

CINFORM *online*

REVISTA
conviver CONDOMÍNIOS

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 743 | ANO 4 | 16/9/25



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

DIVULGAÇÃO



TJ/SE LANÇA CARTILHA PARA CONDOMÍNIOS

 **PÁGINA 6**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
ESTADO DE SERGIPE
O FUTURO SE FAZ NO PRESENTE.

ÍNDICE

TOQUE NOS TÍTULO PARA INTERAGIR

COLUNA CONVIVER

6 ▶ *PODER JUDICIÁRIO DE SERGIPE
LANÇA CARTILHA PARA OS SÍNDICOS
E AGENTES DE PORTARIA*

ENGENHARIA CONDOMINIAL

11 ▶ *SÍNDICO, NÃO ESCORREGUE NA
ESCOLHA: A CIÊNCIA POR TRÁS DOS
REVESTIMENTOS CERÂMICOS ESSENCIAL
PARA A SEGURANÇA CONDOMINIAL*

GERAL

18 ▶ *MESA REDONDA - DIREITO
ANIMAL DA OAB/SE*

DIREITO CONDOMINIAL

21 ▶ *ENTRE QUATRO PAREDES:
A ILEGITIMIDADE DO CONTROLE
CONDOMINIAL SOBRE A VIDA ÍNTIMA*

NOTAS

27 ▶ *I WORKSHOP SOBRE
RESPONSABILIDADE PÓS OBRA*

Na primeira edição foram
mais de **700 atendimentos**
e iremos ampliar na
próxima edição



EMEF Dom José Vicente Távora
Bairro Industrial



20 DE SET,
DAS 8H ÀS 13H

**JAMO
JUNTO**
ARACAJU

A Prefeitura mais perto de você!



ARACAJU

1888 NOVO MUNICIPIO

ANO 4 - ED. 743-16/9/2025 - 3



Aluguel Comercial

Cód. 12351

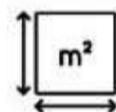
Bairro Jardins



Melhor localização do Jardins



Excelente Terreno Comercial



720 m²

R\$ 12.000,00

Condomínio: R\$ -



Entre em contato

(79) 9 9972-5447



Aluguel Residencial

Cód. 9079

Bairro Jardins



Mobiliado



Exclusivo

Neo Residence Jardins

3 Quartos

1 Suítes

2 Vagas

80 m²

R\$ 6.500,00

Condomínio: R\$ 687,10



Entre em contato

(79) 9 9850-5222



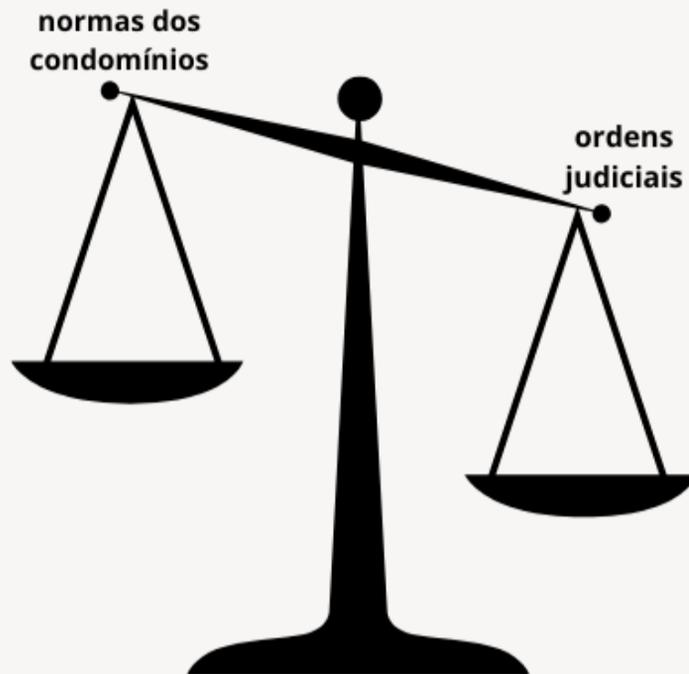
COLUNA CONVIVER

AUREA CRISTINA

PODER JUDICIÁRIO DE SERGIPE LANÇA CARTILHA PARA OS SÍNDICOS E AGENTES DE PORTARIA

O crescimento populacional nos condomínios trouxe consigo o aumento das notificações judiciais destinadas a moradores. Essas determinações, entregues por oficiais de justiça, muitas vezes enfrentam resistência em razão do formato de proteção e controle de acesso característico dos empreendimentos condominiais.

