

CINFORM *online*

REVISTA
conviver



JORNAL CIFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16/12/25

Viva um
Natal,
de **VALOR!**

Que neste fim de ano, a
sua casa e seu negócio,
sejam sinônimos de
prosperidade e
realizações.

*boas
festas!*



f i x @valorimobiliaria



Vendas: (79) 9 9985-4222

Aluguéis: (79) 9 9850-5222

www.valorimobiliaria.com.br

DIVULGAÇÃO/ COMMONS



SECOVI/SE CELEBRA OS DESTAQUES DE 2025 DURANTE CERIMÔNIA P.5



PLANO VERÃO
R\$100 milhões
investidos em obras



☎ | 0800 400 4482
IGUA.COM.BR/SERGIPE

Digi
IGUA

DIGIIGUA.IGUA.COM.BR
OU BAIXE O APP NO SEU CELULAR.

ÍNDICE

TOQUE NOS TITULO PARA INTERAGIR

COLUNA CONVIVER

5 ▶ *SECOVI/SE HOMENAGEIA
DESTAQUES DE 2025 EM CERIMÔNIA
NO PALÁCIO FAUSTO CARDOSO*

ENGENHARIA CONDOMINIAL

15 ▶ *CATEGORIAS DE REFORMA
EM CONDOMÍNIOS: O JURÍDICO
AO LADO DA ENGENHARIA*

DIREITO CONDOMINIAL

25 ▶ *JORNADA DE TRABALHO,
CONTROLE DE PONTO E HORAS
EXTRAS NO CONDOMÍNIO*





Aluguel Comercial

Cód. 12351

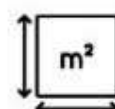
 **Bairro Jardins**



**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



FOTOS DIVULGAÇÃO



Diretores, Conselheiros e Jurídico do SECOVI SE

SECOVI/SE HOMENAGEIA DESTAQUES DE 2025 EM CERIMÔNIA NO PALÁCIO FAUSTO CARDOSO

O Sindicato Empresarial da Habitação de Sergipe - SECOVI/SE realizou, no dia 12 de dezembro, às 10h, no Palácio Fausto Cardoso sede da Escola do Legislativo, em Aracaju a cerimônia de entrega dos Certificados de Honra ao Mérito aos Destques de 2025. O evento reuniu representantes do setor imobiliário, autoridades, empresários e profissionais que se destacaram ao longo do ano por suas relevantes contribuições ao desenvolvimento do mercado habitacional e da gestão condominial no estado.

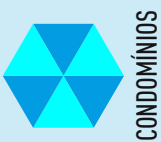


REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
a line





REVISTA
conviver

JORNAL CINFOMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOM
online



A Jornalista Suzane Vidal foi homenageada pela iniciativa do quadro Fala Com O SEI Que Resolve

A solenidade teve como propósito reconhecer trajetórias e iniciativas que fortalecem a habitação, a administração de condomínios e a comunicação especializada voltada ao segmento imobiliário sergipano.





REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha

O SECOVI/SE é o sindicato empresarial (patronal) que representa, em Sergipe, importantes categorias do setor, entre elas: incorporadoras, imobiliárias, shopping centers, centros de convenções, condomínios residenciais e comerciais, administradoras de condomínios, empresas de síndicos profissionais, associações e conselhos de empreendimentos imobiliários, além de flats e condo-hotéis.



Áurea Cristina do Conviver Condomínios - Cinform



Sandoval Junior; Wânia Macedo idealizadora do projeto De Olho no Condomínio e Gilmar Antonio.





Vandilson Alves, CEO da Doalto Elevadores e Antônio Neto, Gerente da unidade Sergipe



Prof. Ronald Donald da ASEEST e Abraão Vieira Santos, Vice-Presidente do CREA-SE



Robson Toscano da R7 Distribuidora



REVISTA **conviver**

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR *na linha*



Lívia Freire; Mariana Freire e Danielly Nery da Tema Urbanizadora



**Levi Oliveira e Thais Prudente
Gerente Geral do Shopping
Peixoto**



Jurídico do SECOVI SE.



