



MANUAL DO SÍNDICO

Tudo o que você precisa saber para melhorar
a sua Gestão Condominial.



MÓDULO 4

MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA

Com o intuito de guiar nossos clientes, elaboramos essa cartilha sobre terceirização de mão de obra em condomínios.

SUMÁRIO

A TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA EM	
CONDOMÍNIOS	02
O QUE SÃO AS EMPRESAS DE LOCAÇÃO DE MÃO DE	
OBRA PARA CONDOMÍNIOS	02
POR QUE TERCEIRIZAR A MÃO DE OBRA NO	
CONDOMÍNIO?	03
O QUE AS EMPRESAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	
OFERECEM?	05
QUALIDADE NA ADMINISTRAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS	05
TREINAMENTO - CURSOS - ATUALIZAÇÃO - CAPACITAÇÃO	05
SUBSTITUIÇÃO IMEDIATA DE UM COLABORADOR EM CASO DE FALTA	06
SUBSTITUIÇÃO EM CASO DE FÉRIAS	07
SUBSTITUIÇÃO POR SERVIÇOS INSATISFÁTORIOS	08
ASSUNÇÃO DE TODAS AS RESPONSABILIDADES TRABALHISTAS	08
ATENDIMENTO 24H E SUPORTE EM OCORRÊNCIAS	09
SUPERVISÃO DE PESSOAL	09
É MAIS CARA A CONTRATAÇÃO DE MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA?	10
CUIDADOS NA HORA DE CONTRATAR UMA	
EMPRESA DE MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA	11

A TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA EM CONDOMÍNIOS

Desde as primeiras leis que passaram a reger a vida em condomínio, muita coisa mudou. Administrar esses empreendimentos deixou de ser algo que se possa proceder no improviso, executado de forma amadora e empírica.

O mesmo ocorre em relação à contratação de pessoal para trabalhar nesses ambientes, pois inexistente espaço em nossos dias para o “jeitinho” ou amadorismo, sob o risco de incidir o condomínio em diversas penalidades.

A legislação, aos poucos, foi depositando sobre os condomínios uma pesada carga de responsabilidades acessórias que exigem, cada vez mais, conhecimentos técnicos sobre o preenchimento de formulários, elaboração de programas de segurança no trabalho e saúde do trabalhador.

Essas atribuições legais passaram a exigir dos síndicos muita atenção na hora de contratar e manter seus empregados, condições estas que, em muitos casos, esses administradores não detêm o conhecimento necessário ou mesmo o tempo para dedicação a essa tarefa é insuficiente.

Basta uma breve pesquisa na legislação para que possamos ter uma noção do quão trabalhoso e complexo é a manutenção de empregados pelos condomínios em nossos dias

E foi exatamente nesse cenário que eclodiram as empresas especializadas em fornecimento de mão de obra a condomínios.

O QUE SÃO AS EMPRESAS DE LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA PARA CONDOMÍNIOS?

As empresas de terceirização de mão de obra surgiram para atender uma demanda, cada vez mais crescente, de substituição de pessoal regular e permanente, pela qual os condomínios poderiam transferir a essas prestadoras de serviços toda a responsabilidade em contratar e gerir o pessoal necessário ao atendimento das suas necessidades.

Por essa modalidade é possível delegar a empresa contratada toda a coordenação e supervisão na realização de atividades, funções e tarefas específicas dentro do condomínio, deixando o síndico com seu tempo mais disponível para cuidar dos demais assuntos que envolvem os interesses da coletividade condominial.

Por ser a real empregadora dos colaboradores que exercerão as suas atividades nas dependências do condomínio, referidas empresas estariam recepcionando toda a responsabilidade trabalhista e fiscal desses trabalhadores, isentando o condomínio contratante de qualquer encargo quanto a direitos laborais.

Assim, essa atividade proporcionou aos condomínios um alívio no cumprimento de uma série de obrigações, que muitos deles não teriam a capacidade de se adequar, ou lhes seriam muito dispendioso por trabalho e economicamente inviável para se adequar a legislação.

