de problema, e monitorar a frequência com que esse vazamento ocorre. Muitas vezes pode ter sido algo pontual, mas o alerta deve ser constante, principalmente em unidades mais antigas.

A manutenção do sistema de gás precisa ser constante, e a responsabilidade é da administração do condomínio na pessoa do síndico, mas não isenta que moradores ajudem na fiscalização. A questão do gás é um problema grave, envolve muita responsabilidade, e é fundamental que os empregados percorram diariamente as áreas comuns para observar e procurar por cheiro de gás. Os moradores também devem ficar atentos, e comunicar imediatamente a portaria e zeladoria para resolução do problema.

Inspecionar o sistema de gás do condomínio é obrigatório apenas quando o local está renovando o seu Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Nesse momento, o Corpo de Bombeiros pede um laudo, de um engenheiro, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), explicitando que está tudo dentro da NBR 15.526/2007 da ABNT.

Mesmo sem a obrigação de fazer um check up anual no sistema de gás, muitos síndicos tomam essa iniciativa buscando cercar o condomínio de segurança. Importante frisar que a empresa contratada deve ser autorizada pela concessionária de gás da região para efetuar esse tipo de serviço.

Primeiro é feita uma vistoria visual das instalações. Assim, dá para saber se o encanamento está em boas condições ou se vai precisar de reparos. Depois a central de gás (onde não há gás encanado) é observada. O local deve contar com placas e ser gradeado. Também não deve haver ralos a menos de 1,5 m dos botijões para evitar que, em caso de vazamento, o gás 'escape' por ali.

Então é feito um teste de estanqueidade em todos os ramais, para saber se há vazamentos. Também deve ser observado se o encanamento

de gás não está demasiadamente perto de fios elétricos. Nesse caso, é interessante que o condomínio pense na possibilidade de trocar os canos de lugar. Vale lembrar que quando o prédio possui gás encanado é proibido usar gás de botija.

CUIDANDO DA TUBULAÇÃO

Há casos de condomínios com instalações com mais de 15 anos de uso. Nesses locais é comum encontrar problemas de ventilação inadequada, ferrugem, vazamento de gás, falta de válvulas de bloqueio manual para manutenção, falta de extintores próximos aos abrigos, inexistência ou deterioração da pintura da tubulação aparente, falta de tratamento anticorrosivo das tubulações enterradas e existência de vedante vegetal.

Vale dizer que os encanamentos mais antigos (e comuns, até hoje) são de ferro galvanizado. Caso seja necessária a troca da tubulação, o ideal é fazer a substituição toda por peças de cobre, que são muito mais duradouras.

Há também a opção de passar uma tubulação nova dentro da antiga, ou de

se utilizar uma resina que forma uma película dentro do cano antigo. Cada caso precisa ser avaliado individualmente, não sendo possível criar uma regra única do que é melhor.

CUIDADOS EXTRAS

Para a especialista em condomínios Rosely Schwartz é de suma importância que as empresas forneçam aos condomínios, quando forem executar um serviço desse tipo, um laudo em conformidade com as normas da ABNT e das regras do Corpo de Bombeiros e da legislação local.

“Não se pode aceitar um laudo como ‘sistema ok’. A empresa deve pedir para o engenheiro assinar o documento. Nele, deve-se discriminar quais locais foram vistoriados, se os ramais, se a central de gás ou ambos. Também se deve expedir uma ART. Dessa forma, o síndico fica protegido e tem com quem dividir a responsabilidade no caso de alguma eventualidade”, argumenta.

Também é importante que os moradores respeitem a validade da válvula que vai do botijão até o fogão. Importante: nunca permita que uma pessoa sem conhecimento faça reparos ou alterações no sistema de gás, seja para aquecedor ou na instalação do fogão.

SÍNDICO PODE SER RESPONSABILIZADO POR NEGLIGÊNCIA OU OMISSÃO

Em casos de negligência na manutenção, que gerem acidentes ou danos à

estrutura da edificação, o síndico pode ser responsabilizado. Embora não exista nenhuma lei federal ou artigo que trate exclusivamente da responsabilidade do síndico sobre as instalações de gás, é importante que ele fique atento às manutenções.

Qualquer problema causado por falta de manutenção ou instalação inadequada poderá resultar em alguma acusação judicial contra o síndico, já que ele é responsável pela conservação e guarda de áreas comuns.

Além disso, ele deve zelar pela prestação de serviços de interesse dos condôminos.

A QUEM CABE O REPARO?

