

CINFORM *online*

REVISTA
conviver CONDOMÍNIOS

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 723 | ANO 4 | 19/8/25



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



O SUCESSO DA GESTÃO COMPARTILHADA



Aluguel Residencial

Cód. 12793

Bairro Jardins



Exclusivo

Edifício Jardim de Londres

3 Quartos

1 Suíte

2 Vagas

106 m²

R\$ 4.000,00

Condomínio: R\$ 845,00



Entre em contato

(79) 9 9850-5222

 **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

5 ▶ *O SUCESSO DA GESTÃO COMPARTILHADA DO CONDOMÍNIO ALTO SANTA LÚCIA*

ENGENHARIA CONDOMINIAL

11 ▶ *AFINAL, QUAL A FINALIDADE DO MASTIQUE?*

GERAL

15 ▶ *MPSE AJUÍZA AÇÃO CIVIL PÚBLICA CONTRA IGUÁ SERGIPE PARA IMPEDIR COBRANÇA EM DUPLICIDADE NA TARIFA DE RATEIO DE ÁGUA*

NOTAS

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

20 ▶ *AGRESE PROMOVE AUDIÊNCIA PÚBLICA*



COLUNA CONVIVER

AUREA CRISTINA

FOTOS DIVULGAÇÃO



Adriana Guedes e Izabel Silva

O SUCESSO DA GESTÃO COMPARTILHADA DO CONDOMÍNIO ALTO SANTA LÚCIA

Harmonia e Eficiência na Gestão Compartilhada

A ideia da gestão compartilhada garante que um projeto, processo ou empreendimento seja executado por duas ou mais pessoas. O propósito é simplificar a administração e reunir diferentes experiências e conhecimentos garantindo resultados mais eficientes.

Em condomínio, a gestão compartilhada entre síndico, subsíndico e conselheiros nem sempre acontece, em alguns casos a chapa ganhadora se fragmenta e surgem opositores após ganharem o pleito. Ao não se unirem perdem uma das grandes vantagens de adotar este tipo de gestão, que é garantir que pessoas com competências e conhecimentos diferentes agreguem valor e cumpram suas responsabilidades com mais eficiência, fazendo a divisão de funções ou opinando nas tomadas de decisões.

Fomos conhecer o formato compartilhado do Condomínio Alto Santa Lucia, no Bairro Jabotiana, em São Cristóvão, com 293 unidades, o condomínio é administrado pela bióloga Izabel, Síndica moradora, e pela subsíndica Adriana, que é administradora e



Condomínio EM ORDEM

Síndicos e gestores, atenção!

Um evento com tudo o que você precisa saber:

- **Violência doméstica no condomínio**
- **Leis sobre elevadores**
- **Manutenção sem armadilhas**
- **Gestão eficiente**
- **Garantidora**

21/08 às 18:30
Plenário da OAB/Aracaju/SE

Realização



Apoio



também moradora, ambas se conheceram no conselho do condomínio e formaram uma chapa com o intuito de cuidar dos seus patrimônios pois o antigo Síndico não queria mais concorrer.

Nunca foram gestoras, mas a administração já dura 04 anos, as duas tomam parte de todas as decisões de forma conjunta, analisam contratos e agendam reuniões para dia e horário que as duas estejam no condomínio.

A Adriana informa que segue a hierarquia nas tomadas de decisões, pois reconhece que a Izabel, na qualidade de Síndica eleita tem sobre ela a responsabilidade Civil e Criminal, e as consequências adotadas recaem sobre ela. Mas, nada é decidido sem acordos e análises de prós e contras, pensando sempre no melhor para a coletividade. “A Adriana não é coadjuvante, administramos tudo de maneira conjunta” declara a Izabel.

Durante o processo cada uma foi ficando com atividades que melhor se adequam ao perfil pessoal. A Izabel cuida mais do

administrativo, manutenções e contratos, já a Adriana lida mais com a equipe de funcionários e as notificações dos moradores, mas ambas sabem de todas as demandas. “Quando um morador consulta algo ou faz alguma reclamação ambas resolvem” diz a Adriana.

Fazem reuniões mensais com o conselho, onde ouvem as opiniões e sugestões, “tudo de forma clara e aberta, administramos com harmonia, visando sempre o melhor para a coletividade. “Os conselheiros possuem um papel muito importante, nos ajudando nas tomadas de decisão, e ouvindo os moradores, para que possamos implementar o melhor para todos” diz Izabel.

Pergunto como o morador vê a gestão delas e me informam que eles observam a unidade das duas, sentem que é em prol do condomínio, elas contam também que notam que a gestão participativa e aberta permitiu uma melhor relação entre os moradores, “Usualmente, conseguimos aprovar os pontos de pauta das assembleias de maneira tranquila, buscamos

explicar tudo detalhadamente, mostrando as necessidades do condomínio, sempre conversando e buscando ouvir os moradores, isso inclui pautas como planilha orçamentária e melhorias” me conta as gestoras.

