

CINFORM online

REVISTA
conviver



CONDOMÍNIOS

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 818 | ANO 4 | 30/12/25

Viva um Natal, de VALOR!

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

Boas festas!

@valorimobiliaria

VALOR
CENTRO DE SOLUÇÕES EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Vendas: (79) 9 9985-4222
Aluguéis: (79) 9 9850-5222
www.valorimobiliaria.com.br

Como a síndica Edilde reduziu a inadimplência, valorizou o patrimônio e fortaleceu a governança do Mar Egeu



**UMA DÉCADA
DE EXCELÊNCIA
CONDOMINIAL**



PÁGINA 5

ÍNDICE

TOQUE NOS TITULO PARA INTERAGIR

COLUNA CONVIVER

5 ► GESTÃO QUE INSPIRA: UMA DÉCADA DE EXCELÊNCIA DA SÍNDICA EDILDE

13 ► PLANEJAMENTO, TRANSPARÊNCIA E OBRAS

ENGENHARIA CONDOMINIAL

20 ► CIPA, VOCÊ CONHECE?

DIREITO CONDOMINIAL

27 ► ASSÉDIO, RESPEITO E AMBIENTE DE TRABALHO NO CONDOMÍNIO



PLANO VERAD
R\$ 100 milhões
investidos em obras

IGUA'
SERGIPE

0800 400 4482
IGUA.COM.BR/SERGIPE
DigiG
IGUA' DIGIIGUA.IGUA.COM.BR
OU BAIXE O APP NO SEU CELULAR.



Aluguel Comercial

Cód. 12351

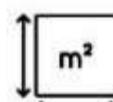
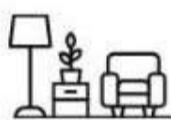
Bairro Jardins

VALOR
TAXAS DE ALUGUEL E MÉDIA DAS RUA

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**VALOR**
Diário de Aluguel e Venda de Imóveis**Mobiliado****Exclusivo****Neo Residence Jardins**

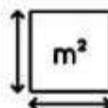
3 Quartos



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



Wesley Bispo dos Santos, responsável pela manutenção das fachadas do condomínio

GESTÃO QUE INSPIRA: UMA DÉCADA DE EXCELÊNCIA DA SÍNDICA EDILDE

Planejamento, transparência e compromisso com as pessoas marcam uma administração sólida e transformadora.

À frente do condomínio Mar Egeu há 10 anos ininterruptos, a síndica Edilde Vieira Silva Daltro construiu uma trajetória de gestão que se tornou referência. O condomínio, inaugurado em 1991 e



hoje com 35 anos de história, abriga 168 famílias e apresenta características desafiadoras que tornam os resultados alcançados ainda mais expressivos.

DESAFIOS E RESPONSABILIDADE DESDE O INÍCIO

Quando assumiu a administração, Edilde encontrou um cenário delicado: o índice de inadimplência chegava a 40%, comprometendo investimentos, manutenção e o equilíbrio financeiro. Uma década depois, o resultado fala por si: a inadimplência foi reduzida para 5,95%, reflexo de uma gestão responsável, dialogada e baseada em planejamento financeiro rigoroso.



