

CiNFORM^{online}

REVISTA
conviver



JORNAL CIFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6/1/26

Ano novo.
Vida nova.

Uma nova
história de
VALOR.



Que **2026** seja
repleto de conquistas.
Porque, para **vender**
ou **alugar**, aqui é
o melhor lugar.



f i o x @valorimobiliaria



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

www.valorimobiliaria.com.br



2026

CONDOMÍNIOS NO CENTRO
DAS TRANSFORMAÇÕES
URBANAS  PÁGINA 5

ÍNDICE

TOQUE NOS TÍTULO PARA INTERAGIR

COLUNA CONVIVER

5 ► 2026 NOS CONDOMÍNIOS DE ARACAJU:
DESAFIOS QUE EXIGEM PLANEJAMENTO E
DIÁLOGO

ENGENHARIA CONDOMINIAL

12 ► EPI: A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

DIREITO CONDOMINIAL

20 ► TERCEIRIZAÇÃO OU CONTRATAÇÃO
DIRETA: O QUE VALE MAIS A PENA PARA O
CONDOMÍNIO?



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.



Aluguel Comercial

Cód. 12351

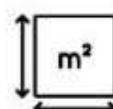
 **Bairro Jardins**



**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



2026 NOS CONDOMÍNIOS DE ARACAJU: DESAFIOS QUE EXIGEM PLANEJAMENTO E DIÁLOGO

O ano de 2025 foi marcado por transformações e desafios significativos na vida condominial da capital sergipana. Questões relacionadas à segurança, manutenção predial, aumento de custos, mobilidade urbana e novas demandas tecnológicas colocaram síndicos e moradores diante de decisões cada vez mais complexas. O cenário reforçou a necessidade de planejamento técnico, participação coletiva e maior diálogo com o poder público para que 2026 seja um ano de avanços.

SEGURANÇA CONTINUA NO TOPO DAS PREOCUPAÇÕES

Casos de furtos registrados dentro de condomínios reacenderam o alerta sobre a vulnerabilidade de áreas



CONDOMÍNIOS

REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha





comuns, mesmo em empreendimentos considerados seguros. A discussão em 2025 avançou para além da simples instalação de câmeras, envolvendo controle de acesso, treinamento de porteiros, atualização de protocolos e conscientização dos próprios moradores.

Especialistas destacam que segurança condominial deixou de ser apenas um custo e passou a ser um investimento essencial para preservar patrimônio e qualidade de vida.

MANUTENÇÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE RISCOS ESTRUTURAIS

Situações de interdição parcial de prédios e alertas da Defesa Civil em Aracaju chamaram atenção para a importância da manutenção preventiva. Condomínios mais antigos, em especial, sentiram

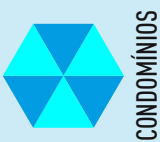
o impacto da falta de planejamento de longo prazo, evidenciando a necessidade de laudos técnicos, inspeções periódicas e cumprimento rigoroso das normas de segurança.

Em 2025, cresceu também a atuação de órgãos fiscalizadores, reforçando a obrigatoriedade de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) em serviços estruturais, elétricos e mecânicos.

PRESSÃO FINANCEIRA E INADIMPLÊNCIA DESAFIAM A GESTÃO

O aumento dos custos com energia, água, mão de obra e contratos de manutenção pressionou os orçamentos condominiais. Em paralelo, a inadimplência permaneceu como um dos principais entraves para o equilíbrio financeiro, obrigando muitos síndicos a rever contratos, renegociar dívidas e, em alguns casos, adiar melhorias necessárias.

O desafio, segundo especialistas, é equilibrar contas sem comprometer a segurança e a valorização dos imóveis.



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



CARROS ELÉTRICOS: AVANÇO TECNOLÓGICO E NOVOS CONFLITOS

A expansão dos veículos elétricos chegou definitivamente aos condomínios em 2025. A instalação de pontos de recarga em garagens gerou debates intensos em assembleias, envolvendo consumo de energia, adequação da rede elétrica, rateio de custos e segurança contra sobrecargas e incêndios.

A ausência de regulamentação clara em muitos condomínios expôs a urgência de normas internas, projetos técnicos assinados por profissionais habilitados e decisões coletivas que garantam inovação sem riscos. Para 2026, o tema deve ganhar ainda mais relevância com o aumento da frota elétrica na cidade.