É fato que a legislação atribuiu aos tomadores de serviços uma responsabilidade subsidiária quanto aos débitos trabalhistas, sendo a empresa terceirizada a principal responsável pelo pagamento dos débitos. Entretanto, caso ela não cumpra com a sua obrigação perante os empregados locados, o condomínio deverá arcar com esses custos.

Essa posição de “responsável solidário” conduz o administrador do condomínio a buscar no mercado, empresas idôneas que ofereçam segurança ao condomínio quanto ao cumprimento de suas obrigações, inclusive com previsão contratual quanto a esta garantia.

POR QUE TERCEIRIZAR A MÃO DE OBRA NO CONDOMÍNIO?

Apesar da legislação e órgãos de fiscalização tratarem os condomínios como empresas, essa não é a realidade vivida pelos condôminos.

Na verdade, esses conjuntos de apartamentos, casas ou salas não foram idealizados para operar como um comércio ou indústria, muito menos as pessoas se unem no mesmo espaço físico para empreender e ter lucros com as atividades do condomínio.

Ao revés, cada vez mais as áreas comuns são ambientes de extensão das casas e apartamentos, e o principal objetivo é proporcionar aos ocupantes das unidades autônomas um ambiente seguro e livre das complicações e burocracias do dia a dia.

O condomínio, ao contratar empregados próprios, independentemente de sua natureza jurídica, equipara-se a qualquer outro empregador, nos termos da Consolidação das Leis do Trabalho-CLT, em seu artigo 2º, parágrafo 1º da CLT, o que torna compulsório o cumprimento de todas as obrigações inerentes a qualquer empregador, desde a anotação da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), com o devido cadastro de empregados no PIS/PASEP, além do preenchimento dos formulários, recolhimento de encargos, SEFIP/GFIP; CEGED; DIRF, RAIS, DCTF, dentre tantos outros deveres de patrão.

E a cada dia mais atribuições são acrescentadas aos empregadores, inclusive aos condomínios, como é o caso das recentes regras quanto aos Programas de Controle Médico de Saúde Ocupacional e acidentes de trabalho, que obriga a todos os empregadores criarem e implementarem o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO e o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA. Tanto o PPRA quanto PCMSO devem ser observados em todas as empresas que possuem trabalhadores regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho, independentemente de qual seja seu porte ou segmento, aí inclusos, os condomínios.

Lembrando que a elaboração, implementação e gerenciamento desses programas devem ser feitas por um especialista em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho, além de manter um rigoroso controle na realização de exames médicos. Tudo isso para que seja possível prevenir, monitorar e controlar possíveis danos à saúde dos colaboradores.

É fato, que o condomínio ao optar pela terceirização de mão de obra, está eliminando toda essa burocracia mencionada acima, transferindo para empresa contratada a responsabilidade pelo gerenciamento de seus empregados, livrando-se, assim, de uma pesada carga, além, é claro, da redução dos riscos no que se refere a ações trabalhistas.

Os benefícios na escolha por uma empresa de terceirização de mão de obra são os mais variados, e podem representar uma

significativa redução nos custos da folha de pagamento.

O QUE AS EMPRESAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS OFERECEM?

Mesmo diante de todos os benefícios mencionados, questionamentos poderiam surgir quanto a razoabilidade de transferência pelo condomínio da gerência de seu pessoal a outra pessoa jurídica.

A resposta a indagação parece ser muito simples: “melhoria na qualidade dos serviços, diminuição de custos e riscos”.

Quando a terceirização é entregue à uma empresa que tenha idoneidade e competência, o condomínio se beneficiará em vários aspectos, dos quais podemos destacar alguns.

Qualidade na Admissão de Funcionários Recrutamento e Seleção

O diferencial, quando da opção pela empresa especializada em locação de mão de obra para condomínio, já se inicia na contratação dos funcionários que irão servir ao condomínio.