**ONDE SERGIPE VIVE,
A ALESE ESTÁ**



**ASSEMBLEIA
LEGISLATIVA
ESTADO DE SERGIPE**

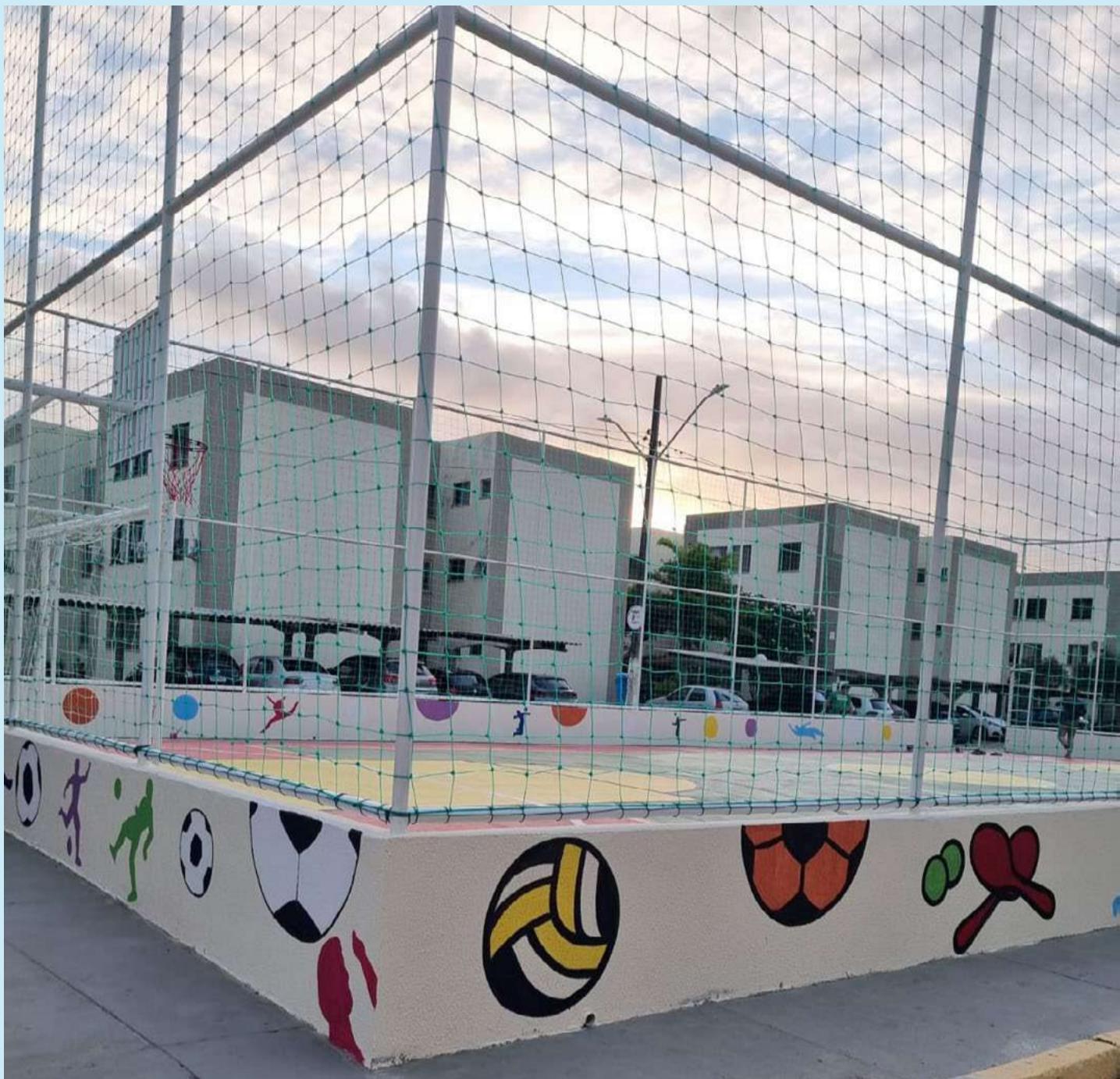


**Geraldo de Carvalho, Supervisor e
Maria de Lurdes Batista, moradora**

Uma das peculiaridades relevantes do Mar Egeu que fica no Bairro Coroa do Meio: A maioria dos apartamentos não é ocupada por seus proprietários, são diversas unidades para aluguel de temporada. Neste cenário Edilde conseguiu construir consensos e conduzir decisões importantes, sempre respeitando o processo democrático das assembleias.

GESTÃO TÉCNICA, PREVENTIVA E TRANSPARENTE

Um dos pilares da sua administração foi a implantação de uma rotina permanente de obras e manutenção



Qdura reformada

preventiva. Para isso, estruturou uma equipe própria de funcionários, garantindo agilidade, controle de qualidade e economia a longo prazo.

A gestão manteve uma relação sólida com profissionais especializados, adotando um perfil de parceria técnica com engenheiros, arquitetos e outros especialistas, o que assegura decisões bem fundamentadas e alinhadas às normas técnicas e legais.



Jailton Lima Santos, Serviços Gerais

Outro destaque é a regularidade na área de segurança: todos os anos o AVCB do Corpo de Bombeiros é aprovado, demonstrando zelo contínuo com a integridade do patrimônio e das pessoas. As prestações de contas, claras e bem documentadas, são sistematicamente aprovadas em assembleia, fortalecendo a confiança dos condôminos.

VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO E DAS PESSOAS

Sob sua liderança, importantes melhorias foram realizadas:

- Criação de uma sala de convivência para os funcionários, valorizando quem cuida do condomínio diariamente;
- Fechamento, reforma e revitalização da quadra, ampliando segurança e funcionalidade;
- Reforma e ampliação da casa de lixo, atendendo às exigências sanitárias e operacionais;
- Revitalização das caixas d'água de todas as torres, assegurando qualidade e segurança no abastecimento;
- Organização e acompanhamento constante da manutenção predial.

O supervisor do condomínio, com 30 anos de atuação, é parte fundamental dessa engrenagem administrativa, representando continuidade, experiência e comprometimento com a excelência operacional. Hoje o Mar Egeu tem uma equipe com 10 funcionários.



OBRAS E DECISÕES COLETIVAS

Realizar obras em um condomínio onde cada item precisa ser aprovado em assembleia é, por si só, um grande desafio. Ainda mais em um contexto de baixa presença de proprietários residentes. Mesmo assim, Edilde conduziu processos com paciência, clareza e persistência, garantindo que as decisões fossem técnicas, transparentes e coletivas.

Um dos maiores símbolos dessa gestão é o salão de festas, um sonho antigo e compartilhado entre moradores e administração. Ao encerrar sua gestão, Edilde deixa a obra totalmente aprovada e já iniciada, consolidando um legado que ficará para as próximas gerações do condomínio.

UM LEGADO DE BOA GOVERNANÇA

A história da síndica Edilde no Mar Egeu mostra que boa gestão é resultado de visão de longo prazo, diálogo, competência técnica e sensibilidade humana. Ao longo de uma década, ela transformou desafios em conquistas, fortaleceu a governança condominial e elevou o padrão de qualidade de vida dos moradores.

Seu trabalho permanece como exemplo de que administrar um condomínio é, acima de tudo, cuidar de pessoas, do patrimônio e do futuro coletivo.



[VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA](#)



[VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS](#)



WWW.CINFORMONLINE.COM.BR

PLANEJAMENTO, TRANSPARÊNCIA E OBRAS

A TRANSFORMAÇÃO DO CONDOMÍNIO MAR EGEU

DIVULGAÇÃO

Edilde Vieira
 Silva Daltro
 tem 65 anos
 e é natural de
 Aracaju- SE é
 casada com
 Hamilton da
 Silva Daltro, mãe
 de dois filhos.
 Pedagoga, com
 pós-graduação
 em Orientação e
 Administração,
 pré-escolar
 e alfabetização, Supervisão e Gestão
 Escolar. É professora da rede Estadual de
 Sergipe, desde de 1981.



Edilde Vieira Daltro

Iniciou como subsíndica em 2016, qualificou-se profissionalmente e, a partir de 2017 passou a atuar como Síndica Profissional, com mandatos anuais renovados de forma ininterrupta desde então.

Conviver: Quais fatores a levaram a decidir pelo afastamento da sindicatura a partir de 2026?

Edilde: O fator decisivo foi o desgaste cumulativo de uma década, agravado por uma batalha judicial paradoxal: defender o condomínio de alguns de seus próprios moradores.

Detalhe este ocorrido. Após uma ação protocolada no Ministério Público por um condômino que percebeu desvios do projeto original (abertura de paredes e portas), e descumprimento de normas de segurança provocadas pelos próprios moradores, um laudo técnico foi exigido pelo MP e defesa civil e contratado pelo condomínio que, identificou irregularidades extremas em 55 unidades, incluindo a minha. Todas foram notificadas.

A grande maioria cumpriu, reparando as paredes e laudo técnico no prazo legal conforme sugestão das normas técnicas de segurança. No entanto, 6 unidades

optaram pelo caminho judicial para resistir justamente pelo oposto. Em um deles há um projeto de conectar dois apartamentos térreos em um prédio de alvenaria estrutural. Ou seja, enquanto gastamos recursos para fazer cumprir a lei, temos que gastar ainda mais para impedir que uma exceção perigosa seja concedida por capricho. Um benefício ilegal, que se concedido, será um atestado de que privilégio pode mais que a norma técnica. Nesse cenário, a função sindical deixa de ser administrativa e se torna uma guerra jurídica onde o síndico vira alvo pessoal.

