

CINFORM *online*

REVISTA
conviver CONDOMÍNIOS



JORNAL CINFORMONLINE
ED. 708 | ANO 4 | 29/7/25



Há 22 anos, a Valor faz parte da sua vida e da história de Sergipe.



f i g x @valorimobiliaria

Vendas: (79) 9 9985-4222
Aluguéis: (79) 9 9850-5222

 www.valorimobiliaria.com.br

CONDOMÍNIO É LOCAL DE FELICIDADE PARA A TERCEIRA IDADE



 **CLIQUE AQUI**

As melhores oportunidades de imóveis estão aqui!

Imóveis **residenciais** e **comerciais** em destaque esperando por você!



Acesse a lista completa escaneando o QR Code!

Tem um imóvel para vender ou alugar?



Cadastre-se agora e anuncie com a Valor Imobiliária!



Cadastro: (79) 9 9850-5222
Vendas: (79) 9 9985-4222
Aluguéis: (79) 9 9850-5222



VALOR
CENTRO DE SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

ÍNDICE

TOQUE NOS TITULO PARA INTERAGIR

COLUNA CONVIVER

4 ▶ *CONDOMÍNIO É LOCAL DE FELICIDADE PARA A TERCEIRA IDADE*

ENGENHARIA CONDOMINIAL

9 ▶ *O GUIA DE PINTURA QUE TODO SÍNDICO PRECISA CONHECER!*

DIREITO CONDOMINIAL

15 ▶ *OS CONDOMÍNIOS ESTÃO PREPARADOS PARA OS IDOSOS?*

NOTAS

19 ▶ *OAB/SE CONVIDA ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS PARA REUNIÃO*

20 ▶ *CARROS ELÉTRICOS*

21 ▶ *ATENÇÃO SÍNDICOS! VAMOS ECONOMIZAR ÁGUA, ENERGIA E GÁS!*





COLUNA CONVIVER

AUREA CRISTINA

DIVULGAÇÃO



CONDOMÍNIO É LOCAL DE FELICIDADE PARA A TERCEIRA IDADE

A pesquisa nacional de amostra por domicílio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) constatou que a população brasileira manteve a tendência de envelhecimento nos últimos anos e boa parte desta população com idade superior a 60 anos mora atualmente em condomínio.

Observando o envelhecimento da população e correria das pessoas, percebe-se que o tempo dedicado ao idoso tem sido cada vez mais escasso.

Em alguns casos, a ausência da família devido a compromissos de trabalho, tem levado esses idosos à solidão. Assim como a falta de interação social e de convívio familiar tem conduzido a depressão a uma vida muito sofrida, mesmo vivendo em condomínios populosos.

O condomínio com as agendas de festas coletivas e atividades recreativas voltadas em sua maioria para as crianças negligenciam esses moradores que podem usufruir das suas áreas comuns com atividades coletivas.

