

CINFORM *online*

REVISTA
conviver CONDOMÍNIOS



JORNAL CIFORMONLINE
ED. 713 | ANO 4 | 5/8/25



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



f i x @valorimobiliaria

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

 www.valorimobiliaria.com.br



COMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL DA OAB/SE RECEBE ADMINISTRADORAS

 **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 ▶ *COMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL DA OAB/SE RECEBE ADMINISTRADORAS*

ENGENHARIA CONDOMINIAL

12 ▶ *O GUIA DE VERNIZ QUE TODO SÍNDICO PRECISA CONHECER!*

DIREITO CONDOMINIAL

18 ▶ **PROIBIÇÃO DE CIRCULAR COM ANIMAIS NO CHÃO EM CONDOMÍNIOS: ILEGALIDADE DE NORMA CONVENCIONAL OU REGIMENTAL**

NOTAS

22 ▶ *GOVERNO ANUNCIA REDUÇÃO NO PREÇO DA TARIFA DO GÁS NATURAL CANALIZADO*

23 ▶ *AGRESE CONVIDA PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTA IGUÁ SERGIPE*

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



COLUNA CONVIVER

AUREA CRISTINA



FOTOS DIVULGAÇÃO



COMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL DA OAB/SE RECEBE ADMINISTRADORAS

Encontro debate a Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2024/2025

A Comissão de Direito Condominial da OAB/SE recebeu na sua sede as Administradoras de Condomínios com o objetivo de debater a Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2024/2025, apresentada pelo SECOVI/SE e pela ASSINDICON/SE – Sindicato das



**Alexandre Sobral Almeida Presidente
da Comissão de Direito Condominial**

**Empresas de Compra, Venda, Locação e
Administração de Imóveis Residenciais e
Comerciais do Estado de Sergipe.**

Na ocasião, o presidente da Comissão de Direito Condominial, Alexandre Sobral Almeida, realizou uma exposição crítica a respeito dos aspectos ilegítimos constantes da referida Convenção Coletiva. Em síntese, foi destacado que, com base em decisões judiciais reiteradas, os condomínios por não possuírem finalidade lucrativa não podem ser compelidos à vinculação sindical, tampouco obrigados a aderir às disposições

de convenções coletivas firmadas entre entidades sindicais patronais e laborais.

“O evento teve por finalidade fomentar um espaço de diálogo técnico e qualificado entre administradoras de condomínios e operadores do Direito, com vistas ao alinhamento das práticas de gestão condominial às normas legais e aos princípios jurídicos aplicáveis” declarou, Alexandre Sobral.

Ficou evidente durante a reunião que é imprescindível que as administradoras de condomínio repassem esse tipo de demanda diretamente aos Síndicos, para que estes, por sua vez, consultem as respectivas assessorias jurídicas do condomínio. “É a assessoria jurídica que deve orientar adequadamente quanto à inexistência de obrigatoriedade na adesão à referida convenção coletiva, tendo em vista sua manifesta ilegitimidade jurídica” informou Alexandre Sobral e ressaltou que, “Todos os profissionais do Direito que atuam na área condominial devem se posicionar de forma técnica e ativa diante dessa situação,



João Nogueira Filho e Marcos Nogueira da Norseem Condomínios

pois a adesão automática a tais normas pode representar sérios riscos à saúde financeira dos condomínios e, de forma ampliada, comprometer a estabilidade e a segurança jurídica do próprio mercado condominial”.

Marcos Nogueira da Norseem Condomínios que completa 30 anos de atuação diz que “O escritório de advocacia Sobral Almeida obteve uma importante vitória judicial em favor de seus clientes ao conseguir afastar a obrigatoriedade de cumprimento da convenção coletiva homologada pelo

sindicato SECOVI/SE. A decisão representa um marco relevante na defesa da autonomia dos condomínios e da liberdade na gestão de suas relações trabalhistas” e completa “Essa conquista reafirma o papel essencial das assessorias jurídicas especializadas na proteção dos interesses dos condomínios, especialmente em um cenário onde convenções coletivas são muitas vezes impostas sem a devida representatividade ou participação efetiva dos administrados” e destaca a importância das administradoras de condomínio em orientar seus clientes a buscarem apoio jurídico qualificado, provocando suas assessorias para ajuizarem ações que visem resguardar os direitos e a autonomia dos condomínios. “Atuar de forma proativa nesse sentido pode evitar custos indevidos e garantir maior segurança jurídica na gestão condominial” diz, Marcos Nogueira.

