CORONAVÍRUS

CARTILHA COM ORIENTAÇÕES AOS SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS



Esta é uma iniciativa da Comissão de Direito Imobiliário e da Construção da OAB Paraná, baseada nas melhores práticas e orientações do Ministério da Saúde e Organização Mundial da Saúde.

OAB PARANÁ

COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO E DA CONSTRUÇÃO - OAB/PR

Introdução



Neste momento, devemos levar em conta as recomendações da Organização Mundial da Saúde, do Ministério da Saúde, das novas legislações federal, estaduais e municipais, já que a maioria das Convenções Condominiais e Regimentos Internos não dispõe de suporte para as medidas de enfrentamento ao novo coronavírus.

Assim, entendemos que as orientações levam em conta o bom senso e a proteção da saúde coletiva nos condomínios e servem como auxílio aos Srs. Síndicos.

Orientações



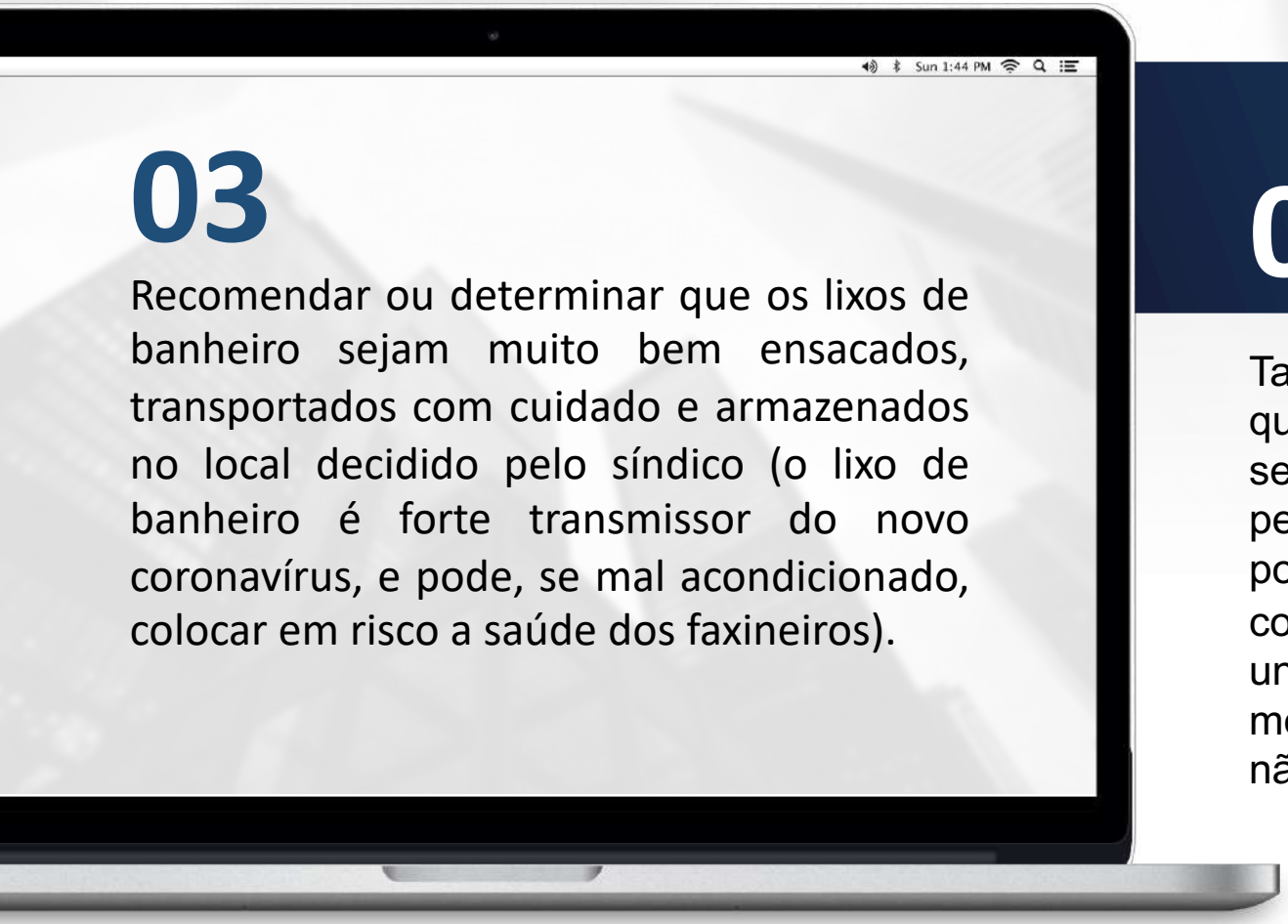
01

Uso do elevador: Recomendar ou determinar que o elevador seja usado apenas por pessoas da mesma família ou que vão para a mesma unidade.