ACESSIBILIDADE

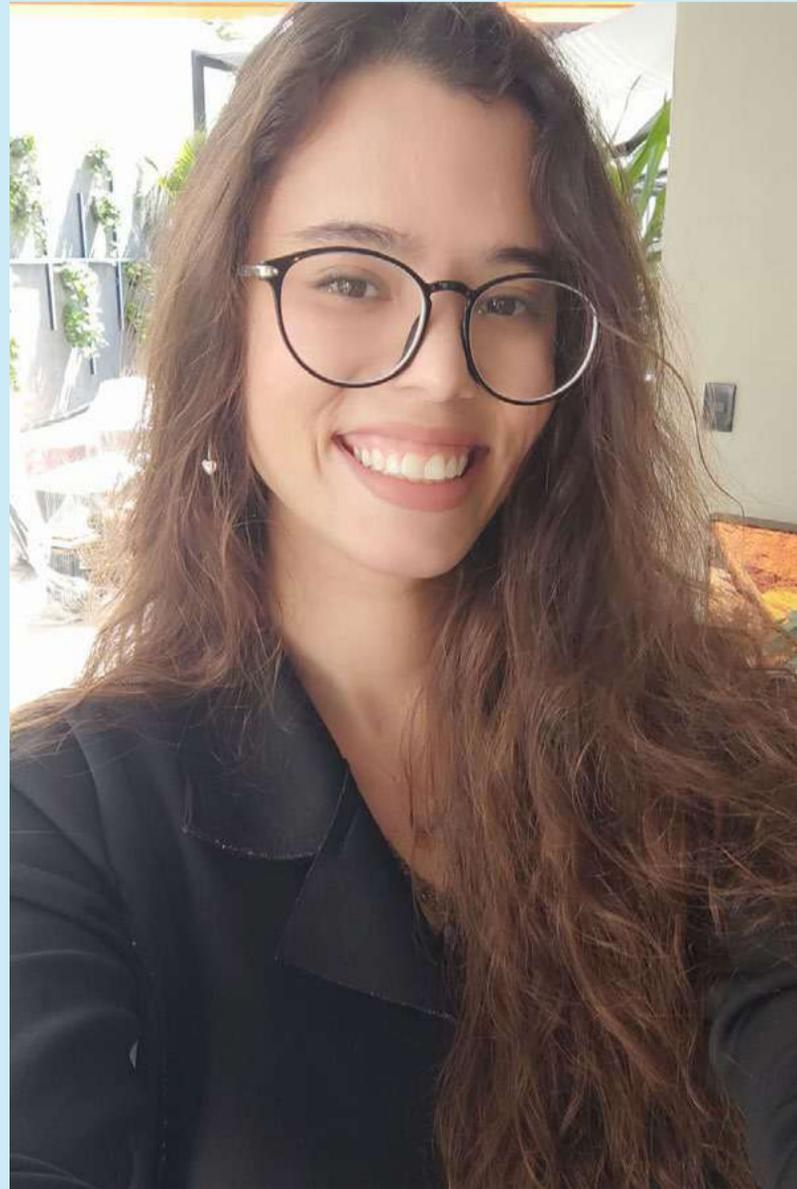
Os condomínios devem garantir a acessibilidade do idoso. A Lei nº 10.741/2003 determina a eliminação de barreiras arquitetônicas e urbanísticas para garantir essa acessibilidade e o Estatuto do Idoso define normas para preservar este direito, mas

como anda o bem-estar destes moradores numerosos e especiais no seu condomínio?

O direito fundamental de ir e vir de um idoso perpassa pela sua acessibilidade. Sua qualidade de vida tem como pontapé inicial acesso total a todas as dependências dos condomínios de forma segura, para isso, há, inclusive, regulamentações.

“O ideal é que

as construtoras na concepção dos empreendimentos já projetam espaços acessíveis e áreas convidativas para a permanência destes condôminos cada vez mais numerosos. No caso de condomínios antigos a administração deverá atender às eventuais demandas, fazer análises técnicas de viabilidade e possibilidades arquitetônicas.” Orienta a arquiteta Ingrid Passos e complementa que



Ingrid Passos

“Vale ressaltar que plano de acessibilidade é uma forma de valorização do imóvel perante outro que não se atentou a esta condição tão favorável para todos.”

E em se tratando do Síndico a sua gestão vai ficar marcada para sempre pois utilizarmos itens de acessibilidade é uma questão de tempo para todos.

ATIVIDADES DE LAZER

Algumas atividades podem ser implantadas de imediato sem assembleia ou dotação orçamentárias a exemplo de Oficinas de artesanatos como pinturas ou cerâmica, clube de leitura e contação de histórias, aulas de ginásticas, Yoga e hidroginástica, sessão de cinema e caminhadas coletivas.

Utilizar a estrutura que o empreendimento possui e receber profissionais para atividades coletivas onde o idoso não precisarem sair de onde moram, usufruir da segurança e da logística, ajudando a fortalecer os laços afetivos, integração social e qualidade de vida pois estas

atividades permitem conhecer outros moradores da mesma faixa etária gerando interação e laços de amizade. Estas oportunidades de conhecer seus vizinhos, impactam nas vidas, gerando autoestima e levando um pouco de felicidade.

Embora criadas com foco para idosos, estas ações podem ser adotadas por outras faixas etárias de moradores como netos e filhos, melhorando a convivência das famílias e reduzindo conflitos entre vizinhos, criando um ambiente mais acolhedor.

E aí vamos preparar seu condomínio para a terceira idade? Convide o idoso para as reuniões de condomínio e leve este tema para a sua assembleia.

O futuro dos condomínios está na inclusão e no cuidado com cada morador.





ENGENHARIA CONDOMINIAL

LEONARDO MEDINA

O GUIA DE PINTURA QUE TODO SÍNDICO PRECISA CONHECER!