IMPACTOS URBANOS E OBRAS PÚBLICAS NO ENTORNO

Síndicos de diversos bairros de Aracaju relataram transtornos causados por obras viárias, como alagamentos, vibrações em estruturas e dificuldades de acesso. Em 2025, esses problemas motivaram reclamações formais e ações junto ao Ministério Público.



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



AUDIÊNCIAS PÚBLICAS GANHAM PROTAGONISMO

Diante desse cenário, as audiências públicas se consolidaram como um espaço fundamental para dar voz aos moradores e gestores condominiais. Em 2025, esses encontros discutiram temas como habitação popular, dívidas condominiais, impactos de obras urbanas, mobilidade e segurança.

A participação de síndicos, entidades representativas e moradores mostrou que o debate público é essencial para a construção de soluções coletivas. Para 2026, minha expectativa é de maior presença dos condomínios nessas audiências, influenciando políticas públicas e decisões que afetam diretamente a vida urbana.

O QUE ACREDITO PRECISAR NOS CONDOMÍNIOS PARA 2026

- Planejamento técnico e financeiro de longo prazo, com fundos de reserva adequados
- Atualização das normas internas, especialmente sobre carros elétricos e uso das áreas comuns



CONDOMÍNIOS

REVISTA
conviver

A

JORNAL CINFORMONLINE

ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha

- Investimento contínuo em segurança integrada
- Treinamento para funcionários e gestores
- Manutenção preventiva como prioridade, não como exceção
- Participação ativa em audiências públicas e conselhos urbanos
- Fortalecimento da cultura condominial, com mais diálogo e transparência

O ano de 2025 deixou claro que os condomínios de Aracaju estão no centro das transformações urbanas. Segurança, sustentabilidade, inovação e participação social passaram a caminhar juntas. Para 2026, o desafio é transformar os aprendizados em ações concretas, garantindo condomínios mais seguros, modernos e preparados para o futuro de Sergipe.



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha





Aluguel Residencial

Cód. 4932

 **Bairro Jardins**



Exclusivo



Mobiliado

Neo Residence Jardins



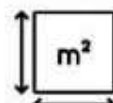
2 Quartos



1 Suíte



2 vagas



76 m²

R\$ 6.500,00

Condomínio: R\$ 565,78



Entre em contato

(79) 9 9850-5222





EPI: A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

A gestão condominial moderna exige do síndico muito mais do que senso administrativo e habilidade de mediação. A figura do síndico, por lei, representa o condomínio em todos os atos civis e trabalhistas, sendo também responsável pela segurança e integridade das pessoas que ali trabalham. Nesse contexto, o Equipamento de Proteção Individual (EPI) ainda é um tema pouco compreendido, mas de importância vital para a prevenção de acidentes e o cumprimento das normas de segurança do trabalho.

Ao contratar funcionários próprios, como porteiros, zeladores, jardineiros ou equipes de limpeza, o condomínio se transforma, de fato, em um ambiente laboral. Isso significa que o síndico, enquanto gestor, assume responsabilidades equivalentes às de um empregador. De acordo com



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, cabe ao empregador e, portanto, ao síndico em nome do condomínio garantir que seus funcionários tenham à disposição os EPIs adequados e que sejam devidamente treinados sobre sua utilização.

A Norma Regulamentadora NR-6 define o EPI como todo dispositivo ou produto destinado à proteção individual contra riscos suscetíveis de ameaçar a segurança e a saúde no trabalho. Esses equipamentos, quando utilizados de forma correta e regular, reduzem significativamente a incidência de acidentes, como quedas, queimaduras, cortes e contaminações. Não basta, entretanto, apenas disponibilizá-los; é essencial que haja controle, registro e fiscalização quanto ao uso e à conservação dos equipamentos.

Na rotina condominial, é comum a execução de tarefas que envolvem riscos: limpeza de fachadas, manutenção de



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



áreas comuns, manuseio de produtos químicos, troca de lâmpadas em locais altos e reparos em equipamentos elétricos. Cada uma dessas situações exige um EPI específico, como luvas de proteção, óculos, capacete, máscara, cinto de segurança ou botas antiderrapantes. A ausência desses itens ou seu uso inadequado pode gerar não apenas acidentes, mas também responsabilidades civis e criminais para o síndico.

No campo da engenharia de segurança do trabalho, a boa prática recomenda a elaboração de um Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) e de um Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), alinhados à realidade do condomínio.

Esses documentos direcionam as ações preventivas e permitem identificar os riscos presentes em cada atividade laboral, servindo como base para o fornecimento dos EPIs corretos. Embora a legislação exija tais programas formalmente em empresas, nada impede — e é altamente



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



recomendável — que condomínios adotem práticas semelhantes, demonstrando zelo e responsabilidade.