No entanto, é importante destacar que o oficial de justiça é um servidor público no exercício de uma ordem judicial, e o condomínio não deve criar obstáculos ao cumprimento de sua função. Diante dessa realidade, a Corregedoria-Geral da Justiça lançou a “Cartilha para Síndicos e Agentes de



Portaria”, com o objetivo de orientar gestores condominiais sobre como proceder diante da atuação desses profissionais, reforçando a corresponsabilidade social de todos na efetivação das determinações judiciais.

A cartilha apresenta de forma clara o papel dos oficiais de justiça e dos executores de mandados, instruindo síndicos, administradores e funcionários de portaria quanto à postura adequada diante de abordagens. Entre os pontos destacados, ressaltam-se:

Acesso: não se pode negar a entrada do oficial às áreas comuns do condomínio para cumprimento de ordens judiciais.

Imposição de horários: nenhum síndico, funcionário ou morador pode determinar quando o mandado será cumprido.

Colaboração: é prudente que um funcionário ou o próprio síndico acompanhe o oficial até a unidade, sempre com cordialidade e respeito.

Neutralidade: o porteiro não deve auxiliar moradores a se ocultarem da Justiça.

O Código de Processo Civil (CPC), em sua atualização de 2013, reforça essa dinâmica. O artigo 248, §4º, estabelece que será válida a entrega do mandado ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, salvo se este declarar, por escrito, que o destinatário não reside no local ou se encontra ausente. Nesses casos, a recusa é legítima, mas deve ser justificada formalmente.

Por isso, recomenda-se que o regulamento interno do condomínio contenha previsão expressa autorizando a entrada de oficiais de justiça sem a

necessidade de anúncio prévio, bastando a confirmação da presença do morador. Ressalte-se, contudo, que a lei prevalece sempre sobre o regimento interno: enquanto o regimento apenas complementa, a lei é a norma máxima e não pode ser contrariada.

Ao orientar síndicos e funcionários, a cartilha busca não apenas facilitar o trabalho dos oficiais, mas também proteger os profissionais do condomínio de eventuais reclamações e responsabilizações. Mais do que uma questão de norma, trata-se de compreender o papel do condomínio como colaborador da Justiça, garantindo a efetividade das decisões judiciais e evitando que os empreendimentos se tornem barreiras para a atuação do Poder.

Baixe a cartilha [clcando aqui](#):





Aluguel Residencial

Cód. 4932

Bairro Jardins



Exclusivo



Mobiliado

Neo Residence Jardins



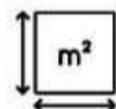
2 Quartos



1 Suíte



2 vagas



76 m²

R\$ 6.500,00

Condomínio: R\$ 565,78



Entre em contato

(79) 9 9850-5222



ENGENHARIA CONDOMINIAL

LEONARDO MEDINA

SÍNDICO, NÃO ESCORREGUE NA ESCOLHA: A CIÊNCIA POR TRÁS DOS REVESTIMENTOS CERÂMICOS ESSENCIAL PARA A SEGURANÇA CONDOMINIAL.

Com a gestão de um condomínio, a escolha e a manutenção dos revestimentos cerâmicos representam um ponto de atenção para o síndico. Mais do que uma questão estética, a performance de pisos e paredes cerâmicas impacta diretamente a segurança, a durabilidade, a facilidade de limpeza e, por consequência, os custos operacionais e a valorização patrimonial.