Minha saída é, em parte, para preservar a causa do condomínio, impedindo que essa disputa se confunda com uma perseguição pessoal, o que só enfraqueceria nossa defesa técnica.”

Na sua avaliação, o condomínio pode ser considerado um ambiente de natureza política? Sim, e de uma forma perversa. Torna-se político no momento em que a aplicação da lei deixa de ser técnica e passa a ser uma negociação de

influência. Dezenas de famílias aceitaram o laudo e reconstruíram e ou fizeram conforme laudo no prazo legal o que era necessário para a segurança de todos.

A ‘política’ aqui é a do poder individual contra o coletivo, onde quem se opõe a esse jogo vira inimigo. O síndico, ao representar o interesse coletivo e a letra da lei, inevitavelmente se torna o símbolo a ser derrubado nessa arena.

Qual foi o elemento mais determinante para que sua gestão se mantivesse sólida ao longo de uma década? A imparcialidade radical. Desde o início, nossa gestão foi pautada por uma regra de ferro: a mesma norma vale para todos. Quando o laudo técnico apontou irregularidades, não houve exceções. Minha própria unidade foi incluída e cumpriu as determinações do laudo técnico. Nossa posição permaneceu cristalina: 55 unidades foram notificadas, nenhuma pode ser ‘mais igual’ que as outras. Essa coerência, embora custosa em termos de desgaste pessoal, foi o



REVISTA
ConViver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 818 | ANO 4 | 30.12.2025



alicerce que manteve a gestão sólida e defensável em todas as esferas.

A manutenção predial é apontada como um dos grandes destaques da sua gestão. Qual a importância desse cuidado? A importância é existencial. Nosso grande destaque não foi fazer obras cosméticas, mas travar a batalha pela integridade física do edifício. Conseguimos, com base técnica e ação judicial, que a grande maioria das unidades reparasse os danos. Agora, travamos a batalha final: impedir que seis moradores restantes abram precedente catastrófico. Se os litigantes tiverem sucesso jurídico estará declarando, na prática, que a engenharia e a segurança são negociáveis para quem tiver recursos ou teimosia suficientes. Isso anularia toda a nossa luta. Portanto, a verdadeira manutenção predial, neste contexto, é a defesa ativa do projeto original e seguro do prédio, custe o que custar.

Sua saída foi marcada por diversas homenagens. Que mensagem a senhora deixa aos moradores?

Agradeço alegremente as homenagens, mas deixo um alerta: a batalha judicial crucial ainda não terminou. A vitória parcial da maioria em conformidade pode ser anulada se uma exceção for concedida. A síndica sai, mas o princípio da isonomia e da segurança não pode sair. Acompanhem de perto os processos. Cobrem da próxima gestão, do jurídico e dos conselhos que mantenham a firmeza técnica. Se o condomínio perder, a mensagem será clara: neste condomínio, a lei tem preço. E esse é um legado de risco que nenhuma família merece herdar.

Saio da sindicatura com a certeza de que, quando a poeira judicial baixar, o condomínio terá estabelecido um princípio eterno: aqui, a estrutura não se negocia. Pois o capricho de um, será a vulnerabilidade de todos. E a segurança do seu lar é um patrimônio que não pode ser colocado em leilão.