As administradoras receberam a informação que, os condomínios que já tenham realizado o pagamento de contribuições sindicais, assistenciais ou quaisquer outras de natureza

compulsória, podem e devem buscar judicialmente a restituição desses valores pois, a jurisprudência atual é firme no sentido de reconhecer a ilegitimidade dessas cobranças a entidades sem fins lucrativos, como os condomínios edilícios, assegurando, portanto, o direito à devolução dos valores pagos indevidamente. Trata-se de medida que visa não apenas a recomposição patrimonial dos condomínios, mas também das famílias, pois as taxas impactam diretamente nas finanças delas.

A Advogada e Secretária Geral da Comissão de Direito Condominial, Amanda Galindo de Carvalho diz que “A pauta sobre a Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2024/2025, exige atenção e posicionamento firme de todos que atuam na administração



**Adv. Amanda Galindo de Carvalho,
Sec Geral da Comissão de Direito
Condominial**

condomínial. Os condomínios, por sua natureza de entes sem fins lucrativos, não devem ser equiparados a empresas. A tentativa de aplicar a eles obrigações previstas na CCT pode comprometer gravemente sua saúde financeira” e completou “Devemos ser, portanto, sempre vigilantes. A legislação, as normas coletivas e as práticas do setor estão em constante transformação. Por isso, é fundamental que todos os envolvidos na gestão de condomínios mantenham-se atualizados e atuem de forma integrada. Somente com conhecimento técnico e união de esforços será possível proteger os interesses dos condomínios e garantir uma administração justa, eficiente e segura”.

A iniciativa da OAB/SE e o empenho do presidente e dos membros da Comissão de Direito Condominial em reforçar a importância de que os condomínios sejam assessorados por profissionais qualificados, tanto na esfera jurídica quanto na administrativa, é valorosa. Advogados especializados e administradoras capacitadas são a base de sustentação de uma boa gestão: orientam, apoiam e oferecem

segurança aos síndicos diante dos inúmeros desafios da rotina condominial.

O encontro promovido pela Comissão de Direito Condominial da OAB Sergipe foi um marco importante para o fortalecimento da gestão condominial no nosso Estado. Com a presença expressiva de administradoras de condomínios e dos membros da Comissão, os debates foram conduzidos com clareza, responsabilidade e verdadeiro compromisso com a categoria.

Aconteceu: 30 de julho de 2025

(quarta-feira) às 15:00

Local: Plenário da OAB/SE



**CLIQUE AQUI
BAIXE SUA EDIÇÃO
SEMANAL**

CONHEÇA NOSSO PORTAL
WWW.CINFORMONLINE.COM.BR



ENGENHARIA CONDOMINIAL

LEONARDO MEDINA

O GUIA DE VERNIZ QUE TODO SÍNDICO PRECISA CONHECER!

Você já se perguntou por que aquele deck de madeira da piscina, tão bonito na inauguração do condomínio, agora parece envelhecido e desgastado? Ou por que o corrimão elegante da escadaria ou as pérgulas do playground estão descascando após apenas dois anos? A resposta pode estar em um detalhe invisível aos olhos desatentos, mas que faz toda diferença na durabilidade e beleza das madeiras do seu condomínio: o verniz. O verniz certo não é um gasto – é um investimento que se paga muitas vezes ao longo do tempo. A madeira é um material nobre e acolhedor que traz personalidade e aconchego aos ambientes, mas também é extremamente vulnerável quando exposta às intempéries e ao uso constante. Segundo a ABNT NBR 14535:2008 (Requisitos e ensaio para superfície pintadas),

que estabelece diretrizes para a aplicação de vernizes, a escolha correta do produto pode multiplicar por cinco a vida útil de elementos de madeira. Isso significa transformar uma manutenção anual em uma intervenção a cada cinco anos – uma economia substancial para o caixa do condomínio. Para áreas internas, como corrimãos, portas e detalhes decorativos em madeira, os vernizes poliuretanos à base d'água são excelentes aliados. Como explica Yazigi em “A Técnica de Edificar”, estes produtos formam uma película resistente ao desgaste diário e ainda oferecem baixo odor durante a aplicação – uma vantagem importante em ambientes fechados e de grande circulação.