Para especificar corretamente e fiscalizar a aplicação desses materiais, é fundamental que o gestor condominial compreenda as propriedades intrínsecas de cada peça, considerando sempre o ambiente de uso e as condições climáticas locais.

Entre as características cruciais, a absorção de água destaca-se como um indicador-chave da porosidade do revestimento. Uma peça com baixa absorção é, em geral, mais resistente mecanicamente, a impactos, a ataques químicos e a variações bruscas de temperatura. Porcelanatos, por exemplo, possuem absorção de água mínima, tornando-os ideais para áreas externas, garagens e locais de alto tráfego, onde a presença de umidade e a resistência a intempéries são essenciais. Já cerâmicas com maior absorção são mais indicadas para ambientes internos e secos.

A resistência de um revestimento cerâmico é avaliada pela sua capacidade de suportar esforços de flexão e cargas que poderiam levar à sua ruptura. Este atributo não depende apenas da composição do material, mas também da espessura da peça. Áreas de grande circulação, como corredores, salões de festa e acessos de veículos, demandam materiais com elevada resistência para suportar o peso e o impacto constante, garantindo a longevidade do piso sem trincas ou quebras prematuras.

Outra propriedade vital é a resistência à abrasão, que define o quanto o revestimento suporta o desgaste superficial causado pelo atrito de pessoas, objetos ou equipamentos. Para pisos esmaltados, essa resistência é classificada pelo índice PEI (Porcelain Enamel Institute), variando em grupos que indicam a intensidade de tráfego que a peça pode suportar. Pisos em áreas comuns com alto fluxo de pedestres, como halls de entrada e elevadores, exigem um PEI mais elevado para manter sua aparência e integridade. Para produtos não esmaltados, a avaliação se dá pela abrasão profunda.

As variações de temperatura e umidade também afetam os revestimentos. A dilatação térmica refere-se à mudança de tamanho da peça devido ao calor e é reversível. Já a expansão por umidade (EPU) é um processo irreversível. Ambas as propriedades são determinantes para o espaçamento adequado das juntas de dilatação, especialmente em grandes áreas, fachadas ou locais expostos ao sol e chuva, evitando fissuras e descolamentos.

A resistência à gretagem é um ponto de atenção para placas esmaltadas; o gretamento manifesta-se como uma rede de finas fissuras no esmalte, geralmente decorrentes de uma expansão ou dilatação inadequada do corpo cerâmico. Além de comprometer a estética, peças gretadas podem dificultar a limpeza e se tornar focos de acúmulo de sujeira. A resistência ao choque térmico é a capacidade do material de suportar grandes e rápidas variações de temperatura sem danos, crucial em cozinhas industriais ou áreas externas.

Para a manutenção condominial, a resistência a manchas é um fator prático. Essa propriedade indica a facilidade de limpeza e a capacidade do revestimento de não absorver substâncias que possam manchá-lo permanentemente, impactando diretamente os custos de limpeza e a aparência do ambiente. A determinação de chumbo e cádmio é relevante em aplicações específicas, garantindo que a placa cerâmica não libere esses elementos em condições particulares, como em áreas de manipulação de alimentos.

A resistência ao escorregamento, medida pelo coeficiente de atrito, é talvez uma das propriedades mais críticas para a segurança em condomínios. Pisos em rampas, escadas, áreas molhadas como piscinas, saunas e banheiros, bem como garagens, devem possuir um coeficiente de atrito adequado para minimizar o risco de quedas, especialmente na presença de água, óleo ou outras substâncias. A escolha de um revestimento antiderrapante nessas áreas é uma medida preventiva essencial.

Por fim, as características geométricas definem a qualidade dimensional da peça, incluindo sua ortogonalidade (ângulos perfeitos), retitude dos lados e planaridade. Peças com boa conformidade geométrica facilitam a instalação, resultam em juntas mais uniformes e um acabamento estético superior, além de prevenirem problemas futuros de assentamento.

