

Novo sistema, eSocial, será obrigatório nos condomínios a partir de agora

Além de pagamento e admissões, haverá dados sobre a segurança e saúde dos funcionários

RIO — A partir agora todos os condomínios terão que informatizar na internet as suas folhas de pagamento e todas as movimentações a respeito dos funcionários.

A mudança faz parte do Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas, o eSocial, um programa criado pelo governo federal para unificar o recolhimento de informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Hoje, os documentos são enviados separadamente para diversos órgãos, como Ministério do Trabalho, INSS e Receita Federal.

O sistema não é exclusivo para os condomínios e já está em vigor desde o início do ano para empresas com faturamento superior a R\$ 78 milhões. A diferença é que a obrigatoriedade passará a ser para todos os demais empregadores, independentemente do valor do faturamento. A data inicial para começar a valer a nova regra era hoje, dia 1º, mas, segundo a Receita Federal, a previsão passou para 16 de julho.

A implementação será feita por etapas e, neste processo, organizar e formalizar a documentação será fundamental para que o condomínio não perca datas e não seja multado.

— A medida vai exigir muito mais organização e transparência da gestão em relação às responsabilidades com direitos trabalhistas, previdenciários e tributários. O eSocial já funciona para empregado doméstico e agora todos devem aderir, independentemente do número de funcionários — explica Tatiana Fernandes, gerente de RH da Estasa Soluções Imobiliárias.

O QUE MUDA

O advogado Leandro Sender, do escritório Sender Advogados Associados, esclarece que o eSocial não muda a legislação: — O novo modelo visa apenas organizar e trazer maior segurança ao sistema atual.

Segundo ele, os condomínios que possuem administradora serão pouco afetados pelas mudanças, cabendo ao síndico apenas fiscalizar se as obrigações estão sendo cumpridas. Por outro lado, os síndicos de condomínios que não possuem administradora deverão ficar atentos nos requisitos do eSocial.

— São aproximadamente 45 arquivos que deverão ser preenchidos e enviados pela internet dentro do prazo legal, sob pena de aplicação de multa por eventual atraso. E o condomínio que não se adequar às novas regras estará sujeito à aplicação de sanções — pontua Sender.

A princípio, ao morador não haverá custos extras — apenas se houver multa. Porém, o advogado também pondera que em decorrência do grande volume de arquivos a serem preenchidos, é possível que administradoras gerem uma cobrança extra para prestação deste serviço.

Para Tatiana e Marcelo Borges, diretor de condomínio e locação da Associação Brasileira de Administradora de Imóveis (Abadi), o maior desafio será esta formalização de processos trabalhistas dentro de prazos específicos em uma cultura de muita informalidade na administração dos condomínios.

— O limite da hora extra, por exemplo, sempre teve, mas a cultura era de extrapolar. Com a fiscalização, isso deve diminuir. Outra prática comum nos condomínios é contratar informalmente por algum período de experiência e depois fazer formalizar com a data retroativa. Isso não vai mais poder acontecer — afirma Borges.

Entre as outras mudanças, Sonia Chalfin, da Precisão Administradora, acrescenta que alterações cadastrais e contratuais deverão ser informadas imediatamente. Já a admissão no dia seguinte à contratação. E as férias, deverão ser comunicadas com 30 dias da data de início.

— A pessoa não poderá iniciar os trabalhos sem que o síndico e a administradora tenham informado ao eSocial. Caso isso não aconteça, o condomínio poderá receber multa que varia de R\$ 402,53 a R\$ 805,06 por empregado. E em caso de reincidência, os valores poderão dobrar — avisa Sonia.

CALENDÁRIO PREVÊ MUDANÇA COMPLETA PARA JANEIRO

A implementação total do eSocial nos condomínios será feita por etapas para que todos possam se adequar corretamente.

A previsão do calendário é que neste mês todos tenham que realizar o cadastro de dados do condomínio e de seus empregados, bem como de pagamentos e dados pessoais. Em setembro, passam a ser obrigatórias as informações de admissões, afastamentos e desligamentos.

Já em novembro, a Guia de Informações à Previdência Social (GFIP) será substituída definitivamente pelo sistema eletrônico, possibilitando o cruzamento de dados dos empregadores com os do governo.

Também no início do ano as empresas deverão enviar as informações sobre a segurança e saúde dos funcionários, descrevendo como é lugar onde trabalha e os tipos de risco a que está exposto.

— O desafio para o síndico é não deixar acumular informações. Hoje em dia é tudo muito informal nos condomínios — acrescenta Tatiana, da Estasa.

Segundo ela, os prazos previstos em lei deverão ser seguidos à risca, pois os descumprimentos geram multas que podem chegar a R\$ 180 mil.

— Além disso, os condomínios também não poderão trabalhar mais com mandato do cargo do síndico vencido, pois a ata de eleição do síndico é documento essencial para atualização cadastral da Certificação Digital e envio das informações — afirma Tatiana.