A NBR 11702:2021 (Tintas para construção civil - Tintas, vernizes, texturas e complementos para edificações não industriais - Classificação e requisitos), classifica estes vernizes como ideais para áreas internas justamente por seu equilíbrio entre durabilidade e baixa toxicidade. Já para áreas externas, como decks de piscina, pergolados e bancos de jardim, o desafio é muito maior. Aqui, a economia

pode se transformar no pior pesadelo do síndico! Vernizes marítimos ou com filtro UV são investimentos que se pagam rapidamente. Estudos técnicos demonstram que um verniz marítimo de qualidade pode durar até 3 anos em exposição direta ao sol e chuva, enquanto produtos convencionais raramente resistem a um verão brasileiro sem danos visíveis. Como destaca Thomaz em “Tecnologia, Gerenciamento e Qualidade na Construção”, usar verniz interno em áreas externas é como usar protetor solar infantil para escalar o Everest – totalmente inadequado para o desafio.

Um erro comum que observo em muitos condomínios é ignorar o sistema completo de proteção da madeira. A preparação adequada da superfície representa 70% do sucesso da aplicação, conforme a NBR 14535:2008 (Movéis de madeira - Requisitos e ensaio para superfície pintadas). Pular etapas como o lixamento adequado, a aplicação de selador e o respeito ao tempo de secagem entre demãos é como construir um prédio sem fundação – parece bom no início, mas não resistirá ao teste do

tempo. As saunas e áreas de piscina aquecida merecem atenção especial. A combinação de alta temperatura e umidade é devastadora para madeiras mal protegidas. Nestes ambientes, apenas vernizes específicos para alta temperatura, geralmente à base de resinas fenólicas, oferecem proteção adequada. São mais caros? Sim! Mas quando consideramos que a substituição de um deck de madeira pode custar dez vezes mais que uma aplicação de verniz de qualidade, percebemos que não é lugar para economizar.

A tecnologia trouxe avanços impressionantes para o setor. Vernizes nanotecnológicos, que penetram profundamente nas fibras da madeira, vernizes com proteção antimicrobiana para áreas úmidas, e produtos com aditivos que retardam a propagação de chamas 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. O brilho também é um fator decisivo na escolha do verniz ideal. Produtos de alto

brilho formam uma película mais resistente à umidade, sendo recomendados para áreas externas pela NBR 14535. Já os acabamentos foscos ou acetinados, embora mais elegantes, são menos resistentes e mais adequados para áreas internas com menor exposição ao desgaste. É um equilíbrio entre estética e funcionalidade que o síndico precisa considerar.

Outro aspecto frequentemente negligenciado é a compatibilidade entre produtos. Aplicar um verniz poliuretano sobre uma superfície anteriormente tratada com óleo de linhaça, por exemplo, resultará em problemas de aderência e descascamento precoce. A NBR 14535 recomenda a remoção completa do acabamento anterior antes da aplicação de um novo sistema – um trabalho mais demorado inicialmente, mas que evita retrabalhos dispendiosos. Por fim, mantenha um registro detalhado dos vernizes utilizados: marcas, códigos, datas de aplicação e número de demãos. Este histórico será valioso para manutenções futuras e evitará o comum “não sabemos qual verniz foi usado” que leva a remendos visíveis e

antiestéticos. A NBR 5674:2012, que trata da manutenção de edificações, recomenda este tipo de documentação como parte essencial do plano de manutenção predial. Um deck bem conservado, um pergolado elegante ou um corrimão impecável transmitem imediatamente a mensagem de que o condomínio é bem cuidado e valorizado.

● **Eng. Leonardo Medina** - É Professor Universitário de Graduação e de PósGraduação, Especialista em Engenharia Predial, Patologia e Diagnóstico das Construções e de Estruturas de Concreto, Perícias de Engenharia e Ensaio Não Destrutivos em Edificações.



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS



NA PALMA DA SUA MÃO

RECEBA TODA SEMANA
ATRAVÉS DO **WHATS APP**
COM MUITA INFORMAÇÃO
O **CiNFORMONLINE**, SEU
JORNAL DIGITAL.



DIREITO CONDOMINIAL

PAULO MARTINS

PROIBIÇÃO DE CIRCULAR COM ANIMAIS NO CHÃO EM CONDOMÍNIOS: ILEGALIDADE DE NORMA CONVENCIONAL OU REGIMENTAL

É comum encontrar, em convenções condominiais e regimentos internos, cláusulas que impõem ao tutor de animais a obrigação de carregar o animal no colo ao circular pelas áreas comuns do condomínio — inclusive para que o pet possa realizar suas necessidades fisiológicas durante um simples passeio.