Ao compreender e considerar todas essas propriedades, o síndico estará apto a tomar decisões mais assertivas na escolha e fiscalização

dos revestimentos cerâmicos do condomínio, garantindo ambientes mais seguros, duráveis, esteticamente agradáveis e com menor custo de manutenção a longo prazo. Investir tempo nesse conhecimento é investir na valorização e na funcionalidade do patrimônio condominial.

● **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 destrutivo em edificações.



**CLIQUE AQUI
BAIXE SUA EDIÇÃO
SEMANAL**



CONHEÇA NOSSO PORTAL
WWW.CINFORMONLINE.COM.BR



Aluguel Residencial

Cód. 4980

Bairro Mosqueiro



Apto Mobiliado



Condomínio Portal dos Trópicos



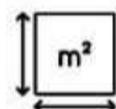
3 Quartos



1 Suíte



2 Vagas



125 m²

R\$ 5.000,00

Condomínio: R\$ 900,00



Entre em contato

(79) 9 9850-5222



MESA REDONDA DIREITO ANIMAL DA OAB/SE

A Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Sergipe (OAB/SE) realizou, no dia 11 de setembro, um importante encontro voltado ao Direito Animal nos condomínios, proporcionando um espaço de diálogo e reflexão sobre como conciliar a convivência condominial com o respeito aos animais.

O evento uniu teoria e prática, com a apresentação de experiências reais vindas de diferentes regiões do estado, o que



Dr Alexandre Sobral e Dr Emanuel Matias

possibilitou uma troca de conhecimento enriquecedora entre os participantes.

A iniciativa foi conduzida pela Comissão de Direito Animal, presidida por Emanuel Matias, com o apoio da Comissão de Direito Condominial, presidida por Alexandre Sobral.

Com a ação, a OAB/SE reafirma seu compromisso com a defesa dos direitos fundamentais, a proteção animal e a busca por soluções jurídicas que garantam uma convivência mais harmoniosa nos condomínios.



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



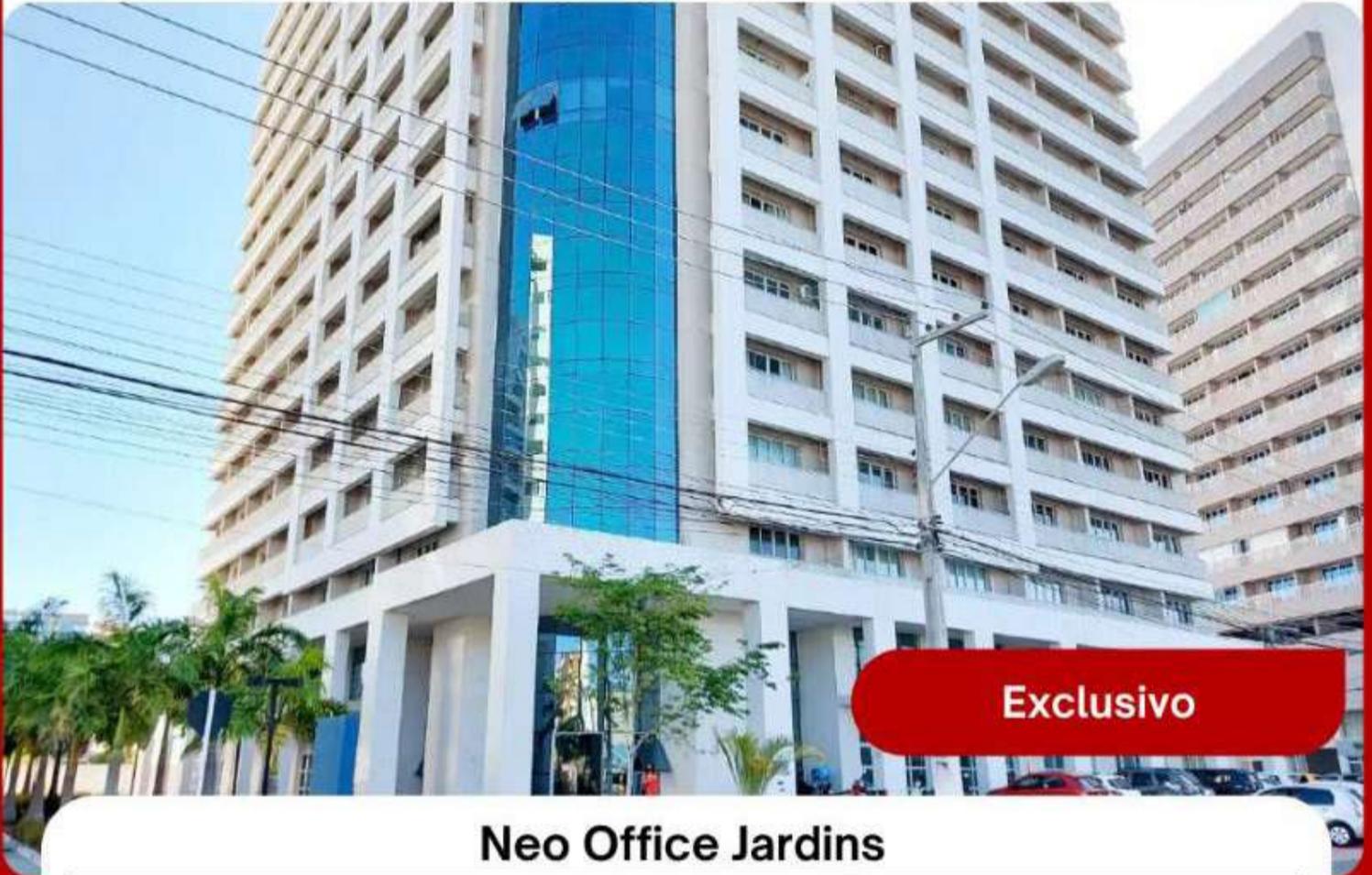
VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS



Aluguel Comercial

Cód. 8867

Bairro Jardins



Exclusivo

Neo Office Jardins



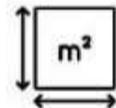
3 salas



1 WC



1 Vaga



39 m²

R\$ 9.000,00

Condomínio: R\$ 1.024,02



Entre em contato

(79) 9 9850-5222



DIREITO CONDOMINIAL

PAULO MARTINS

ENTRE QUATRO PAREDES: A ILEGITIMIDADE DO CONTROLE CONDOMINIAL SOBRE A VIDA ÍNTIMA

Recentemente, foi noticiado que determinado condomínio, localizado no bairro Kobrasol, em São José/SC, teria instituído proibição genérica aos condôminos de manterem relações sexuais após as 22h00, motivada por 18 reclamações formais de moradores. A medida, contudo, carece de respaldo jurídico e apresenta manifesta ilegalidade. O ordenamento jurídico brasileiro não confere ao condomínio poder para restringir a intimidade ou a vida privada dos condôminos, direitos estes tutelados constitucionalmente pelo art. 5º, X, da Constituição Federal, e igualmente vinculados ao direito de propriedade (art. 1.228 do Código Civil). Ao impor uma proibição absoluta e desvinculada de critérios objetivos,

o condomínio extrapola a sua competência administrativa e adentra indevidamente esfera personalíssima dos moradores.

O ponto central da controvérsia não reside na prática do ato sexual em si, mas na eventual ocorrência de excesso de ruído que cause incômodo à coletividade. O que se pode regulamentar e, se necessário, punir, é a violação das regras de sossego e convivência previstas na convenção condominial, no regimento interno e na legislação local (Lei de Contravenções Penais, art. 42; e leis municipais de silêncio).