As conceituadas empresas que atuam no mercado possuem um departamento muito bem estruturado para seleção de seus empregados, focando em um recrutamento e seleção daqueles profissionais que sejam, efetivamente, possuidores de um perfil que atende as necessidades específicas de cada cliente.

É sabido que essas empresas investem demasiadamente em profissionais experientes neste setor, incluindo psicólogos e assistentes sociais, propiciando as melhores escolhas para satisfação dos contratantes.

Ao pensarmos em uma seleção realizada pelo próprio condomínio, o que assistimos na maioria dos casos, é a escolha de trabalhadores pela simples indicação de um outro funcionário ou de um condômino, sem que este passe por qualquer avaliação técnica

Treinamento - Cursos - Atualização – Capacitação

Sem dúvida, uma das principais vantagens que encontramos no fornecimento de mão de obra por empresa especializada, e que repercute favoravelmente no dia a dia de uma vida em condomínio, diz respeito aos treinamentos e reciclagem a que os funcionários são submetidos periodicamente.

Esse treinamento já é ofertado pelas empresas de terceirização aos seus empregados que irão atuar nos condomínios desde o primeiro momento, ou seja, ao se apresentar ao condomínio contratante, o colaborador já estará capacitado a desenvolver suas atividades com desenvoltura e segurança.

A capacitação ocorre nas mais variadas áreas e finalidades, passando pelas técnicas e conhecimento de produtos para higienização e limpeza, o seu correto manejo, bem como o treinamento para brigada de incêndio, visando a preservar a vida e os bens do condomínio.

Encontramos no mercado empresas que já atuam há mais de 10, 20, 30 anos e trazem a reboque uma infinidade de experiências vividas em condomínios, e tudo isso é levado ao treinamento dos colaboradores para enfrentamento das mais diversas situações a que estes colaboradores poderão se deparar.

Substituição Imediata em Falta de Colaborador

A maior dor de cabeça para os síndicos e administradores de condomínio que decidem por contratar e gerir o seu próprio pessoal, sem qualquer medo de errar, reside na dificuldade de substituição imediata de um funcionário que, em poucas horas ou minutos que deveria assumir o seu posto de trabalho, mas por ter sido acometido de algum problema inesperado, comunica que não será possível comparecer ao condomínio e assumir o seu posto de trabalho.

E agora?

Por óbvio que o condomínio não pode manter em seus quadros funcionários somente aguardando para substituírem um colega que tenha faltado ao serviço, o que leva muitos administradores a improvisarem em uma solução que, por muitas vezes, fere a legislação trabalhista e coloca o condomínio em uma situação

passível de punição, além de imputar, a algum empregado, carga superior a suportável, como é o caso da “dobra” do serviço.

Quando o condomínio contrata uma empresa prestadora de serviços para lhe fornecer mão de obra, ele o faz para receber, por exemplo, um serviço de portaria 24h, 7(sete) dias por semana, ou seja, sem qualquer interrupção nessa prestação, e é obrigação da contratada providenciar, dentro de prazo razoável, a substituição dos empregados que não comparecem ao serviço independente das razões que tenha o colaborador.

As empresas sim, são obrigadas a manter um quadro de empregados em condição de reserva para atuarem a qualquer momento em que seus serviços forem necessários, substituindo os empregados faltosos imediatamente.

Oportuno lembrar ainda, os casos de ausências mais prolongadas, como licenças médicas, que levam a necessidade de uma contratação de um substituto por períodos, muitos vezes, indefinidos, aumentando sensivelmente os custos do condomínio.

Quando estamos tratando de terceirização de mão de obra, estas substituições de empregados ausentes, por um dia, uma semana, ou meses, não representam ao condomínio qualquer acréscimo ao pagamento mensal ajustado, diferentemente no caso de empregados próprios que obrigariam o pagamento a um substituto, ou remuneração por horas extraordinárias a outro empregado.