Contudo, entendo que tais normas são ilícitas, à medida que violam princípios constitucionais, normas do Código Civil e, principalmente, a jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que estabelece que a permanência de animais em unidades condominiais somente pode ser restringida quando houver comprovação de que o animal representa risco efetivo à segurança, à

saúde, à higiene ou à tranquilidade dos demais condôminos. A norma que exige que o tutor carregue o animal no colo é desproporcional, desarrazoada e discriminatória, ferindo princípios e cometendo ilicitude penal como:

- ▶ Razoabilidade e Proporcionalidade (arts. 421 e 422 do CC)
- ▶ Função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF)
- ▶ Vedação ao abuso de direito (art. 187 do CC)
- ▶ Constrangimento Ilegal (art. 146 do CP)

Importante frisar, no entanto, que sim, há obrigação legal e dever de diligência do tutor garantir que o animal esteja sob controle adequado no momento do passeio, sobretudo ao circular pelas áreas comuns do condomínio. Isso implica, obrigatoriamente, o uso de guia, coleira, e, conforme o porte e o temperamento do animal, também o uso de focinheira. Tal precaução visa não apenas a segurança dos demais condôminos, mas também a integridade

física do próprio animal. Embora não haja legislação federal que imponha o uso de focinheira para todos os cães, estados e municípios podem regulamentar a matéria, e, de modo geral, o uso de focinheira é recomendado (ou obrigatório) para cães de grande porte ou de raças consideradas potencialmente agressivas, conforme previsto em normas sanitárias locais e diretrizes da Lei de Contravenções Penais que proíbe conduzir animal feroz sem as devidas cautelas.

Ademais, voltando ao tópico central, tal exigência mostra-se praticamente inexecutável em diversos contextos. Considere, por exemplo:

- ▶ Um tutor idoso, com limitações físicas, que possua um animal de médio ou grande porte;
- ▶ Uma pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, impossibilitada de carregar um cão de 20 ou 30 quilos;
- ▶ A própria inviabilidade prática e cotidiana de tutores comuns, que não possuem

meios de cumprir essa exigência, gerando constrangimentos e potenciais conflitos.

Ao se fazer uma interpretação sistemática e teleológica da norma jurídica, especialmente diante da função social da convivência condominial, compreende-se que restrições como essa devem ser analisadas sob a ótica do interesse coletivo real, e não de suposições abstratas de risco.

Em suma, a cláusula que obriga o transporte de animais no colo, seja em convenção condominial ou em regimento interno, não encontra respaldo legal e contraria os entendimentos jurisprudenciais consolidados, sendo passível de invalidação judicial por violar direitos civis e constitucionais, podendo inclusive ser objeto de ação anulatória ou requerimento administrativo perante o próprio condomínio.

● **Paulo Martins** - é Advogado, Especialista em Direito Penal e Processo Penal, Formado na Universidade Tiradentes de Sergipe - UNIT.



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS

GOVERNO ANUNCIAR REDUÇÃO NO PREÇO DA TARIFA DO GÁS NATURAL CANALIZADO

Os consumidores de gás natural canalizado em Sergipe iniciaram o mês de agosto com uma excelente notícia: a redução na tarifa do gás natural. O anúncio foi feito pela Sergipe Gás S/A (Sergás) nesta quinta-feira, 31, e contempla todos os segmentos de mercado atendidos pela companhia, inclusive condomínios. Os valores variam conforme o tipo de consumo. A nova tabela tarifária entrou em vigor na sexta-feira, 1º de agosto, e representa mais um passo no fortalecimento do gás natural como uma alternativa moderna e acessível.

O gás natural oferece diversas vantagens aos consumidores. Nos condomínios, é mais seguro por não exigir armazenamento em botijões, e conta com sistemas de segurança que reduzem o risco de vazamentos.



**CLIQUE AQUI
BAIXE SUA EDIÇÃO
SEMANAL**

CONHEÇA NOSSO PORTAL
WWW.CINFONLINE.COM.BR

AGRESE CONVIDA PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA: PROPOSTA IGUÁ SERGIPE

A Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de Sergipe (Agrese) convida o mercado condominial para participar da Audiência Pública nº 003/2025, que tem como objetivo receber contribuições e discutir sobre a proposta de atualização do regulamento geral dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário do estado de Sergipe.

A audiência será realizada no dia 14 de agosto de 2025, das 8h30 às 13h, no auditório da Agrese, localizado na Av. Marieta Leite, 301, bairro Grageru, Aracaju/SE, em formato híbrido (presencial e virtual).

Período de inscrição: Público geral: 11 de julho a 13 de agosto de 2025 - **Expositores:** 11 de julho a 11 de agosto de 2025 (até às 17 horas). Mais informações podem ser obtidas pelo e-mail: **camsan@agrese.se.gov.br**. O formulário e demais documentos, encontram-se disponíveis no endereço eletrônico: **[clindo aqui](#)**.

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.



**VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA**



**VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS**

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