Muito além da estética, a pintura do seu condomínio é um investimento estratégico que pode economizar muitos de reais em manutenções futuras. Tenho observado que a escolha errada de tintas é responsável por até 70% dos problemas de manutenção em condomínios. Vamos desvendar este universo colorido com informações que farão toda diferença na sua gestão. A pintura não é apenas uma questão de beleza – é um sistema de proteção completo. Imagine a tinta como um escudo invisível que defende seu patrimônio contra inimigos implacáveis: sol, chuva, poluição, mofo e o implacável passar do tempo. A ABNT NBR 13245:2011 (Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície), estabelece os procedimentos para execução de pinturas, ela é clara: a preparação

adequada da superfície representa 70% do sucesso de uma pintura duradoura. É como preparar a pele antes da maquiagem – sem uma boa base, até o produto mais caro terá resultado insatisfatório. Para áreas internas, as tintas látex PVA são as mais utilizadas por seu custo-benefício, mas atenção: elas são inadequadas para ambientes úmidos como banheiros e cozinhas. Nestas áreas, a NBR 15575:2021 (Norma de Desempenho) recomenda tintas acrílicas, que formam uma película mais resistente à umidade. Como explica Yazigi em “A Técnica de Edificar”, a tinta errada no lugar errado é como usar roupa de verão na neve – inadequada e com vida útil drasticamente reduzida.

Nas fachadas, o desafio é ainda maior. Aqui, a economia pode sair caríssima! Tintas acrílicas premium ou elastoméricas são investimentos que se pagam rapidamente. Estudos da Associação Brasileira de Fabricantes de Tintas mostram que uma tinta de qualidade superior pode durar até 8 anos, enquanto produtos econômicos raramente passam de 2 anos

em boas condições. Faça as contas: quanto custa montar andaimes e contratar mão de obra especializada a cada 2 anos? A economia inicial pode custar três vezes mais ao longo do tempo. Um erro muito comum é ignorar o sistema completo de pintura. Como alerta Thomaz em “Tecnologia, Gerenciamento e Qualidade na Construção”, pular etapas como a aplicação de selador e fundo preparador é como construir uma casa sem alicerce – o resultado parece bom inicialmente, mas não resiste ao teste do tempo. O selador uniformiza a absorção da superfície, enquanto o fundo preparador trata problemas como microfissuras e alcalinidade. São invisíveis no resultado final, mas fundamentais para a durabilidade. Áreas de lazer e piscinas exigem atenção especial.

A NBR 11702:2021 (Tintas para construção civil - Tintas, vernizes, texturas e complementos para edificações não industriais - Classificação e requisitos), classifica as tintas conforme sua aplicação, e para pisos de áreas molhadas, apenas tintas epóxi ou poliuretânicas oferecem a resistência

necessária. São mais caras? Sim! Mas quando consideramos que um piso mal pintado pode causar acidentes e gerar processos por responsabilidade civil, percebemos que não é lugar para economizar.

As cores também impactam diretamente nos custos de manutenção. Cores muito escuras absorvem mais calor, dilatam mais e tendem a apresentar fissuras precocemente. Além de desbotarem mais rápido! Já cores muito claras em áreas de grande circulação mostram sujeira facilmente. Como síndico, você pode equilibrar estética e praticidade com tons intermediários, que aliam beleza e menor manutenção.

O momento certo para pintar também faz toda diferença. A NBR 13245:2011 (Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície), recomenda que a umidade relativa do ar não ultrapasse 85% durante a aplicação. Por isso da necessidade do uso do higrômetro! Ignorar esta recomendação é jogar dinheiro fora, pois a tinta não aderirá adequadamente.

Em minha experiência, observo muitos condomínios desperdiçam recursos pintando na época errada, apenas para refazer o serviço pouco tempo depois. A tecnologia trouxe avanços impressionantes para o setor. Tintas fotocatalíticas, que se “auto-limpam” com a ação da luz solar, tintas que refletem calor reduzindo a temperatura interna em até 4°C, e tintas antibacterianas para áreas comuns são inovações que, apesar do custo inicial mais elevado, representam economia significativa ao longo do tempo. Como destaca Pujadas em “Inspeção Predial: A Saúde dos Edifícios”, investir em tecnologia é pensar no custo global, não apenas no desembolso imediato.

Outro aspecto frequentemente negligenciado é a qualificação da mão de obra. De nada adianta investir em tintas premium se a aplicação for inadequada. Exija que a empresa contratada siga as recomendações da ABNT NBR 13245 e apresente ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. A diferença entre um pintor qualificado e um amador pode representar anos de durabilidade.