**Fábio Andrade Secretário de Turismo de Aracaju; O Vereado Levi Oliveira;
O Vice-Prefeito Ricardo Marques e Paulo Figueiredo**





REVISTA **conviver**

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CiNFOR
a line



Áurea Cristina apresentando a trajetória de 7 anos do Conviver Condomínios - Cinform



Gilmarv Antônio e a Deputada Linda Brasil



Américo Basto Síndico do JFC Trade Center e Gilmar Antonio.



Aline da Destaque-SE Cursos



Adalberto Trindade SENAC-SE; Aparecida Farias SESC-SE e Robson Pereira





Luiz Henrique de Carvalho e Marcia A. S. Moreira, diretores do CRECI-SE



Suzane Vidal Jornalista da TV Sergipe

Após a cerimônia, foi oferecido um almoço de confraternização aos homenageados, diretores, conselheiros e parceiros do SECOVI/SE, no Restaurante Senac Bistrô, encerrando o evento em clima de integração e celebração.



REVISTA
conviver

JORNAL CINFOMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFORAM
online





Valdilson Alves; Gilmar Antônio e Áurea Cristina



Dra Dayse Almeida



Michele Correia e Aline Nascimento



Gilmar Antônio e Nilson Lima



Gilmar Antônio, Dra Priscila Teles e Américo



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS



Aluguel Residencial

Cód. 4932

Bairro Jardins



Exclusivo



Mobiliado

Neo Residence Jardins



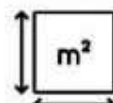
2 Quartos



1 Suíte



2 vagas



76 m²

R\$ 6.500,00

Condomínio: R\$ 565,78



Entre em contato

(79) 9 9850-5222





CATEGORIAS DE REFORMA EM CONDOMÍNIOS: O JURÍDICO AO LADO DA ENGENHARIA

No cenário atual da gestão condominial, a realização de obras e reformas assume uma posição de destaque e complexidade crescente. A constante evolução das edificações, somada à necessidade de manutenção e revitalização do parque imobiliário existente, impulsiona a demanda por intervenções tanto nas áreas comuns quanto nas unidades privativas. Contudo, tais processos não se limitam às diretrizes técnicas estabelecidas pela ABNT NBR 16280; eles são intrinsecamente regulados por preceitos legais, notadamente o Artigo 1.341 do Código Civil, que dita as normas deliberativas para a aprovação dessas intervenções. A interface entre o arcabouço jurídico e a expertise técnica é inseparável, visto que qualquer modificação física em um edifício pode



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha



impactar diretamente a segurança, a integridade patrimonial e a estabilidade financeira do empreendimento.

O Código Civil, em seu Artigo 1.341, estabelece um critério de classificação para as obras em condomínios, dividindo-as em três modalidades distintas: necessárias, úteis e voluptuárias. Essa tipologia jurídica encontra paralelos funcionais e práticos nas diversas categorias de reforma abordadas pelas normas técnicas, sublinhando a imperatividade de uma gestão meticulosa e uma documentação completa e transparente para cada projeto.

Obras Necessárias - são concebidas para a preservação ou o restabelecimento das condições essenciais de segurança, conservação e habitabilidade da edificação. Sob a perspectiva da engenharia, estas se assemelham às intervenções de manutenção corretiva ou preventiva. Exemplos típicos incluem o saneamento de patologias estruturais, a substituição de sistemas hidráulicos ou elétricos comprometidos, a realização de



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha



impermeabilizações críticas e o reforço de elementos construtivos deteriorados. O Artigo 1.341 do Código Civil confere ao síndico a prerrogativa de executar tais obras de caráter urgente sem a necessidade de prévia aprovação assemblear, desde que sejam posteriormente comunicadas aos condôminos. A harmonização entre a legislação civil e as diretrizes técnicas é crucial, pois a omissão na adoção de medidas preventivas pode acarretar sérias responsabilidades civis e, inclusive, criminais para o síndico e os profissionais técnicos envolvidos.

