

## CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS

Prezados Clientes,

Com o intuito de continuar a mantê-los informados a respeito dos próximos passos relativos a evolução da covid-19, principalmente no que diz respeito ao dia-a-dia dos condomínios, preparamos mais um informativo para atualizar a situação geral. É importante frisar que as informações estão alinhadas com o posicionamento dos órgãos responsáveis (Governo e Município) e as diretrizes da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios - <https://aabic.org.br/>).

Ressaltamos novamente a importância em cada um fazer sua parte, individualmente e como condomínio, para evitar que essa situação perca por mais tempo. Não existe motivo para pânico, mas é preciso comprometimento de todos.

Contem conosco!

23/03/2020

## CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS

### 1. Circulação em Elevadores



O objetivo da quarentena e do isolamento é que consigamos conter o aumento do número de casos, diminuindo o contato e protegendo especialmente os grupos de risco. Porém, não adianta tomar esses cuidados no convívio público, evitando aglomerações e circulação, e não replicar essas medidas dentro dos condomínios. Com isso, um potencial vetor de transmissão acaba sendo os **ELEVADORES**, meio de transporte principal dos condomínios, que possuem superfícies metálicas (onde o vírus acaba sobrevivendo por mais tempo), tem espaço limitado e são pouco arejados.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 1. Circulação em Elevadores



#### 1.1 O que utilizar, elevador ou escadas?

Os botões do elevador são superfícies metálicas acessadas constantemente por todos os moradores e funcionários. Não é preciso radicalizar e usar exclusivamente as escadas, até pelo esforço físico para andares mais altos e pessoas de mais idade, mas todos precisam higienizar corretamente as mãos e as áreas de contato. Outra ideia interessante é evitar apertar o botão diretamente com mãos, fazendo uso de lenço ou papel descartável, se utilizando dos cotovelos e usando o corpo para empurrar as portas.

Caso os primeiros andares optem por utilizar as escadas, corrimãos e maçanetas também devem ser higienizados constantemente.

**23/03/2020**

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 1. Circulação em Elevadores



#### 1.2 Como trafegar no elevador nessa situação?

Uma regra que vem sendo implementada em diversos condomínios, inclusive por meio de recomendação da ABEEL (associação dos elevadores), é a utilização do elevador por apenas uma pessoa / uma família. Dessa forma, evita-se a aglomeração e restringe o contato apenas aos que já possuem convívio próximo. Portanto, o andar que solicitar o elevador e o mesmo conter outro morador/funcionário, deverá aguardar a passagem do próximo, sempre tomando os cuidados de higiene.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 1. Circulação em Elevadores



#### 1.3 O que ocorre se o condomínio tiver um morador diagnosticado?

Se algum morador for diagnosticado com o novo coronavírus, deve comunicar ao síndico e administração para os mesmos informarem aos demais moradores, logicamente sem expor a identidade do infectado, para maiores precauções de higiene. A pessoa contaminada precisa se colocar em quarentena domiciliar monitorada, tomando os devidos cuidados:

- Não circular pelas áreas comuns;
- Se for necessária a circulação, sempre se utilizar de máscaras;
- Desinfectar as áreas por onde passou (elevador, por exemplo);
- Manter distância mínima de 1,5 m de outras pessoas.

**23/03/2020**

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 2. Assembleias



#### 2.1 Assembleias já convocadas

A responsabilidade dos gestores de condomínio é tão relevante quanto a dos governantes, já que lidamos com micro-sociedades que são os condomínios. Pelas características do vírus, tanto em termos de eventuais portadores assintomáticos quanto com relação ao longo período de incubação, aglomerações devem ser evitadas. Portanto, a Umuarama está cancelando as assembleias já agendadas.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 2. Assembleias



#### 2.2 E quanto aos mandatos vencidos? Como ficam os certificados digitais?

Apesar de não haver nenhuma medida definida, a Umuarama está acompanhando a solução desses casos junto as entidades de classe. Muito provavelmente será autorizada flexibilização dos procedimentos, uma vez que já foi oficiado aos órgãos e instituições financeiras pela AABIC .

Quando houver posicionamento oficial, informaremos aos nossos clientes.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 2. Assembleias



#### 2.3 Assembleias a serem convocadas em um futuro próximo

A AABIC também indica que as administradoras orientem os síndicos a **adiar convocação de assembleias ou reuniões presenciais**, atendendo aos alertas da OMS e Ministério da Saúde. A OAB de São Paulo também se posicionou dessa forma no último dia 16 de março até segunda ordem.

Recomendação, portanto, é aguardar e monitorar a evolução da situação e retomar a rotina de reuniões e assembleias presenciais quando houver segurança



## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 2. Assembleias



#### 2.4 Assembleias digitais/virtuais: é possível realizar?

A realização de assembleias virtuais é uma possibilidade que permite aos condomínios contornar essa situação, mas depende que haja, na convenção do condomínio, o detalhamento e forma de realização da mesma. Lembrando que são poucos os condomínios que possuem essas regras explicitadas, especialmente os mais novos.

"No meu entender, o embasamento da Convenção sobre a possibilidade de realizar assembleia digital é o primeiro e fundamental passo para que suas deliberações tenham eficácia e aplicação", explica o advogado João Paulo Rossi Paschoal.