Apesar da instalação de gás ser composta por diferentes canos, todos individualizados, cada qual servindo a uma dada unidade, é considerada coisa comum, tendo em vista o potencial de perigo que cerca o assunto e por conta da instalação percorrer áreas de uso comum.

Desta forma, tanto a instalação, quanto a manutenção dos canos de gás, são de responsabilidade e incumbência do condomínio, e seus gastos deverão ser arcados por todos os condôminos, com base no critério de rateio de despesa previsto na Convenção. O condomínio é responsável por toda tubulação até a entrada da unidade. Dentro do apartamento, quem cuida é o morador.

EM CASO DE VAZAMENTOS DE GÁS NO CONDOMÍNIO

VAZAMENTO DE GÁS SEM FOGO

- Feche o registro de gás.
- Afaste as pessoas de local.
- Não acione interruptores de eletricidade.
- Desligue a chave geral de eletricidade somente se ela estiver fora da residência.
- Não fume nem acenda fósforos ou isqueiros.
- Se ocorrer em ambiente fechado, abra portas e janelas.
- Entre em contato com a empresa distribuidora de gás e, em casos mais graves, com o Corpo de Bombeiros.

VAZAMENTO DE GÁS COM FOGO

- Se possível, feche o registro de gás.
- Afaste as pessoas do local.
- Desligue a chave geral da eletricidade.
- Retire do local os materiais combustíveis que puder.
- Chame o Corpo de Bombeiros.
- Fique atento quanto a vazamentos de gás.

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

BOMBAS EM CONDOMÍNIOS

CUIDADOS NO USO E OPERAÇÃO

O abastecimento de água dentro de um condomínio depende, não apenas da disponibilidade da rede pública, mas do funcionamento correto de cada bomba de recalque, onde as mesmas podem ter seu funcionamento comprometido, por problemas na instalação, conservação inadequada ou problemas na alimentação elétrica.

Síndicos e zeladores não devem mexer nas bombas, pois, independentemente de seu uso, elas devem receber manutenção de empresas especializadas. Não é recomendado que pessoas não habilitadas façam a manutenção. Por exemplo, uma simples inversão de fase da bomba faz com que ela gire em sentido contrário e pode ocasionar danos na bomba ou mesmo sua queima.

Dentre as diferentes bombas dos diversos sistemas de um condomínio, elencamos as ações necessárias e situações que poderão contribuir para o perfeito funcionamento e diminuição das paralisações.

BOMBAS DE RECALQUE

Responsáveis por enviar a água do reservatório (cisterna) de água potável inferior para a superior, as bombas podem ser de estágio simples, recomendada para edifícios até quatro

pavimentos, ou multiestágios, para os edifícios com mais de quatro pavimentos, onde a pressão exigida para o funcionamento é maior.

O sistema sempre deverá possuir duas bombas ligadas em paralelo e que funcionem de modo alternado, controladas por um quadro de comando e sistemas que controlam o nível da água nos reservatórios, desligando automaticamente.

BOMBAS DE DRENAGEM (ÁGUAS PLUVIAIS)

Responsáveis por retirar a água pluvial ou do lençol freático do subsolo e encaminhar para a rede pluvial das concessionárias, este sistema pode ser do tipo centrífugas (recomendadas para águas limpas) ou submersíveis (para locais onde a água contenha resíduos ou produtos que comprometam sua limpidez). O sistema também demanda que seja composto por duas ou mais bombas, que sejam ligadas em paralelo, funcionando de modo alternado.

O quadro de comando é composto com chave contatora, a qual aciona o desligamento das bombas, por meio de informações de seu controle de volume do reservatório. No quadro também é possível o revezamento do funcionamento das bombas de recalque, o qual pode ser manual ou automático, onde o modo manual, semanalmente, o zelador alterna a bomba que deverá funcionar e no automático, o quadro realiza esta alternância automaticamente.

Para edifícios sujeitos a alagamentos do último subsolo devido a grandes volumes de água em curto período de tempo, opcionalmente temos também a possibilidade de instalar quadro de comando que, quando o nível da água dentro do poço se aproxima da borda liga as duas bombas simultaneamente.

Nesse caso há necessidade de verificar se a tubulação de saída da água comporta o volume gerado pelas duas bombas funcionando simultaneamente.

BOMBA DE PISCINA

Acoplada a filtros, têm a finalidade de fazer a água circular para limpeza do fundo

da piscina, semelhante a um aspirador de pó. Pode ainda fazer a água circular somente para sua filtragem ou retro lavagem do filtro. Pode estar ligada a um sistema de timer para filtragem automática, mas as funções são selecionadas, manualmente, através da manobra de registros.