VOLTAR PARA
PRIMEIRA PÁGINA



VOLTAR PARA
ÍNDICE CADERNOS





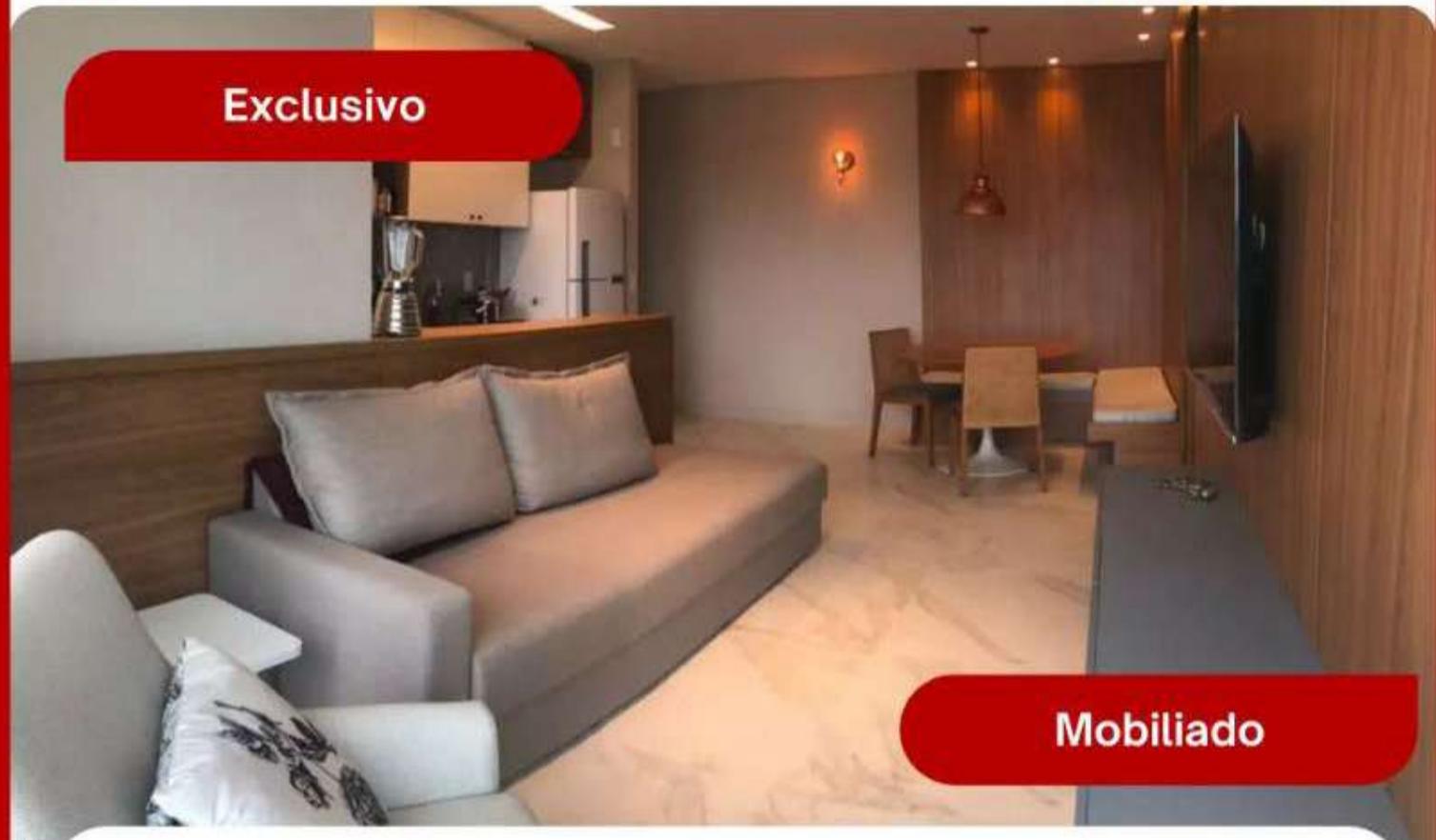
Aluguel Residencial

Cód. 4932

Bairro Jardins

VALOR
Centro de Aluguel e Venda de Imóveis

Exclusivo



Mobiliado

Neo Residence Jardins



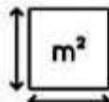
2 Quartos



1 Suíte



2 vagas



76 m²

R\$ 6.500,00

Condomínio: R\$ 565,78



Entre em contato

(79) 9 9850-5222





CIPA, VOCÊ CONHECE?

Nos condomínios brasileiros, muitas vezes o termo CIPA é apenas mais uma sigla desconhecida. No entanto, a Comissão Interna de Prevenção de Acidentes é uma exigência legal e uma ferramenta estratégica para proteger vidas, prevenir acidentes e consolidar uma cultura de segurança entre trabalhadores e moradores. Apesar de ser amplamente difundida nas empresas, sua implementação em condomínios ainda gera dúvidas, tanto pela falta de informação quanto pela ausência de práticas consolidadas nessa área.

