



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



 @valorimobiliaria

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


www.valorimobiliaria.com.br

IGUÁ

IMPLANTA MÉTODO DE COBRANÇA EM DUPLICIDADE NOS CONDOMÍNIOS SERGIPANOS

 **PÁGINA 6**

**MP/SE e OAB/SE monitoram valores cobrados
e condomínios já acionaram o Poder Judiciário**

CLIQUE AQUI
BAIXE SUA EDIÇÃO
SEMANAL



CONHEÇA NOSSO PORTAL

WWW.CINFORMONLINE.COM.BR

ANO 4 - ED. 728 - 26/8/2025 - 2

ÍNDICE

TOQUE NOS TITULO PARA INTERAGIR

COLUNA CONVIVER

6 ► *IGUÁ IMPLANTA MÉTODO DE COBRANÇA EM DUPLICIDADE NOS CONDOMÍNIOS SERGIPANOS*

ENGENHARIA CONDOMINIAL

18 ► *PIRÂMIDE DE BIRD, UM ALICERCE PARA A SEGURANÇA E PREVENÇÃO DE ACIDENTES*

GERAL

23 ► *“CONDOMÍNIO EM ORDEM” NA OAB/SE*

NOTAS

27 ► *ATENÇÃO SÍNDICOS! VAMOS ECONOMIZAR ÁGUA, ENERGIA E GÁS!*



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

COLUNA CONVIVER

AUREA CRISTINA



IGUÁ IMPLANTA MÉTODO DE COBRANÇA EM DUPLICIDADE NOS CONDOMÍNIOS SERGIPANOS

Os condomínios de Sergipe enfrentam problemas desde a chegada da empresa Iguá, em maio de 2025. Começaram a receber contas de consumo das áreas comuns com valores extremamente altos e é sabido que qualquer decisão tomada em relação a condomínios, seja leis ou formas de cobranças impactam diretamente nas famílias.

Vários condomínios tentaram resolver de forma administrativa sem sucesso, tiveram contas refaturadas com valores menores, sem justificativas plausíveis, gerando desconfiças quanto ao real consumo. Sem previsão no planejamento financeiro o que inviabiliza qualquer possibilidade de pagamento pois condomínios tem

recurso advindo de rateios dos moradores aprovados em assembleias anuais.

Em virtude disto o Ministério Público de Sergipe (MPSE), por meio da Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor e da Dra Euza Missano, ajuizou Ação Civil Pública, com pedido de tutela de urgência, contra a Iguá Sergipe. Após a análise do caso, foi instaurado um procedimento administrativo e solicitados relatórios detalhados de 15 condomínios de Aracaju e Grande Aracaju. “Durante nova audiência, ficou acordado que a Iguá Sergipe deveria emitir faturas com informações mais claras e detalhadas, com dados do consumo do macromedidor e dos micromedidores, auxiliando os condomínios no acompanhamento e controle dos gastos” informou as Dra Dayanne Viana e Jamile Viana, do escritório ATG, que representaram os 15 condomínios litigantes que já ingressou com medidas judiciais independentes.

No entanto, o ponto central do problema a alteração na metodologia de medição de consumo



Dra Dayanne Viana e Dra Jamile Viana, do escritório ATG Advogados não foi resolvido de forma consensual, o que levou o MPSE a ajuizar uma ação civil pública. De acordo com as advogadas Dayanne e Jamile, “A Iguá implementou mudanças no sistema de cobrança sem prévia autorização da Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de Sergipe (AGRESE), o que vem gerando impactos expressivos nas contas fundamentando a tutela de urgência adotada pela promotoria”. Concluíram também que a alteração da concessionária foi unilateral no critério utilizado para apurar a diferença entre o volume registrado no macromedidor

(total do condomínio) e a soma das medições individuais. Segundo as advogadas, alguns clientes começaram a receber contas de consumo das áreas comuns com valores extremamente altos, chegando em alguns casos a ultrapassar os 30 mil reais. “Esses números destoam da prática anterior, gerando pânico e preocupação entre os moradores, especialmente em condomínios que antes sequer tinham cobrança regular de água por meio da taxa de rateio”.