Por fim, mantenha um registro detalhado das pinturas realizadas: datas, marcas, cores (com códigos precisos) e técnicas utilizadas.

Este histórico será valioso para manutenções futuras e evitará o comum “não sabemos qual tinta foi usada” que leva a remendos visíveis e antiestéticos. A pintura é um dos investimentos mais visíveis e impactantes na valorização do patrimônio. Uma fachada bem pintada pode aumentar o valor dos imóveis em mais de 8%, segundo estudos do mercado imobiliário. É um retorno sobre investimento que poucos outros serviços oferecem. Afinal, como síndico, você não quer apenas um condomínio bonito hoje, mas um patrimônio valorizado e protegido para os próximos anos. E isso, com certeza, é muito mais que uma simples camada de tinta.

● **Eng. Leonardo Medina** - é prof. Universitário de graduação e de Pós-Graduação, Especialista em Engenharia Predial, Patologia e Diagnóstico das Construções e de Estruturas de Concreto, Perícias de Engenharia e Ensaio não destrutivos em edificações.





DIREITO CONDOMINIAL

ALEXANDRE SOBRAL

OS CONDOMÍNIOS ESTÃO PREPARADOS PARA OS IDOSOS?

Os condomínios geralmente são feitos para jovens e para crianças, todo mundo se preocupa com o parquinho das crianças, mas poucos se preocupam com espaços feitos para quem já está numa fase mais avançada da vida.

Junto com isso vem as dificuldades não só no deslocamento como na acessibilidade destes empreendimentos, visualizamos muitas vezes condomínios que já na planta não respeitam as leis de acessibilidade, lembremos que tal situação não afeta somente a quem nasceu ou adquiriu alguma limitação motora, mais também aos que hoje para se locomover precisam de uma cadeira de roda.

Dia 26 de julho se comemora o dia dos avós e com raras exceções verificamos

movimentação do meio condominial para comemorar a vida ou o passado de nossa origem, quem ensinou e ainda ensina muitas lições que não são aprendidas na escola, quem conta estórias e histórias que aconteceram com eles e com conhecidos. São o arquivo vivo de outros tempos, geração que passou por dificuldades que os atuais jovens viciados em internet, nem imaginam.

A hoje uma total ausência de fiscalização quanto a esta situação, visualiza-se com frequência cada vez maior com o abandono de velhinhos e velhinhas em apartamentos, onde muitas vezes os familiares passam dias ou até meses sem visitar, assim como condomínios que não possuem qualquer mecanismo de acessibilidade para estes usarem algumas áreas comuns a exemplo de piscinas, que muitas vezes só possuem escada de marinho, academias onde não possui estação elevatória para que possa ser acessado, muitas vezes construídos por gestões posteriores a entrega do imóvel.

Muitas vezes visualizamos prédios sem

mesmos corrimões adequados aos idosos e muito menos com um plano de contingência para que em caso de incêndio alguém se dirija aos apartamentos com idosos para ajuda-los a se salvar. Isso lembra bastante o Titanic, onde boa parte das vítimas foram idosos que nem saíram das suas cabines, pois sabiam que não conseguiram se locomover rapidamente para se salvar.

A falta de iniciativas de inclusão dos idosos na comunidade condominial reflete um pouco da nossa sociedade onde quem poderia mais ser útil com sua experiência é descartado como um equipamento ultrapassado que nada mais tem uso, triste realidade.

A Lei nº 10.741/2003 (ESTATUTO DO IDOSO) é uma lei muito boa e que foi criado para proteger todos que já passaram dos 60 anos, parâmetro que na época se entendeu como razoável, apesar de que, com o avanço da medicina e a melhora na qualidade de vida e saneamento básico, os idosos estão cada vez mais saudáveis ou com perspectiva de vida

cada vez mais longa, mesmo assim não são poucos os relatos de idosos sendo agredidos verbalmente e até covardemente fisicamente dentro dos condomínios, cabendo ao síndico quando tem conhecimento o dever de denunciar, sob pena de responder por omissão.

Dito isso deve os síndicos ao fazer melhorias no condomínio, planejar também espaços mais adequados para nossos idosos, lembrando que, idoso é um status que todos que assim Deus permitir um dia também chegaram, então ao pensar numa festa de criança, no dia das crianças, porque não fazer uma festa dos avós, iniciativa de muitos colégios mais de poucos condomínios.