As normas técnicas da ABNT também oferecem suporte essencial à gestão da segurança. A NBR 14009, por exemplo, aborda princípios de segurança em máquinas e equipamentos; já a NBR 14606 trata de EPIs — capacetes de segurança, e a NBR ISO 45001 estabelece diretrizes para sistemas de gestão de saúde e segurança ocupacional.

Conhecer, ou ao menos consultar profissionais qualificados que conheçam, tais normas é um dever de diligência do síndico, pois reforça o compromisso com a integridade física dos trabalhadores e a imagem do condomínio.

Um equívoco frequente é acreditar que, por se tratar de um ambiente residencial, as obrigações de segurança do trabalho não se aplicam integralmente. Contudo, sempre que há trabalhadores contratados, direta



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



ou indiretamente, existe vínculo de responsabilidade. Isso inclui também prestadores de serviço terceirizados, como empresas de manutenção, jardinagem ou dedetização. O síndico precisa exigir, dessas empresas, comprovação do uso adequado de EPIs e dos documentos de segurança, como o Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR) e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) quando houver intervenções técnicas.

A negligência na supervisão e no controle do uso de EPIs pode resultar em multas, processos judiciais, indenizações por acidente de trabalho e, sobretudo, em tragédias evitáveis. Por outro lado, a adoção de políticas de segurança e de cultura preventiva no condomínio gera inúmeros benefícios: reduz o absenteísmo, melhora o desempenho das equipes,



**CLIQUE AQUI
BAIXE SUA EDIÇÃO
SEMANAL**

CONHEÇA NOSSO PORTAL
WWW.CINFORMONLINE.COM.BR



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFORM
online



WWW.CINFORMONLINE.COM.BR

aumenta a confiança dos moradores e valoriza o patrimônio. Síndicos que investem em segurança estão também investindo na sustentabilidade da gestão e na tranquilidade coletiva.

Nos dias atuais o síndico é mais do que um gestor administrativo: é o guardião da segurança de todos que fazem parte do cotidiano condominial.

A responsabilidade sobre os EPIs não deve ser vista como um fardo burocrático, mas como um compromisso ético com a vida e a integridade das pessoas. Afinal, zelar pelo cumprimento das normas técnicas e das boas práticas de engenharia de segurança do trabalho é também garantir o funcionamento harmônico e seguro do condomínio. Quanto mais profissional e preventiva for a gestão, menor será o risco.

● **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. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha





Aluguel Residencial

Cód. 4980

 **Bairro Mosqueiro**



Apto Mobiliado



Condomínio Portal dos Trópicos



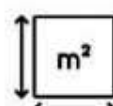
3 Quartos



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



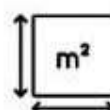
3 salas



1 WC



1 Vaga



39 m²

R\$ 9.000,00

Condomínio: R\$ 1.024,02



Entre em contato

(79) 9 9850-5222





TERCEIRIZAÇÃO OU CONTRATAÇÃO DIRETA: O QUE VALE MAIS A PENA PARA O CONDOMÍNIO?

Difícilmente o trabalho de assessoria jurídica condominial não esbarra nesta questão. Lidar com pessoas não é fácil, são muitos desafios, dificuldades, falta tempo ao síndico/administrador, enfim, há muitos motivos de ordem externa e interna que provocam a intenção de não ter empregados diretos, recorrente à prestadora de serviços (empresa de terceirização).

Escolher entre contratar diretamente os empregados do condomínio ou terceirizar serviços é uma questão relevante nos dias atuais. A decisão tem impactos financeiros, jurídicos e até de clima entre os moradores.

Terceirizar é contratar uma empresa para prestar serviços, em vez de contratar os trabalhadores diretamente. O empregado que irá trabalhar no condomínio é contratado

da empresa que presta serviços ao condomínio. Todas as atividades de trabalho condominial podem ser terceirizadas, até mesmo o trabalho de síndico. Porteiros, zeladores, auxiliares de manutenção, jardineiros, seguranças, serviços gerais/limpeza, qualquer atividade laboral poderá ser executada por empregados contratados pelo condomínio ou mediante contratação da empresa prestadora de serviços.

Da forma mais direta, clara, simples e descomplicada, vamos apresentar as vantagens e riscos e cuidados em terceirizar.