**23/03/2020**

## CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS

### 3. Obras e Reformas



#### 3.1 Obras e reformas em áreas comuns

Apesar do setor de construção civil não constar no último comunicado sobre a quarentena do Governo do Estado de SP, a recomendação é que obras não emergenciais devem ser suspensas e retomadas após segunda ordem. Mesmo se tratando de intervenções na fachada ou outras áreas comuns de pouca ou nenhuma circulação, o entendimento é que a circulação de funcionários contribua para eventual disseminação.

Obras emergenciais e urgentes podem ser executadas pelo síndico respeitando o descrito no artigo 1.341 do Código Civil e ratificando a decisão posteriormente em assembleia.

23/03/2020

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 3. Obras e Reformas



#### 3.1 Obras e reformas em áreas comuns

Como estamos prevendo aumento da inadimplência dos condôminos devido ao período de quarentena, é extremamente importante reforçar ainda mais a paralização e não contratação de novas obras para respeitar ao máximo o caixa dos condomínios.

As administradoras já estão sendo orientadas a realizar apenas pagamentos essenciais para o funcionamento básico dos condomínios.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 3. Obras e Reformas



#### 3.1 Obras e reformas em áreas comuns

*Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:*

*I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;*

*II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.*

*§*

*1o As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.*

*§ 2o Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.*

**23/03/2020**

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 3. Obras e Reformas



#### 3.2 Obras e reformas em áreas privativas

Na situação atual, se a obra não for imprescindível para a vivência no apartamento, o condomínio pode vetar, via decisão do Corpo Diretivo, a realização de obras nos apartamentos. Tais medidas servem para conter a circulação de pessoas e dificultar a propagação, e vão de acordo com as orientações da AABIC e medidas tomadas pelo Estado de SP.

Mais uma vez, prevalece o bom senso de todos para que posterguem as intervenções que não são urgentes.

**23/03/2020**

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 3. Obras e Reformas



#### 3.3 E como ficam prestadores de serviço e funcionários dos apartamentos?

O condomínio não tem poder para vetar ou proibir a circulação de prestadores de serviço, funcionários e até mesmo visita nos apartamentos. As unidades tem o poder para liberar ou não a entrada de quem quer que seja, mesmo se essa pessoa for realizar algum tipo de serviço internamente. Cabe, novamente, o bom senso.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 3. Obras e Reformas



3.4 Posso me mudar durante esse período? E quanto ao recebimento de móveis e eletrodomésticos?

O condomínio também não possui autonomia para impedir uma mudança ou proibir o recebimento de entrega para qualquer apartamento. As regras presentes na convenção e regulamento interno referentes a horário e circulação devem ser respeitadas, além de uma cautela extra com relação a higienização das áreas.

A recomendação é que sejam evitadas as mudanças nesse período e entrega de grandes itens, reduzindo ao máximo a circulação e movimentação.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 4. Áreas de Lazer



#### 4.1 Interdição das áreas de lazer

Devido ao contágio do coronavírus, os condomínios devem considerar a suspensão de atividades em academias de ginástica, brinquedotecas, salão de jogos, salão de festas, áreas esportivas fechadas, piscinas e saunas. Já existe uma série de condomínios adotando essas medidas preventivamente, por meio de decisão discutida junto ao Corpo Diretivo.

Importante se utilizar, durante a argumentação com o condômino que tiver dúvidas ou não concordar com eventuais decisões nesse sentido, da contextualização do momento que vivemos, reportagens e medidas adotadas pelo Governo e indicadas pela OMS, que acabam sendo aplicadas também para a vida condominial.

**23/03/2020**



## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 5. Golpes e tentativas de assalto



Temos acompanhado algumas tentativas de golpe/assalto e achamos interessante dividir com vocês alguns exemplos para instruir os funcionários e circular também entre os moradores. Infelizmente, em momentos delicados como esse, o terreno se torna fértil para proliferação de pessoas mal intencionadas que se utilizam do tema da saúde, extremamente sensível para os moradores de condomínio, para aplicar golpes e tentar praticar assaltos.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 5. Golpes e tentativas de assalto



#### 5.1 Profissionais da saúde - pessoalmente

Já circulam na mídia alguns casos onde os assaltantes, vestidos devidamente como profissionais da saúde, tentam entrar em condomínios residenciais. Se identificam como “agentes de combate ao coronavírus” e tentam entrar nos edifícios para realizar as ações.

As Secretarias de alguns Estados já se pronunciaram informando que não fazem visitas diretas a respeito do covid19, especialmente sem aviso prévio, então qualquer tipo de aproximação nesse sentido deve ser evitada.

## **CIRCULAR INFORMATIVA 2 – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

### 5. Golpes e tentativas de assalto



#### 5.2 Whatsapp e compartilhamento de arquivos

Outra alternativa de *phishing* (golpe virtual) que estão utilizando diz respeito a documentos, compartilhamento de imagens, falsas campanhas de oferta de álcool em gel, promessas de vacinas e curas, entre outros que devem ser evitados. Cuidado ao se expor nas redes sociais, não compartilhem seus dados bancários, senhas ou outras informações.

Baixem os aplicativos oficiais e se informem pelos canais conhecidos de mídia, para também evitem a propagação de *fake news*.

## **CIRCULAR INFORMATIVA – COVID-19 EM CONDOMÍNIOS**

Estamos a disposição para continuar auxiliando vocês nesse momento difícil. Conte conosco e vamos todos fazer a nossa parte, incentivando a cidadania e o convívio coletivo.

Abraços,

**Umuarama**  
**(11) 3434-0000**  
**Rua Estados Unidos, 1.880 – Jardim América**

23/03/2020