BOMBA DE POÇO ARTESIANO

Em geral, é de recalque, pois está montada na extremidade inferior da tubulação de captação da água dentro do poço, que é encamisado (revestido interiormente). É de múltiplos estágios, pois existem poços artesanais bastante profundos.

BOMBA DE INCÊNDIO

Localizada próxima aos reservatórios de água de emergência, possui a finalidade de pressurizar a tubulação dos hidrantes, para que nos andares altos o sistema possua a pressão mínima desejada, conforme normas técnicas específicas do assunto e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

O seu acionamento pode ser manual, por meio de caixas de comando que ficam nos últimos andares de um edifício ou automático, onde o pressostato, que é um instrumento de medição de pressão, instalado na tubulação dos hidrantes é acionado automaticamente à bomba, caso a pressão esteja abaixo dos parâmetros definidos em projetos.

O sistema deve ser constantemente verificado, quanto ao funcionamento e ações de vandalismo.

BOMBA DE CHUVEIRO AUTOMÁTICO (SPRINKLER)

O sistema de chuveiros automáticos

possui uma ou mais bombas de pressurização, onde além da bomba principal, o sistema deverá possuir outra chamada de Jockey, cuja função é manter o sistema pressurizado.

A PERIODICIDADE IDEAL PARA OS REPAROS

A alta frequência de uso de uma motobomba e o passar dos anos faz com que elas comecem a apresentar desgastes e falhas. Dessa forma, é sugerido realizar a manutenção prévia e programada da bomba para detectar possíveis problemas em peças e na estrutura geral do equipamento.

A manutenção preventiva terá uma periodicidade variável, de acordo com os diversos tipos de bombas. A manutenção mensal é indicada para as bombas de recalque, aquelas que têm como função levar a água dos reservatórios inferiores até os superiores de

edifícios, bem como para as bombas usadas em esgotos, para eliminar água empoçada e para lavar superfícies.

A manutenção mensal também deve ser aplicada nas bombas de pressão, também conhecidas como pressurizadoras, nas bombas usadas em hidrantes para o combate a incêndios, e nas bombas indicadas para fontes e chafarizes.

Já para as bombas usadas em piscinas, que ajudam no bombeamento e na filtragem da água, a periodicidade da manutenção deve ser de no máximo 2 anos, quando deve ser feita a troca de rolamentos do motor elétrico.

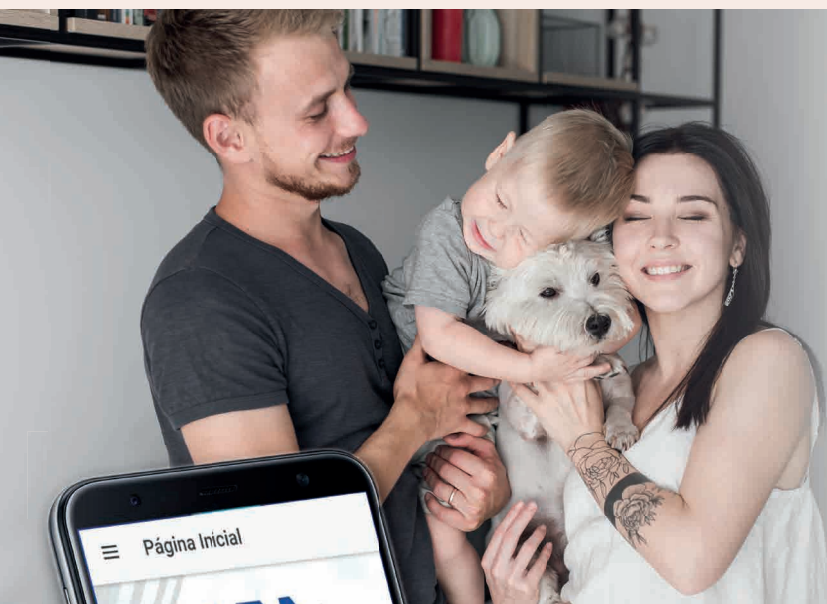
Outro tipo de bomba que também pode ter uma manutenção mais espaçada é a submersa, ou seja, aquela que atua dentro d'água. A sugestão é que a manutenção seja feita a cada 2 anos e meio para a obrigatória troca de óleo e demais ajustes que se apresentarem necessários.

Os benefícios da atuação preventiva

A NBR 5674/2012 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) indica que a manutenção deve ser feita a partir de um plano de gestão, ou seja, uma estratégia que define como elas devem ser feitas. Ainda de acordo com essa norma, as manutenções são classificadas em preventivas, preditivas, corretivas e detectivas.