Antes, o cálculo era feito com base no volume faturado, que já incluía a tarifa mínima de 10 metros cúbicos por unidade, conforme a estrutura tarifária aprovada pela 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. Essa prática vem causando aumento expressivo nas contas de água de diversos condomínios, até 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, 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.

Na Ação Civil Pública, o Ministério Público de Sergipe 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.

MEDIDAS JUDICIAL

No último dia 21 o setor condominial teve uma vitória relevante, o Juiz da 11ª Vara Cível Dr Marcel

de Castro Britto determinou que a Iguá se abstenha de cortar o fornecimento de água, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a R\$ 1.000.000,00 e concedeu a gratuidade ao condomínio situado no Augusto Franco com 192 unidades e suspendeu o processo até o julgamento da Ação



Dr Tarcísio Matos, sócio do TMatos Advogados Associados

Civil Pública movida pelo Ministério Público. “A questão da água é essencial, e os desafios com empresas como a Iguá têm crescido. O principal problema que vemos são as cobranças muito altas e algumas vezes em duplicidade, que muitas vezes não vêm com explicações claras ou provas técnicas. Em casos que acompanhamos, essas cobranças aparecem sem detalhes, sem relatórios que justifiquem um suposto consumo a mais, e o mais sério, com ameaças de cortar o fornecimento de água, que é um serviço fundamental”, declarou o Dr. Tarcísio Matos, sócio do TMatos Advogados Associados, que representa o condomínio.

Com 20 anos de atuação na área e experiência na sindicatura o Dr Tarcísio orienta que devemos registrar tudo “todas as conversas e pedidos feitos à concessionária. Guardar cada papel, de cada tentativa de resolver o problema por conta própria. É crucial” destaca a importância da comunicação aberta com os moradores. “É vital, contar a eles o que está acontecendo e as providências que estão sendo tomadas. Por último, e mais importante, os síndicos devem procurar o jurídico do condomínio, assim que notarem cobranças estranhas ou ameaças, para evitar que a situação piore e cause grandes problemas para a comunidade”.

Além disso, foi concedida gratuidade de justiça e a inversão do ônus da prova, reforçando a defesa do condomínio representado. “Embora condomínios não busquem lucro, a regra para conceder justiça gratuita a empresas ou entidades é rigorosa. É preciso provar que pagar às custas do processo prejudicaria muito a manutenção ou as atividades essenciais do condomínio. O fato de ter sido concedido mostra que o juiz se convenceu da necessidade,

aliviando o condomínio de um custo financeiro alto e permitindo que seus recursos sejam usados para as necessidades dos moradores “, declarou Dr Tarcísio.

ATUAÇÃO DA OAB/SE

No dia 14 de agosto a Agrese - Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de Sergipe realizou uma Audiência Pública 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, na ocasião o Dr Alexandre Sobral presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SE levou as propostas anteriormente apresentadas a Iguá, propostas estas elaboradas com a análise do cenário sergipano e apresentada em diversas reuniões com a diretoria da concessionária “Nesta reuniões na sede da concessionária discutimos todos os problemas trazidos com a mudança na forma de faturamento pela Iguá,” informou o Dr Alexandre Sobral Almeida e completou “ Fiz algumas propostas ao Dr. Leandro Arêdes para amenizar os

impactos das cobranças dos macromedidores dos condomínios, a metodologia de faturamento da Iguá pode ser amplamente praticada no setor, mas não é o que vinha sendo feito em Sergipe. Aqui em Sergipe era subtraído do volume medido no macromedidor e volume faturado em todos os micros, e a Iguá vêm subtraindo real lido em todos os micros somados, essa metodologia impactou as contas dos condomínios”



Dr Alexandre Sobral
presidente da Comissão
de Direito Condominial
da OAB/SE

Além de acarretar prejuízo financeiro aos condomínios, a metodologia da Iguá permitirá o corte no macromedidor estando alguma unidade em débito, o que acarreta novas demandas para o Síndico e a administração do condomínio que não pode exigir apresentação de débitos pessoais.