Obras Úteis - Em contraste, as obras úteis visam aprimorar ou otimizar a utilização do imóvel, sem, contudo, modificar sua finalidade original ou estrutura essencial. Dentre os exemplos mais comuns, destacam-se a atualização de sistemas elétricos para maior capacidade, a implementação de sistemas de segurança e monitoramento avançados, a adequação de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida ou a substituição de componentes defasados, como esquadrias,



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha



por modelos de maior eficiência energética ou acústica. Do ponto de vista técnico-operacional, essas intervenções são frequentemente categorizadas como reformas de modernização funcional ou de impacto moderado.

Obras Voluptuárias - caracterizam-se por sua finalidade predominantemente estética, recreativa ou de mero deleite, sem que haja uma justificção funcional imperativa. Ilustram essa categoria a instalação de elementos decorativos suntuosos (como uma cascata paisagística em área de lazer), a substituição de revestimentos por critérios de design ou moda, ou a construção de novos espaços de lazer e convívio, como um espaço gourmet sofisticado. Essas intervenções, consideradas de caráter opcional e de impacto geralmente mais significativo no orçamento condominial, exigem, conforme o Artigo 1.341 do Código Civil, a aprovação específica de votos dos condôminos. Tal exigência se justifica pelo fato de que representam um investimento com base em critérios subjetivos de valorização ou prazer estético,



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha



e não em uma necessidade objetiva de conservação ou melhoria funcional.

A GESTÃO TRIPARTITE

A integração dos princípios jurídicos do Código Civil com as diretrizes técnicas da ABNT NBR 16280 revela que a condução de qualquer processo de reforma demanda uma gestão tripartite e rigorosa, assentada em: deliberação legítima, projeto técnico robusto e execução qualificada. A deliberação assemblear garante a legitimidade, a transparência e a participação dos condôminos. O projeto técnico, elaborado por profissionais habilitados, é a base para a identificação e mitigação de riscos, assegurando a viabilidade e a segurança da intervenção. A execução, por sua vez, deve seguir estritamente as especificações do projeto e as normas de segurança, salvaguardando a integridade estrutural e funcional do condomínio. A negligência ou falha em qualquer desses pilares pode resultar em danos materiais, responsabilização solidária do condomínio, síndico e condôminos, além de potenciais sanções civis e criminais.



REVISTA
conviver

JORNAL CINFOMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOM
online



Nesse cenário complexo, a figura do síndico emerge como um elo crucial entre as exigências legais e as demandas técnicas. Cabe a ele a fiscalização do cumprimento das normativas aplicáveis, a exigência de toda a documentação técnica pertinente, como a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), a formalização das deliberações assembleares e a sua devida incorporação ao manual de uso, operação e manutenção da edificação. Mais do que um procedimento burocrático, esse controle documental representa o alicerce para o histórico de segurança e desempenho do edifício, garantindo que futuras intervenções sejam pautadas em informações claras e verificáveis, essenciais para a longevidade e valorização do patrimônio.

A RESPONSABILIDADE INDIVIDUAL NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Mesmo na esfera privada, o condômino, ao planejar ou executar reformas em sua unidade autônoma, deve ter em



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha



mente que o direito de propriedade não é irrestrito. O Artigo 1.336 do Código Civil reforça essa compreensão ao impor o dever de não comprometer a segurança, a solidez ou a tranquilidade dos demais moradores. Portanto, qualquer reforma



REVISTA **conviver**

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR*online*

ALTO PADRÃO
Conectando experiência à excelência

Pallaz
TECNOLOGIA

Pallaz
CONSULTORIA

atende
portaria

SMART SEG
segurança inteligente

**O MAIS COMPLETO E SEGURO ECOSSISTEMA
DA TECNOLOGIA CONDOMINIAL DO BRASIL**



interna, ainda que de cunho particular, necessita observar as regulamentações condominiais e as normas técnicas vigentes, sob risco de responsabilização individual pelas intercorrências ou danos que possam advir de sua execução.