E a simples utilização de outro colaborador do condomínio para aquela função não é tão simples, afinal podemos estar diante de um desvio de função, ou mesmo expor o empregado a uma situação de risco por desconhecimento no correto uso de EPI's.

Substituição em caso de Férias

Podemos utilizar o mesmo raciocínio das faltas para o caso de Férias dos empregados do condomínio.

A concessão de férias pelos empregadores é uma imposição legal e, em quase todos os casos, os condomínios não possuem a disponibilidade de, simplesmente, liberar os seus empregados para gozarem os seus períodos de férias sem realizar a reposição através da contratação de outra pessoa para completar o quadro do posto de

serviço.

Essa preocupação não existe quando da opção pela contratação de mão de obra terceirizada. Todo o controle do período aquisitivo e concessivo dos trabalhadores que alcançaram o direito ao gozo de férias é de responsabilidade da empresa contratada, que, não só se encarregará de conceder e remunerar o merecido descanso ao empregado, como gerir a substituição deste no condomínio, através de profissional treinado e capacitado a dar continuidade às atividades.

Essa situação leva muitos condomínios a “comprar” a integralidade das férias de seus empregados, posto que lhes faltam condições de substituição destes, ato este absolutamente ilegal e passível de penalização pelos órgão de fiscalização, além de inevitáveis demandas judiciais.

Substituição Imediata de Empregados – Serviços Insatisfatórios

Se, por qualquer razão, um funcionário lotado no condomínio por empresa de terceirização de mão de obra não venha a atender as expectativas do condomínio, este poderá requerer a substituição sem qualquer ônus, bastando a simples comunicação à empresa para que seja procedida a mudança.

É assim que trabalham as empresas de boa atuação no mercado, deixando os condomínios inteiramente livres para solicitar a troca de pessoal caso algum colaborador não esteja correspondendo ao esperado.

Já o desligamento de funcionários próprios é algo dispendioso aos condôminos em face da inexistência de provisionamento para esses eventos. O síndico, muitas vezes, é obrigado a utilizar o fundo de reserva para quitação da rescisão ou lançar mão da inconveniente cobrança de uma taxa complementar para arcar com esses custos.

Assunção de Todas as Responsabilidades Trabalhistas

Como já mencionado anteriormente, toda a responsabilidade pelos empregados lotados em condomínio será da empresa prestadora de serviços, isentando o condomínio de qualquer problema trabalhista com esses colaboradores.

Será encargo da empresa contratada, atender a legislação trabalhista em sua integralidade, todas as obrigações acessórias, gerando e enviando aos órgãos fiscalizadores os documentos necessários.

Atendimento 24h e Suporte em Ocorrências

A empresa prestadora de serviços de locação de mão obra para condomínio não dorme. Afinal, os seus empregados, na maioria dos casos, estão prestando serviços 24 (vinte e quatro) horas nas portarias dos condomínios e devem ter todo o apoio da sua empregadora

Assim, os condomínios podem contar com um sistema de plantão ininterrupto para atendimento das necessidades dos condomínios, inclusive um completo apoio em caso de ocorrências que envolvam os empregados que prestam serviço no local.

Como já mencionado, as empresas mantêm um quadro de reserva para substituições emergenciais a qualquer hora do dia ou noite, além de pessoal de apoio.

Não rara, em datas festivas como réveillon, natal, carnaval, os condomínios experimentam a ausência de seu pessoal para prestação de serviços, situação esta que passa a ser de integral preocupação e resolução da empresa terceirizada.

Supervisão de Pessoal

Outro ponto diferencial, quando da escolha pelo serviço terceirizado, é a possibilidade de ter à disposição do condomínio, um acompanhamento por supervisores da empresa prestadora de serviços, que periodicamente comparecem aos condomínios para avaliação dos trabalhos desenvolvidos pelos colaboradores, corrigindo eventuais falhas e melhorando a qualidade do serviço.