Abaixo as 11 propostas apresentadas pelo advogado condominialista Dr Alexandre Sobral.

► Regra de transição de 6 meses para que os condomínios façam a adequação interna das áreas comuns com instalação de micromedidores para as áreas comuns. (com isso será realmente apurado o consumo interno das áreas comuns)

► Durante o período de 6 meses de adequação a Iguá irá fazer o faturamento do macromedidor pela regra que já era utilizada em Sergipe, que subtrai do volume medido no macro o somatório do volume faturado nos micros. Caso o condomínio não se adeque nesse prazo, passará a ser aplicada a metodologia Iguá que subtraí do macro o valor real/lido nos micros somados. Tal medida visa evitar as perdas internas e garantir aos condomínios o cômputo das áreas comuns pelo volume faturado, como já era praticado aqui em Sergipe.

► Contas já pagas seriam revistas e o valor seria creditado para futuras contas. E as contas não pagas seriam revistas para o valor correto e pagamento sem juros e multa.

- ▶ Permissão de individualização das áreas comuns, ficando para o condomínio pagar somente este valor auferido no hidrômetro destas áreas.
- ▶ Mediante aprovação em Assembleia Geral de cada condomínio, celebrar contrato específico para que a diferença da água auferida para o condomínio (rateio), venha nas contas dos condôminos, evitando assim que os inadimplentes se beneficiem com mais este gasto arcado pelo condomínio.
- ▶ Prazo maior para se fazer a ligação do esgoto que hoje são de 30 dias para 90 dias.
- ▶ Subsídio para a ligação do esgoto, que viria em crédito.
- ▶ Ajuda técnica para encontrar desvios de água ou vazamento nas tubulações dos condomínios (mediante pagamento de serviço complementar). Funcionária com uma equipe disponibilizada pela própria Iguá para encontrar vazamentos ou desvios (furtos) de água dentro

do condomínio, assim como seria adotado um protocolo onde o leitorista ao identificar uma ligação direta ou um hidrômetro parado, avisaria de imediato ao condomínio, para que se tomasse as devidas medidas cabíveis.

►Pleitear em conjunto com os condomínios um projeto de lei nas casas legislativas para que as construtoras já entreguem os empreendimentos com o local de ligação do esgoto, evitando gastos futuros nos condomínios que não possuem rede de esgoto nas suas vias.

►Troca dos hidrômetros dos condôminos.

►Incentivo na colocação e manutenção das telemetrias.



**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

PIRÂMIDE DE BIRD, UM ALICERCE PARA A SEGURANÇA E PREVENÇÃO DE ACIDENTES

A segurança é, por definição, uma das maiores preocupações em qualquer ambiente, e em condomínios, essa premissa ganha contornos ainda mais complexos. Síndicos lidam diariamente com a responsabilidade de zelar pela integridade física de moradores, funcionários e prestadores de serviço, além da preservação do patrimônio. Contudo, a gestão de riscos e a prevenção de acidentes ainda são frequentemente abordadas de forma reativa, ou seja, somente após a ocorrência de um evento indesejado. É nesse contexto que a “Pirâmide de Bird”, um conceito consagrado na segurança do trabalho, revela-se uma ferramenta estratégica e fundamental para aprimorar a gestão condominial. Desenvolvida por Frank Bird Jr. na década de 1960, a Pirâmide de