VANTAGENS PRÁTICAS DA TERCEIRIZAÇÃO E OS RISCOS E CUIDADOS NECESSÁRIOS

Algumas vantagens que costumamos ver na rotina: 1) Gestão de pessoal pela empresa terceirizada – é a empresa que cuida de folha de pagamento, férias, afastamentos, substituições, treinamentos básicos etc; 2) Substituição rápida – faltas, férias, afastamentos previdenciários, empregadas gestantes, tudo é resolvido pela empresa terceirizada, o condomínio não fica desfalcado (elimina buracos na



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



escala, dobras indesejadas de turno); 3) Reduz o risco trabalhista - em vez de o funcionário acionar diretamente o condomínio como empregador, ele aciona a empresa terceirizada. O condomínio, porém, continua com responsabilidade subsidiária (pode ser chamado a pagar se a empresa não pagar).

Para o item 3 – redução de risco trabalhista é preciso escolher bem a empresa terceirizada a ser contratada, exigir garantias, documentos, fiscalizar, inserir cláusula de retenção financeira para pagar processos ou eventuais débitos, por exemplo. Não há mágica, o risco existe, embora reduzido com uma gestão de contrato séria e apoio do consultivo jurídico.

Caso a empresa terceirizada não pague, por exemplo, salários, férias, FGTS, rescisão, será processada e condenada, como também o condomínio pode ser processado e condenado junto, de forma subsidiária. O significado prático será: se a empresa terceirizada não pagar, o condomínio pagará o processo. Por isto, é fundamental contratar uma



REVISTA
conviver

JORNAL CINFOMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOM
online



empresa terceirizada idônea, sólida financeiramente, colocar cláusulas protetivas no contrato e fiscalizar, acompanhar se os pagamentos estão sendo feitos, exigindo comprovantes e documentos de regularidade de FGTS e INSS, certidões negativas etc.

Quando se terceiriza serviços, o condomínio não será mais empregador, logo o síndico não pode: dar ordens ou fazer exigências diretas aos empregados da terceirizada; controlar o horário e fazer exigências diretas aos empregados da terceirizada e nem aplicar punições de qualquer natureza. Qualquer insatisfação, reclamação ou problema, o síndico ou administrador deve tratar com a empresa terceirizada.

Quais as vantagens e desvantagens de ter empregados do condomínio?

A primeira vantagem é escolher quem será a pessoa que prestará o serviço, fazendo processo seletivo. A segunda vantagem é ter controle direto, gerindo e aplicando punições, realizando ajustes



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



e cobranças. A terceira vantagem é criar um vínculo, melhorando a segurança e o clima de trabalho. Como nem tudo são flores, contratar de forma direta atrai toda burocracia trabalhista (folha mensal, encargos, lidar com faltas, férias, afastamentos), ter fundo para rescisões trabalhistas inesperadas, aparato jurídico e contábil maiores.

A esta altura, acredito que já tenha ficado claro que não há forma de ter pessoas trabalhando sem cuidar delas, o Direito do Trabalho exige que quem recebe os serviços sempre zelee por eles, ainda que sejam terceirizados.

Como decidir, afinal? Esta, sem dúvida, não é uma decisão jurídica. Trata-se de uma decisão administrativa, de perfil do gestor. Contudo, alguns fatores podem ser critérios para auxiliar a tomada de decisão, são eles: **1)** o tamanho do condomínio e complexidade (condomínios de maior porte optam por terceirizar tudo ou parte das atividades, a exemplo de portaria e limpeza, deixando



REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha



o cargo de zelador para empregado próprio); **2)** capacidade de gestão (síndico profissional, com administradora estruturada, pode ter mais segurança para equipe própria); **3)** histórico da terceirizada (fundamental pesquisar reputação, processos trabalhistas, tempo de mercado e solidez financeira).

Caso se decida pela contratação terceirizada, zelar por contratos claros com definição de postos de trabalho, horários, treinamentos, EPIs, formas de substituição de falsos e afastados, cláusula de entrega documental das certidões e comprovantes como condição para pagamento da fatura mensal, regras para rescisão de contrato favoráveis ao condomínio. Com o apoio de assessoria jurídica e contábil, a terceirização pode ser um excelente instrumento. Sem cuidado, vira uma falsa economia e fonte de muitos problemas.

● **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



CONDOMÍNIOS

REVISTA
conviver

JORNAL CINFORMONLINE
ED. 823 | ANO 4 | 6.1.2026

CINFOR
na linha





Aluguel Comercial

Cód. 12695

 **Bairro Jardins**



Mobiliada



Exclusivo

Neo Office Jardins



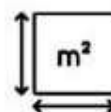
4 Salas



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