A supervisão é exercida por profissionais qualificados para gerenciar e organizar os trabalhos desenvolvidos e, pela experiência, estão sensíveis às necessidades de cada contratante.

Não só os empregados lotados nos condomínios passam por um rigoroso treinamento, mas, igualmente, os colaboradores das áreas de coordenação e supervisão estão em frequente processo de capacitação para melhor atender aos condomínios contratantes.

QUAL É O INVESTIMENTO PARA A CONTRATAÇÃO DE UMA EMPRESA DE MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA?

Um erro muito comum cometido pelos condomínios ao avaliar a escolha da terceirização de mão de obra, olhando somente pelo aspecto financeiro, é achar que essa opção sairia muito mais cara do que a contratação direta de seus empregados.

Usando somente de uma tabela de custos, os valores cobrados por uma empresa idônea de terceirização não fica distante do que se desembolsaria com a admissão de funcionários próprios do condomínio, uma vez que os encargos e direitos trabalhistas são praticamente os mesmos.

Na prática, além das vantagens da redução de burocracia, dedicação dos administradores e minimização dos riscos trabalhistas mencionados acima, na maioria dos casos, existe uma redução nos custos ao pensarmos em uma contratação a médio e longo prazo.

Ao contratar a empresa prestadora de serviços e pagar o valor mensal ajustado, nas faturas emitidas pelas empresas de locação de terceirização estarão incluídos todos os custos, diretos e indiretos, inclusive os eventos inesperados como acidente de trabalho, afastamento por licença para tratamento de saúde, licença maternidade e paternidade, dentre outros, situações estas nunca levadas em consideração pelos condomínios que fazem uso de mão de obra própria, no momento de analisar valores.

Estes condomínios tendem a colocar na conta, para fins de comparação com as propostas das empresas, somente os valores de salários e encargos, esquecendo-se de incluir diversos itens que podem gerar custo ao condomínio como mencionado no parágrafo anterior, ficando de fora despesas de férias de seus empregados, uma vez que não representa unicamente um acréscimo de 1/3 (um terço), mas a despesas com o salário daquele que substituirá o empregado em gozo de férias.

QUAIS OS CUIDADOS NA HORA DE CONTRATAR UMA EMPRESA DE TERCEIRIZAÇÃO?

Ao escolher as empresas que participarão da seleção para contratação, o síndico deve observar alguns cuidados, demonstrando à coletividade que o condomínio não deve escolher somente pelo fator preço.

É muito importante observar se o valor orçado por cada empresa concorrente está dentro da faixa praticada pelas demais empresas, afinal, não existe milagre para diminuir tanto o preço dos serviços.

Desconfiar, sempre, de preços muito abaixo do mercado, esta é a regra.

O síndico ou qualquer outra pessoa do condomínio, no momento de coletar as propostas, deve procurar no mercado empresas que possuam idoneidade e que gozem de credibilidade perante os seus clientes e empregados.

Se possível sempre coletar informações nos locais onde as concorrentes prestam serviços, buscando saber, principalmente, como a empresa se comporta quanto ao pagamento dos direitos dos empregados.

É de fundamental importância verificar se a empresa paga aos seus empregados observando a Lei e a Convenção Coletiva dos trabalhadores, assegurando a eles o piso previsto para a categoria, vale transporte, plano de saúde e o gozo do descanso intrajornada