Bird ilustra a relação entre acidentes graves, acidentes menores e incidentes sem lesão (quase-acidentes). Embora as proporções possam variar em diferentes estudos, a essência é a mesma: para cada acidente grave com lesão incapacitante ou fatalidade, existem inúmeros incidentes de menor gravidade e uma vasta base de quase-acidentes e atos/condições inseguras. A proporção clássica sugere que, para cada óbito ou lesão grave, há 10 lesões sérias, 30 lesões leves e 600 quase-acidentes. A mensagem é clara: os acidentes mais graves são apenas a ponta de um iceberg, e a grande maioria dos incidentes, que frequentemente passam despercebidos ou são ignorados, são indicadores de falhas no sistema que, se não tratadas, podem culminar em eventos catastróficos. No universo condominial, a aplicação da Pirâmide de Bird é crucial. A queda de um profissional prestador de serviço realizando um trabalho em altura, um choque elétrico grave em área comum de um funcionário, seriam exemplos da ponta do iceberg (acidentes graves). Mais abaixo, encontraríamos pequenos cortes, torções por pisos escorregadios, ou

quedas sem maiores consequências (acidentes leves). A base da pirâmide, a mais numerosa e muitas vezes invisível, é composta pelos quase-acidentes e pelas condições inseguras: uma luminária solta na garagem, uma poça d'água no hall de entrada, um fio elétrico exposto, um extintor de incêndio vencido e sem manutenção, um brinquedo quebrado no playground, ou o elevador apresentando ruídos estranhos. São situações que poderiam ter resultado em acidentes, mas, por sorte ou circunstância, não o fizeram. A grande lição da Pirâmide de Bird para síndicos é a necessidade de uma gestão proativa, focada na base. Ao invés de esperar que um acidente grave ocorra para tomar medidas corretivas, o síndico deve investir na identificação e correção dessas inúmeras condições inseguras e na promoção de comportamentos seguros. Isso exige a implementação de um sistema robusto de comunicação, incentivando moradores e funcionários a reportarem qualquer incidente, por menor que seja, e especialmente os quase-acidentes. Uma cultura de segurança eficaz passa pela desmistificação da culpa e pela

valorização da informação como ferramenta de aprendizado e melhoria contínua. Para tanto, algumas ações são indispensáveis. Inspeções periódicas e sistemáticas de todas as áreas comuns – incluindo fachadas, telhados, sistemas elétricos, hidráulicos, elevadores, playgrounds, piscinas e garagens – tornam-se rotina. A manutenção preventiva é prioritária, evitando o desgaste que gera condições inseguras.

O treinamento constante de funcionários do condomínio em práticas seguras e o uso correto de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) são mandatórios. Além disso, ao contratar prestadores de serviços, o síndico deve exigir a comprovação de que seguem as Normas Regulamentadoras (NRs) pertinentes, como a NR 35 para trabalho em altura ou a NR 10 para serviços com eletricidade. A comunicação clara de regras de segurança aos condôminos, através de avisos, circulares e palestras, também contribui para uma cultura de prevenção.

Ao concentrar esforços na base da Pirâmide de Bird, o síndico não apenas reduz

drasticamente a ocorrência de acidentes mais graves, mas também promove um ambiente mais seguro, valoriza o patrimônio, evita litígios caros e aprimora a qualidade de vida de toda a comunidade condominial. É uma gestão que transcende a mera administração e se eleva ao patamar de responsabilidade social e civil.

PIRÂMIDE DE BIRD



● **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.



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS

“CONDOMÍNIO EM ORDEM” NA OAB/SE

No dia 21 de agosto no Plenário da Ordem dos Advogados de Sergipe foi realizado uma edição do Condomínio em Ordem. Síndicos, síndicas, administradoras, advogados e diversas empresas do setor condominial estiveram presentes para debater e desenvolver ideias sobre os principais temas do mundo condominial.

Palestraram o Advogado Alexandre Sobral, o Engenheiro Leonardo Medina Colunista do Conviver Condomínio, além do Sr Geovanni Fontes e Ricard Cézár, que enriqueceram o encontro com pautas fundamentais e contribuições incríveis.

Mais um passo importante para fortalecer a gestão condominial com conhecimento, diálogo e inovação.







 **VOLTAR PARA**
PRIMEIRA PÁGINA

 **VOLTAR PARA**
ÍNDICE CADERNOS

ATENÇÃO SÍNDICOS! VAMOS ECONOMIZAR ÁGUA, ENERGIA E GÁS!



GPC

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**



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