O processo diário da gestão compartilhada é benéfico também para os fornecedores. Ana Kelle diretora da Excelência Condominial diz que a gestão do Condomínio Alto Santa Lúcia é inspiradora “Para nós, que somos prestadores de serviço, não há diferença em tratar os assuntos com a síndica ou a subsíndica, a comunicação é clara, as funções são bem definidas e há muito respeito entre todos. O uso de ferramentas de gestão e o trabalho em equipe tornam tudo mais ágil e transparente. É uma honra fazer parte desse time de sucesso”

ALGUMAS DECISÕES ASSERTIVAS:

- ▶ Não participam do grupo de WhatsApp;
- ▶ As vistorias são feitas juntas;
- ▶ Nas assembleias as duas sempre presentes;
- ▶ Não perdem o diálogo, sempre se comunicando;

- ▶ Ambas ciente de todos os contratos;
- ▶ As tomadas de decisão e ações são sempre da Administração do Condomínio, evitando pessoalização tais como: a síndica mandou isso ou a subsíndica mandou aquilo;
- ▶ Fazem cursos e frequentam tudo que o setor oferece para adquirir conhecimento e confiança para administrar;

Mas administrar condomínio, mesmo em um clima harmônico, tem desafios enormes e elas informam que o maior deles é fazer os moradores comparecerem nas assembleias “Se antes não vinham em decorrência de conflitos, agora não comparecem por está tudo bem”. Confesso que deu vontade de morar aqui!



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS



CLIQUE AQUI
BAIXE SUA EDIÇÃO
SEMANAL

CONHEÇA NOSSO PORTAL
WWW.CINFORMONLINE.COM.BR



ENGENHARIA CONDOMINIAL

LEONARDO MEDINA

AFINAL, QUAL A FINALIDADE DO MASTIQUE?

No universo da construção civil e, especialmente, na gestão de condomínios, termos técnicos como “patologia das construções” e “manutenção predial” são recorrentes. No entanto, muitos elementos cruciais para a saúde e longevidade de um edifício passam despercebidos aos olhos dos leigos e, por vezes, até mesmo de alguns profissionais. Entre esses elementos discretos, mas de importância capital, está o mastique – um material selante e elástico que atua como um verdadeiro guardião silencioso, protegendo a edificação contra intempéries e o desgaste natural. Em sua essência, o mastique é um composto maleável, com propriedades adesivas e vedantes, projetado para preencher juntas, fissuras e aberturas, adaptando-se aos movimentos estruturais e térmicos do edifício.

Diferente de uma argamassa rígida ou de um simples rejunte, sua elasticidade permite que ele se estique e contraia sem rachar, acompanhando a dilatação e a retração dos materiais causadas pelas variações de temperatura, umidade e acomodação estrutural. Essa característica é vital em qualquer construção, mas torna-se ainda mais relevante em edificações de grande porte, como condomínios, que estão constantemente sujeitas a esses movimentos.

A principal finalidade do mastique é, sem dúvida, a vedação. Ele impede a infiltração de água da chuva ou da umidade externa em pontos críticos da edificação, como em torno de esquadrias (janelas e portas), nas juntas de dilatação de fachadas e lajes, em áreas molhadas como banheiros e cozinhas (ao redor de pias e louças sanitárias), e em transições entre diferentes materiais. Uma vedação eficiente com mastique evita não apenas manchas e mofo nas paredes internas, mas também problemas mais graves como corrosão de armaduras, deterioração da estrutura e danos a instalações elétricas, que são consequências diretas da

umidade. Além da vedação contra a água, o mastique contribui significativamente para o isolamento térmico e acústico. Ao selar frestas e aberturas, ele minimiza a troca de calor entre o ambiente interno e externo, resultando em maior conforto térmico para os moradores e, conseqüentemente, em economia de energia com sistemas de climatização. Da mesma forma, sua capacidade de preencher espaços ociosos ajuda a amortecer a passagem de ruídos indesejados, seja do exterior para o interior dos apartamentos ou entre unidades autônomas, promovendo um ambiente mais tranquilo e privado. Aplicações comuns em condomínios incluem a selagem de juntas em pisos e paredes de áreas comuns, como corredores e garagens, garantindo a durabilidade do revestimento e a prevenção de trincas. Em coberturas e terraços, o mastique é essencial para vedar ralos, tubulações e encontros de paredes com lajes, protegendo as áreas inferiores de vazamentos. No que tange à segurança e à manutenção preventiva, a escolha do tipo adequado de mastique – seja de silicone, poliuretano, acrílico, entre outros – e sua correta aplicação são

determinantes para a eficácia e a longevidade do sistema de vedação. Ignorar a importância desse material ou utilizar um produto inadequado é um convite a patologias construtivas que podem gerar custos elevados e transtornos para a administração e para os condôminos. Portanto, o mastique, em sua simplicidade funcional, é um elemento de engenharia civil que demanda atenção e conhecimento técnico. Sua correta especificação, aplicação e manutenção são pilares para a saúde predial, garantindo a integridade estrutural, o conforto ambiental e a valorização patrimonial do condomínio. Síndicos e gestores que compreendem o papel vital desse guardião silencioso estão um passo à frente na promoção de uma gestão predial de excelência, prevenindo problemas antes que eles se manifestem e assegurando a qualidade de vida dos moradores

● **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 Ensaios Não Destrutivos em Edificações.