● **Alexandre Sobral** - é advogado, formado em Direito pela UNIT, com pós-graduação em Direito Processual Civil pela UNIT, pela LFGV e pela EJUSE, com MBA em Gestão Condominial da Faculdade O2 de Julho/BA e Pós-graduado em Direito Civil e do Consumidor pela EJUSE. Atual Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SE é professor de MBA Direito e Gestão Condominial da FSA (Centro Universitário Fundação Santo André) e também professor de MBA em Administração. Especialista em segurança condominial da Intelbras, atua como elaborador e avaliador do exame nacional do Síndico 5 Estrelas é o Diretor Nacional e Institucional da ANACON e membro da Inbradim.



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS

OAB/SE CONVIDA ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS PARA REUNIÃO

A Comissão de Direito Condominial da OAB Sergipe realizara um encontro onde abordará a Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2024/2025 apresentada pelo SECOVI/SE ASSINDICON/SE - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de Sergipe nos principais aspectos jurídicos e institucionais. Será uma oportunidade para as administradoras de condomínio atuantes no Estado de Sergipe, trocar de experiências e se aprofundar nas discussões sobre a aplicação prática das normas coletivas e os reflexos da atuação sindical nas rotinas administrativas condominiais.

Administradoras confirme sua presença até 25 de julho de 2025 (sexta-feira), para melhor organização do evento no link abaixo.

Dia: 30 de julho de 2025 (quarta-feira)

Local: Plenário da OAB/SE

Fone: (79) 99159-0708. [Clique aqui](#)

CARROS ELÉTRICOS

Está agendado para 05 de agosto o lançamento da cartilha com regras para garagens com carregadores de carros elétricos pelo Corpo de Bombeiros de São Paulo.

A proposta do Corpo de Bombeiros é criar uma regulamentação única no estado para aumentar a segurança diante do crescimento acelerado da frota de veículos elétricos.

As regras foram definidas em parceria com o governo do estado de São Paulo e a Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE) e têm o objetivo de padronizar procedimentos e evitar incêndios em condomínios residenciais.

Entre as exigências previstas para garagens com carregadores elétricos estão a instalação de sensores de calor, ventiladores para renovação de ar e chuveiros automáticos. Os demais Estados da Federação estão aguardando a regulamentação de São Paulo para criar a sua própria cartilha, inclusive nós aqui em Sergipe.

ATENÇÃO SÍNDICOS! VAMOS ECONOMIZAR ÁGUA, ENERGIA E GÁS!



A plataforma da GPC já está operando em Sergipe, ela permite que os condomínios residenciais e comerciais possam monitorar, controlar e ter previsibilidade sobre consumos e desperdícios com água, energia e gás (GLP ou Natural) Os condomínios que implantaram monitoram e controlam os consumos e desperdícios mediante a construção do perfil de análise dos desvios, permitindo a tomada imediata de ações corretivas dos vazamentos, evitando que estes se prolonguem até as datas

dos fechamentos e onere as despesas condominiais. A plataforma GPC contribui de forma significativa na construção de cidades cada vez mais sustentáveis.



INSTAGRAM: [clique aqui.](#)



WHATS APP: [clique aqui.](#)



SITE: [clique aqui.](#)

GOESFLEX
DISTRIBUIDOR AUTORIZADO

ORIENTMAG
GUIDANDO DA VIDA

**TENHA NOITES INESQUECÍVEIS EM
UM COLCHÃO MAGNÉTICO ORIGINAL**



CLIQUE AQUI

(79) 98809-4313



CLIQUE AQUI

@goesflex

EDITOR CHEFE

Habacuque Villacorte

Jornalista DRT | 947/SE

Habacuquevillacorte@gmail.com

 (79) 9.9902-9237

CONVIVER

Áurea Cristina Passos | (colunista)

conviver.condominio@gmail.com

 (79) 99833-2123

EDITORIAÇÃO ELETRÔNICA

Altemar Oliveira

oliveiraltemar@gmail.com

 (79) 9.99823-0398

DEPARTAMENTO COMERCIAL

DIRETOR: Elenaldo Santana

 (79) 9.9949-9262

Email: comercial@cinformonline.com.br

ENDEREÇO

Rua Sílvio César Leite nº 90 - Salgado Filho Aju/SE – CEP: 49055-540

Telefone: **(79) 3085 - 0554** – CNPJ 35.851.783/0001-00