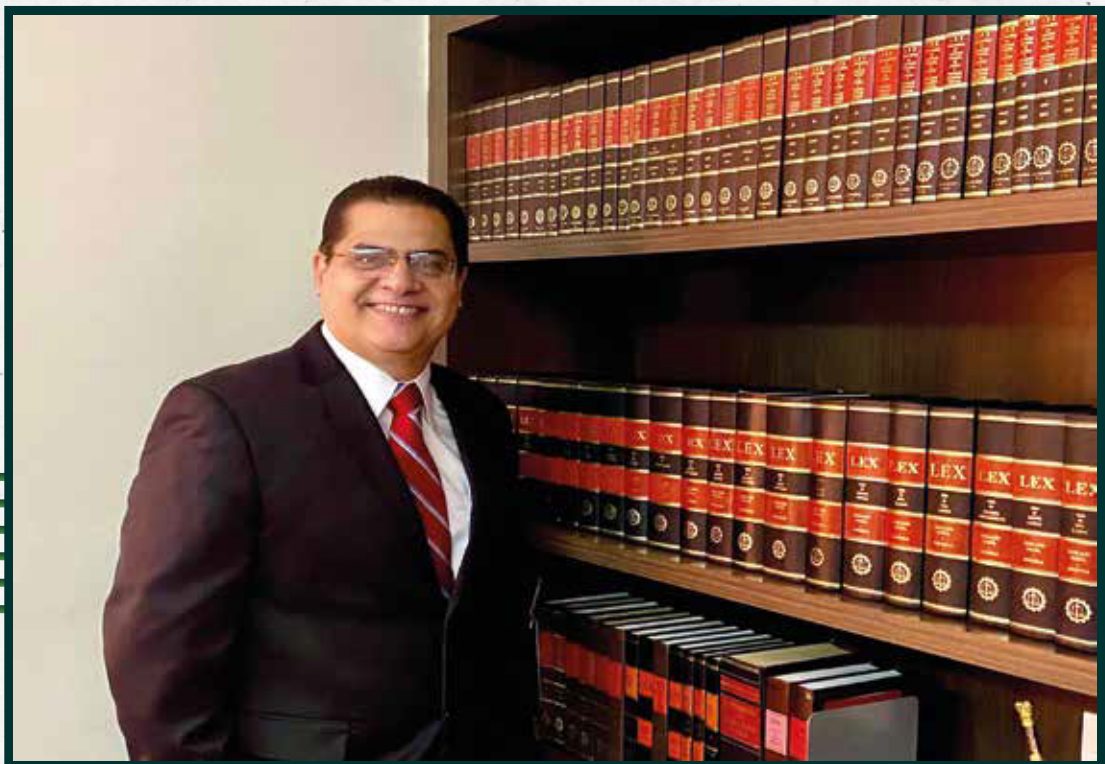
Assim, a escolha e contratação da empresa requer muita atenção dos administradores, sabendo que, sempre é muito importante economizar e cortar custos, porém, contratar “a mais em conta” do que a concorrência, pode não ser a melhor opção.

Também é importante verificar se a empresa possui dentro de sua Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) os seguintes códigos: CNAE 7820-5/00 - Locação de mão de obra temporária e CNAE 7810-8/00 - Seleção e agenciamento de mão de obra, bem como verificar se a empresa é optante do simples nacional, uma vez que, é vedada a segregação pela receita federal.

Mesmo após a contratação, principalmente pela questão da responsabilidade subsidiária já tratada acima, o síndico deverá exigir da empresa de locação de mão de obra, mensalmente, a comprovação do pagamento dos salários e recolhimento do FGTS dos empregados locados, bem como a quitação do INSS.

Por fim, ao receber a nota fiscal da prestação de serviço, o condomínio deve observar se a empresa contratada destacou corretamente a retenção dos impostos.

Conteúdo produzido por:



Afrânio Melo Junior Advogado

Advogado. Especialista em Direito do Trabalho pela UNIFOR. Diplomado em Estudos Avançados em Direito Público e Doutorando pela Universidade de Santiago de Compostela – USC – Espanha. Atuação no Direito Condominial há mais de 30 anos. Assessor jurídico de Administradoras e Condomínios.



**“Só é útil o conhecimento que
nos torna melhores.”**

Sócrates

Entre em contato

@gestartcondominios
www.gestartcondominios.com.br

(85) 3104 2880
(85) 98424 8986

Av. Barão de Studart, 2710
Joaquim Távora | Fortaleza/CE