ASSIM CONCLUÍMOS

A reforma exige uma abordagem verdadeiramente interdisciplinar, que transcende a mera execução técnica para integrar os pilares do Direito, da Engenharia e da convivência harmoniosa. A sinergia entre as diretrizes da ABNT NBR 16280 e as disposições do Artigo 1.341 do Código Civil delineia o roteiro mais seguro e eficaz para conciliar a legítima aspiração à modernização e à personalização com o inalienável dever de preservação da coletividade.

● **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 Ensaios não destrutivos em edificações.



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFORM
online





Aluguel Residencial

Cód. 4980

 **Bairro Mosqueiro**



Apto Mobiliado



Condomínio Portal dos Trópicos



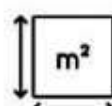
3 Quartos



1 Suíte



2 Vagas



125 m²

R\$ 5.000,00

Condomínio: R\$ 900,00



Entre em contato

(79) 9 9850-5222





Aluguel Comercial

Cód. 8867

 **Bairro Jardins**



Exclusivo

Neo Office Jardins



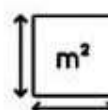
3 salas



1 WC



1 Vaga



39 m²

R\$ 9.000,00

Condomínio: R\$ 1.024,02



Entre em contato

(79) 9 9850-5222





JORNADA DE TRABALHO, CONTROLE DE PONTO E HORAS EXTRAS NO CONDOMÍNIO

Quando falamos em Direito do Trabalho na área condominial, talvez o tema mais sensível, como também o mais comum em ações trabalhistas, seja a jornada de trabalho e as temidas horas extras. Porteiros, vigilantes, zeladores, faxineiros, jardineiros, piscineiros, todos dependem de uma rotina organizada, e o condomínio precisa se proteger juridicamente sem perder o bom senso.

Os empregados ou trabalhadores condominiais têm direitos previstos na famosa CLT (Consolidação das Leis do trabalho), nas convenções e acordos coletivos feitos pelos sindicatos e nos contratos em trabalho (regras gerais). O síndico, como gestor e representante legal, deve administrar estas normas e adequá-las à realidade do condomínio,



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha



com o auxílio indispensável de assessoria jurídica. Vamos tratar de alguns pontos e dicas com finalidade de informar melhor.

O que é a jornada “normal” para o condomínio?

A jornada de trabalho padrão é de 8h diárias e 44 horas semanais, sendo a mais comum e corriqueira. Hoje, porém, muitas jornadas são possíveis em decorrência do acordo entre empregado e condomínio e a previsão dos acordos e convenções coletivas.

No seguimento condominial, é comum encontrarmos as seguintes jornadas: Escalas 12x36 (trabalha 12 horas e folga 36 horas; Jornada 6x1 (trabalha 6 dias e folga 1) e escala de plantões noturnos (que ficam entre 22h e 5h ou que passam por estes horários). O primeiro passo do síndico ou administrador é conhecer bem a realidade do seu condomínio e as possibilidades que a lei oferece, o que uma boa consultoria jurídica pode auxiliar e resolver.



CONDOMÍNIOS

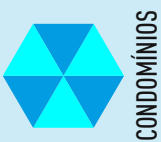
REVISTA
conviverJORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025**CINFOR**
na linha

Uma das dúvidas mais comuns é se o condomínio precisa ou não de controle de ponto, principalmente nos de pequeno porte. Embora a lei obrigue a ter controle formal de jornada a partir de 20 empregados, a recomendação é que todos os condomínios façam o controle, tendo preferencialmente sistemas digitais, relógio eletrônico de ponto ou, no mínimo, um livro ou folha de ponto.

Além de possuir o controle de ponto, é preciso que os empregados registrem sua jornada livremente, conforme o trabalho desenvolvido, e que o síndico ou o administrativo realize fiscalizações e acompanhamentos, no mínimo, semanais. Possuir um bom controle de ponto é uma prova em processos judiciais, uma demonstração de organização e uma forma justa de pagar pelo tempo de trabalho efetivamente recebido.