A CIPA foi criada com o objetivo de observar e relatar condições de risco no ambiente de trabalho, solicitando medidas que eliminem ou reduzam perigos potenciais. Nos condomínios, onde há porteiros, zeladores, faxineiros, jardineiros e profissionais de manutenção, os riscos existem em diversos níveis:

quedas em altura, choques elétricos, cortes, queimaduras, além de problemas ergonômicos e de exposição a produtos químicos. Ignorar esses fatores significa expor colaboradores e até moradores a situações indevidas de periculosidade.

Entretanto, mais do que uma obrigação prevista na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e na Norma Regulamentadora NR-5, a CIPA representa um passo de maturidade da gestão condominial. Síndicos e administradores que entendem a importância dessa comissão passam a atuar de forma proativa, com base em princípios da engenharia de segurança do trabalho e na aplicação de normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que complementam e fortalecem a prevenção.

A integração entre CIPA e normas técnicas, é um caminho sólido para a gestão responsável. Essas normas descrevem requisitos que se articulam diretamente com o trabalho preventivo da CIPA, como a necessidade de inspeções periódicas,

elaboração de planos de manutenção, qualificação de prestadores de serviço e registros de ocorrências. Assim, a CIPA pode servir de elo entre o planejamento normativo e a prática cotidiana do condomínio.

Além disso, a criação e funcionamento da CIPA em condomínios podem gerar benefícios diretos. A adoção de boas práticas de segurança reduz afastamentos por acidentes, melhora o clima organizacional, diminui passivos trabalhistas e fortalece a imagem do condomínio diante dos condôminos e órgãos fiscalizadores. Um ambiente seguro transmite confiança, valoriza o patrimônio e demonstra responsabilidade social. Mesmo em condomínios de pequeno porte, onde o número de empregados não atinge o limite regulamentar para constituir uma comissão formal, é possível implementar programas de prevenção e designar um responsável pela segurança, conforme recomenda a legislação.

A atuação da CIPA deve ser contínua. Ela não se limita a uma reunião mensal ou a um quadro afixado na portaria: deve

integrar o plano de manutenção preventiva do edifício, as inspeções de equipamentos e sistemas prediais e o treinamento periódico das equipes. A engenharia de segurança do trabalho fornece as ferramentas e procedimentos técnicos para essa rotina, apoiando o síndico na adoção de medidas eficazes, como sinalização adequada, controle de EPIs, identificação de riscos em áreas técnicas e capacitação de trabalhadores terceirizados.

Outro ponto essencial é o fator humano. A cultura de prevenção exige sensibilização e engajamento. A participação dos funcionários nas inspeções e sugestões deve ser estimulada, de forma que todos se sintam responsáveis pela segurança. Cabe também ao síndico e à administradora incluir o tema na pauta das assembleias e comunicações internas, tornando-o comprehensível para leigos. A segurança não se resume às normas: ela é uma prática de convivência e compromisso coletivo.

Em tempos em que os desafios da gestão condominial se multiplicam,

entender o papel da CIPA é incorporar um diferencial técnico e ético à administração. O condomínio que observa as exigências legais, aplica normas da ABNT e valoriza a integridade das pessoas, investe em sustentabilidade humana e patrimonial. Mais do que evitar multas ou acidentes, trata-se de zelar pelo bem-estar de todos os que vivem e trabalham no mesmo espaço, dando sentido prático à expressão “segurança e prevenção”.

Portanto, conhecer a CIPA é reconhecer que cada cuidado conta. É compreender que a engenharia de segurança do trabalho, quando aliada à boa gestão condominial, transforma o ambiente e protege o futuro. E talvez seja esse o grande desafio dos síndicos contemporâneos: enxergar a CIPA não como burocracia, mas como instrumento essencial de cidadania, responsabilidade e valorização da vida.