A manutenção preventiva, como o próprio nome diz, é aquela que atua de forma antecipada para que não seja necessária a reparação intensa da motobomba. Essa atuação preventiva deve ser feita em datas programadas e atender aos critérios técnicos e administrativos com base no histórico das demais manutenções realizadas.

A manutenção preventiva envolve avaliações, ajustes, limpeza, identificação de ruídos e verificação de alertas nos quadros elétricos. Tudo isso vai ajudar a detectar problemas futuros.



Há mais de 30 anos fazendo seu condomínio muito melhor!

Administração de condomínios

Síndico profissional

Contabilidade para condomínio

Aplicativo M&M

Muito melhor, e mais fácil.

Documentos, 2ª via do boleto, reserva de áreas, comunicados, ocorrências e muitas outras funções.

BAIXE AGORA



LIMPEZA E DESINFECÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS

Por mais limpa que a água que chega ao seu condomínio possa parecer, sempre há a formação de depósitos de substâncias e impurezas que ficam grudadas à parede e no fundo da caixa d'água e das cisternas.

Esse é um dos motivos que faz com que a Organização Mundial de Saúde (OMS) recomende a limpeza do equipamento de forma constante e periódica. O excesso de impurezas pode tornar o consumo dessa água impróprio para os padrões aceitáveis e colocar em risco a saúde de quem depende dessa água. Por isso cabe ao condomínio a responsabilidade de cuidar da manutenção, limpeza, higienização e desinfecção da caixa d'água e dos reservatórios existentes e que abastecem as unidades.

O SIPCES recomenda que esse

trabalho seja realizado por uma empresa especializada e registrada, com biólogo responsável e com o devido registro no Conselho profissional, comprovante de capacitação técnica e de treinamento de seus funcionários.

Esses cuidados são importantes porque uma contaminação pode acontecer mesmo depois da limpeza. Isso mesmo. Se uma empresa ou profissional não habilitado realizar o trabalho sem

os equipamentos e cuidados adequados, a água do local poderá ser contaminada após a "limpeza". O que era um problema pode virar um problema muito maior, e perigoso.

Verifique quando o seu condomínio realizou a última análise físico-quí-

micas e microbiológicas das águas, e passe a realizar esse procedimento com mais frequência. Outra dica é exigir um relatório detalhado sobre o trabalho realizado e um parecer das condições físicas do equipamento, analisando possíveis problemas como infiltrações.

Como no dia da limpeza a caixa ou reservatório deverão ser esvaziados, comunique a todos os condôminos com antecedência sobre o trabalho que será realizado, para que todos possam se programar e não serem pegos de surpresa pela falta d'água.

De acordo com a Companhia Espírito Santense de Saneamento (Cesan), para manter a qualidade da água, é necessário fazer a limpeza periódica da caixa d'água a cada seis meses.

FIQUE DE OLHO

- Confira a situação estrutural e externa do reservatório;
- Escove as paredes internas, a tampa e remova o lodo, evitando a entrada de sujeira nas tubulações de saída;
- Eliminar toda a sujeira, inclusive manchas (desde que possível), enxaguar e esvaziar novamente;
- Fechar adequadamente o reservatório, se possível com lacre e cadeado, impedindo a entrada de qualquer elemento estranho;
- Não deixe de anotar a data da limpeza.

© GESTÃO DE CONDOMÍNIOS E SINDICO PROFISSIONAL:

A Contacel Gestão de Condomínios é uma empresa consolidada no mercado capixaba como uma administradora comprometida em atender e identificar 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.

VENHA PARA A CONTACEL E EXPERIMENTE O NOSSO DIFERENCIAL DE ATENDIMENTO.



(27) 99236-2509

SOMENTE EMERGÊNCIAS

Solicite o seu orçamento pelo site www.contacel.com.br
ou pelo e-mail comercial@contacel.com.br



GRUPOCONTACEL

(27) 3026-4545 | 3097-4545

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 na disponibilização de mão de obra nas áreas de limpeza predial, zeladoria, portaria 24 horas, motorista, assistente administrativo, auxiliar de serviços gerais, entre outros



MATRIZ

AV. RANULPHO BARBOSA DOS SANTOS 880,
SL 101,102, 104 E 105 ED. VITÓRIA I
JARDIM CAMBURI - VITÓRIA - ES

FILIAL:

RUA ITACIBÁ, Nº 135, SL 911,
ED. VILLAGGIO ITAPARICA BUSINESS
PRAIA DE ITAPARICA - VILA VELHA - ES

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