Confere-se, com intuito de trazer mais profundidade e respaldo jurídico sobre o tema, o entendimento jurisprudencial de que, para que haja notificação de advertência, ou multa, válida, o síndico deve possuir provas para tal:

DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO ANULATÓRIA DE MULTA CONDOMINIAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. SENTENÇA DE

PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DO RÉU. Controvérsia acerca da eventual perturbação de sossego suportada pelos vizinhos em decorrência de barulhos excessivos provenientes da unidade do autor. Condomínio que não se desincumbiu do ônus probatório para aplicação da multa. Gravações realizadas pelos condôminos não comprovam o excesso alegado. Ausência de provas aptas a demonstrar que os barulhos eram provenientes do imóvel do autor e que eram excessivos a ponto de causar a perturbação do sossego dos vizinhos. Anulação da multa é medida que se impõe. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido. (TJ-SP - Apelação Cível: 10129471820238260405 Osasco, Relator.: Carlos

Dias Motta, Data de Julgamento: 15/07/2024, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/07/2024)

AÇÃO DE COBRANÇA. MULTA CONDOMINIAL. Condomínio autor que requer a condenação da

ré ao pagamento de multa condominial imposta em razão de excesso de barulho advindo de sua unidade. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Aplicação de multa por suposto excesso de latidos na unidade da requerida. Manutenção de cães nas unidades autônomas expressamente permitida pelo regulamento interno. Controvérsia acerca da existência de excesso de ruídos.

Requerente que apenas solicitou o julgamento antecipado do feito, sem produzir provas acerca dos fatos alegados para justificar a imposição da penalidade. Documentos juntados com a exordial que não descrevem a origem das reclamações ou os procedimentos adotados para constatar a suposta irregularidade. Fatos constitutivos não comprovados. Inexigibilidade da multa imposta. Improcedência da ação.

Sentença mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AC: 10125954120198260004 SP 1012595-41.2019.8.26.0004, Relator.: Mary Grün, Data de Julgamento: 17/05/2022, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/05/2022)

Assim, eventual notificação ou aplicação de multa só será legítima se fundamentada

no excesso de barulho — e não na prática sexual em si —, observando-se o devido processo administrativo condominial e as normas internas do condomínio. Em outras palavras: o que o condomínio pode fiscalizar é o “volume da orquestra”, não a partitura da música. Afinal, amantes que se mantenham discretos após as 22h00 estão apenas exercendo seu direito de intimidade; já aqueles que transformam a noite em “show acústico ao vivo” para todo o prédio podem, sim, receber uma notificação ou multa.

Em síntese, o condomínio pode coibir ruídos excessivos a qualquer hora, especialmente no período noturno, mas não pode criar regras que invadam a intimidade ou imponham restrições arbitrárias à vida privada dos condôminos.

● **Paulo Martins** - é advogado, Especialista em Direito Penal e Processual Penal, Formado na Universidade Tiradentes de Sergipe (UNIT-SE)



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS



Aluguel Comercial

Cód. 12695

Bairro Jardins



Mobiliada



Exclusivo

Neo Office Jardins



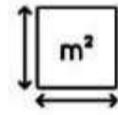
4 Salas



1 WC's



1 Vagas



80 m²

R\$ 12.000,00

Condomínio: R\$ 616,58



Entre em contato

(79) 9 9850-5222

I WORKSHOP SOBRE RESPONSABILIDADE PÓS OBRA



O SECOVI SE - Sindicato da Habitação de Sergipe; A ASEEST – Associação Sergipana dos Engenheiros de Segurança no Trabalho; O CREA/SE – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe e a MÚTUA/SE – Caixa de Assistência dos Profissionais do CREA/SE convidam para o Workshop Parthenon que abordará responsabilidade do pós obra e serviços em Empresas e Condomínios. O evento é destinado a empresários de todas as áreas, síndicos, gerentes, conselheiros, supervisores, encarregados de manutenção, engenheiros e arquitetos, estudantes de engenharia e arquitetura, mestres de obras, pedreiros e para a população de modo geral.

Quando: 23 e 24 de setembro

Às: 19 horas

Onde: Hotel Sesc Atalaia

Garanta sua inscrição através do link abaixo

clikando aqui: **Informações:** 79 4101-0010



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