Horas extras: como evitar surpresas?

Para se evitar problemas, é preciso que sejam adotados alguns cuidados práticos:



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha



Autorização: o síndico deve orientar e fiscalizar para que ninguém desrespeite o horário de sua contratação, evitando horas extras desnecessárias. Como regra, toda vez que a jornada for ser extrapolada deve o síndico ser avisado e autorizar, aplicando advertências e suspensão caso os empregados realizem trabalhos além do expediente sem aviso e sem autorização.

Troca de turno: a passagem de serviço de um porteiro a outro deve ser rápida e prática, evitando passar de 5 minutos, para se evitar hora extra indesejada;

Plantões prolongados: em caso de falta de um funcionário, verifique se a convenção coletiva permite compensação, banco de horas ou pagamento de extra com adicional. Não improvise. Estar preparado ajuda na gestão financeira dos pagamentos de horas extras;

Verificar se o pagamento está calculado corretamente: é muito comum horas extras e adicionais noturnos serem calculados incorretamente, o jurídico



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na linha



do condomínio deve inspecionar. As convenções e acordos coletivos podem prever pagamento de horas com adicional acima de 50%, isto deve ser muito bem observado.

Períodos de descanso: intervalo e descanso semanal

Este é um dos pontos de maior fiscalização e multas a condomínios e de processos trabalhistas.

É bastante comum, caso não fiscalizado, que os empregados queiram ter menos intervalo para chegar mais tarde ou sair mais cedo. Permitir isso é sempre considerado em desfavor do condomínio nos processos. O intervalo deve ser gozado/efetivamente descansado integralmente. Nos momentos em que não for possível dar intervalo, o melhor caminho é indenizar o empregado, evitando o acúmulo de um passivo trabalhista.

Semanalmente os empregados tem direito ao descanso semanal (DSR ou



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025

CINFOR
na line



SRS), que deve cair preferencialmente aos domingos. Para isto, deve ser feita uma boa escala de revezamento que garanta o cumprimento desta regra.

Boas práticas para o condomínio

A experiência na área gera algumas dicas preciosas:

- 1) Todo acerto com empregados deve ser registrado por escrito e assinado;
- 2) Toda situação ocorrida deve estar registrada no controle de ponto;
- 3) Toda vez que houver faltas ou atrasos deve existir desconto salarial respectivo, salvo acordo de compensação e banco de horas;
- 4) Todas as trocas de horário devem ser submetidas à análise jurídica, afim de verificar se não causam algum passivo;
- 5) Todo desrespeito às regras deve estar registrado (advertências, suspensões, etc).



CONDOMÍNIOS

REVISTA
conviverJORNAL CINFORMONLINE
ED. 808 | ANO 4 | 16.12.2025CINFOR
na line

Um condomínio que organiza bem a jornada reduz muito o risco de ações e ainda melhora o clima de trabalho. Funcionário cansado, sem folga, erra mais, se irrita mais e, invariavelmente, custa mais caro a médio prazo.

● **Dayse Almeida-** é Advogada e consultora jurídica com mais de 20 anos de prática na área trabalhista. É mestre em Direito do Trabalho pela PUC/MG. Professora, articulista e palestrante. Possui livros e artigos publicados no Brasil e no exterior.

 **VOLTAR PARA**
PRIMEIRA PÁGINA

 **VOLTAR PARA**
ÍNDICE CADERNOS



CLIQUE AQUI
BAIXE SUA EDIÇÃO
SEMANAL

CONHEÇA NOSSO PORTAL
WWW.CINFORMONLINE.COM.BR



Aluguel Comercial

Cód. 12695

 **Bairro Jardins**



Mobiliada



Exclusivo

Neo Office Jardins



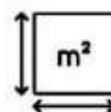
4 Salas



1 WC's



1 Vagas



80 m²

R\$ 12.000,00

Condomínio: R\$ 616,58



Entre em contato

(79) 9 9850-5222



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