● **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



WWW.CINFORMONLINE.COM.BR





Aluguel Residencial

Cód. 4980

Bairro Mosqueiro

VALOR
CIMBO DE ALUGUEIS E VENDAS IMOBILIÁRIOS

Apto Mobiliado



Condomínio Portal dos Trópicos



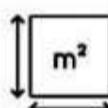
3 Quartos



1 Suíte



2 Vagas



125 m²

R\$ 5.000,00

Condomínio: R\$ 900,00



Entre em contato

(79) 9 9850-5222



ANO 4 | EDIÇÃO | 818 | 30/12/2025 – 25



Aluguel Comercial

Cód. 8867

Bairro Jardins

VALOR



Exclusivo

Neo Office Jardins



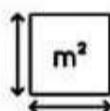
3 salas



1 WC



1 Vaga



39 m²

R\$ 9.000,00

Condomínio: R\$ 1.024,02



Entre em contato

(79) 9 9850-5222





ASSÉDIO, RESPEITO E AMBIENTE DE TRABALHO NO CONDOMÍNIO

O condomínio é um ambiente peculiar: mistura local de trabalho e moradia. Empregados, moradores/vizinhos, prestadores de serviço e visitantes convivem de forma intensa. E é justamente nessa convivência que surgem problemas sérios, como assédio, desrespeito e constrangimentos.

Assédio moral x assédio sexual: o que é isso?

Superando o “juridiquês”, vamos tentar explicar com clareza, simplicidade e objetividade. Assédio moral é a prática repetida de humilhar, xingar, expor ao ridículo, isolar, perseguir, cobrar metas de forma degradante, ameaçar etc.

Exemplo: morador que todo dia chama o porteiro de “incompetente”, grita na frente de todos, ou o síndico

que faz piadas ofensivas sobre algum empregado. O assédio sexual é o uso posição de poder ou relação de trabalho para obter vantagem ou favores sexuais, ou cria um ambiente com cantadas insistentes, toques indesejados, piadas de cunho sexual e situações de constrangimento. Exemplo: morador que insiste em comentários sobre o corpo da faxineira, mesmo após ela deixar claro o desconforto.

O assédio moral e o assédio sexual, ainda que não praticados pelo síndico, mas por terceiros (moradores, visitantes, colegas de trabalho) a empregados do condomínio, é responsabilidade deste. Todos podem ser o assediados (agressores). Por isto, é preciso o síndico/administrador ter atenção e fiscalizar, além de implementar políticas de denúncia e apuração, como de esclarecimentos e educação para o respeito.

O condomínio será responsabilizado se: 1) souber da situação e nada fizer; 2) não tiver nenhum canal ou

procedimento para que o funcionário relate o problema; 3) houver tolerância com condutas abusivas (por exemplo, moradores que repetidamente humilham funcionários e nunca são advertidos pelo síndico).

Com base na nossa experiência, o condomínio não deve tolerar que, por exemplo, as seguintes situações ocorram: gritos e brigas com empregados e moradores ou entre empregados e estes e terceiros; piadas sobre raça, religião, aparência, dignidade sexual, discriminação ou preconceito; brincadeiras ou assuntos de natureza sexual; contatos íntimos entre empregados e entre estes e terceiros; ameaças ou tratamento hostil; humilhações e exigências desrespeitosas.

O que o síndico pode (e deve) fazer?

O primeiro e fundamental ponto é levar a sério e apurar toda e qualquer reclamação, advertir por escrito moradores e terceiros de conduta abusiva, aplicar

advertências e suspensões e até justa causa em empregados assediadores, criar um canal de comunicação para denúncias, fazer treinamentos e promover o ambiente respeitoso e equilibrado, registrar as ocorrências e fazer Boletim de Ocorrência nos casos em que, consultado o jurídico, demande tal providência.

No condomínio saudável: respeito é regra, não opção. O ambiente de respeito e tratamento cordial favorece a permanência e baixa rotatividade de empregados, reduz o risco de processos judiciais, melhora a convivência de todos.

● **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

VALOR
TANDEM VALOR CONSULTORES DE INVESTIMENTOS

Mobiliada



Exclusivo

Neo Office Jardins



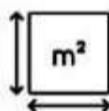
4 Salas



1 WC's



1 Vagas



80 m²

R\$ 12.000,00

Condomínio: R\$ 616,58



Entre em contato

(79) 9 9850-5222



EDIÇÃO E DISTRIBUIÇÃO ECM-EDIÇÃO
COMUNICAÇÃO E MARKETING EIRELI

DESDE DEZEMBRO
DE 2019



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



EDITORAÇÃO 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