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS



MPSE AJUIZA AÇÃO CIVIL PÚBLICA CONTRA IGUÁ SERGIPE PARA IMPEDIR COBRANÇA EM DUPLICIDADE NA TARIFA DE RATEIO DE ÁGUA

O Ministério Público de Sergipe (MPSE), por meio da Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, ajuizou Ação Civil Pública, com pedido de tutela de urgência, contra a Iguá Sergipe, concessionária responsável pelos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário em Aracaju. O objetivo

é suspender imediatamente a metodologia de cálculo adotada pela empresa para cobrança da tarifa de “rateio” em condomínios com medição individualizada, considerada abusiva e em desacordo com a regulação vigente.

A Promotoria apurou que a concessionária alterou, de forma unilateral, o critério utilizado para apurar a diferença entre o volume registrado no macromedidor (total do condomínio) e a soma das medições individuais. Antes, o cálculo era feito com base no volume faturado, que já inclui a tarifa mínima de 10 metros cúbicos por unidade, conforme a estrutura tarifária aprovada pela Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de Sergipe (Agrese). Com a mudança, a Iguá passou a considerar apenas o volume fisicamente registrado nos hidrômetros individuais, desconsiderando a tarifa mínima já cobrada e gerando duplicidade de cobrança.

Conforme reclamações registradas no MPSE, essa prática vem causando aumento expressivo nas contas de água de diversos

condomínios, com relatos de cobranças que ultrapassam R\$ 25 mil, mesmo em empreendimentos sem áreas comuns. O problema levou a Agrese a editar a Portaria nº 42/2025, reafirmando que o cálculo do rateio deve observar o volume faturado, vedando o uso do volume registrado como base.

Diante da situação, o MPSE ajuizou a Ação Civil Pública requerendo que a Iguá cesse imediatamente a aplicação da metodologia irregular; cumpra integralmente a Portaria nº 42/2025; restitua, em dobro, os valores pagos indevidamente por todos os consumidores afetados, com possibilidade de compensação nas faturas subsequentes.

Na ACP, o MPSE também destaca que a cobrança em duplicidade afronta o Código de Defesa do Consumidor, a legislação de saneamento básico e o princípio constitucional da modicidade tarifária.

**VOLTAR PARA**
PRIMEIRA PÁGINA**VOLTAR PARA**
ÍNDICE CADERNOS

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

AGRESE PROMOVE AUDIÊNCIA PÚBLICA

SEGOM/SE



Encontro discutiu ajustes normativos e reforçou a importância da participação social no processo regulatório

A Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de Sergipe (Agrese) realizou na última quinta-feira, 14, a Audiência Pública nº 003/2025, com o objetivo de apresentar e colher contribuições para a proposta de atualização do regulamento geral dos serviços públicos de abastecimento de água

e esgotamento sanitário. O evento ocorreu no auditório da Companhia de Desenvolvimento Econômico de Sergipe (Codise), em formato híbrido, garantindo a participação presencial e virtual da sociedade, prestadores de serviços, órgãos públicos e especialistas.

Durante a abertura, o diretor técnico da Agrese, Michael Arcieri, destacou que a audiência representou um espaço formal para que diferentes setores pudessem opinar e contribuir na construção do ato normativo. “O regulamento estabelece regras e procedimentos que disciplinam a prestação desses serviços. A audiência pública traz transparência, pois mostra de forma aberta como a decisão está sendo construída, com a participação social enriquecendo a análise e democratizando o processo decisório”, ressaltou.

Já o diretor da Câmara Técnica de Saneamento da Agrese, José Wellington Correia, reforçou que a realização da audiência pública é uma etapa fundamental no processo de democratização das decisões da agência

reguladora. “Ela cumpre o papel de garantir a participação da população e dos prestadores de serviços na elaboração dos normativos, fortalecendo o alinhamento regulatório e a melhoria contínua do setor”, afirmou.

A atualização do regulamento busca adequar as normas à atual configuração da prestação dos serviços no estado, garantindo mais clareza, eficiência e segurança jurídica para todos os envolvidos. As contribuições recebidas na audiência serão analisadas pela equipe técnica da Agrese e poderão ser incorporadas ao texto final da norma, fortalecendo o compromisso com a transparência e a participação social no processo regulatório.



**CLIQUE AQUI
BAIXE SUA EDIÇÃO
SEMANAL**

CONHEÇA NOSSO PORTAL
WWW.CINFORMONLINE.COM.BR

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