02

Uso de áreas comuns, hall de entrada, corredores e banheiro do prédio: Recomendar ou determinar que a permanência no hall de entrada e corredores só será permitida para espera de elevador, exceto para o porteiro; restringir o uso dos banheiros do condomínio para os empregados, a fim de se evitar contaminação.

Uso da lixeira, cuidados com lixo de banheiro



03

Recomendar ou determinar que os lixos de banheiro sejam muito bem ensacados, transportados com cuidado e armazenados no local decidido pelo síndico (o lixo de banheiro é forte transmissor do novo coronavírus, e pode, se mal acondicionado, colocar em risco a saúde dos faxineiros).

04

Também é recomendado que haja algum tipo de serviço de coleta de lixo, pelos faxineiros, de porta em porta ou nos corredores, para as unidades em que o morador esteja isolado e não possa sair.

05

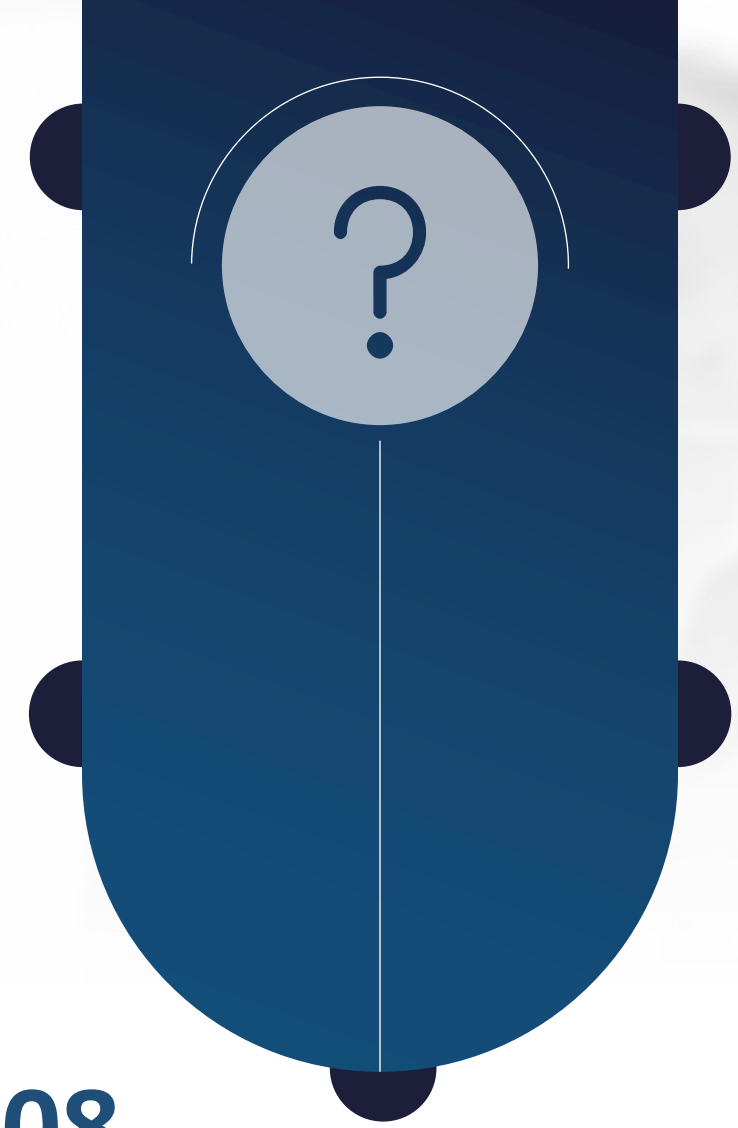
Na falta de faxineiros, evitar o uso da área de disposição interna do lixo e procurar entregar o material diariamente nos serviços de coleta, em horários próximos ao recolhimento pelo lixeiro.

06

Higienização dos equipamentos de uso coletivo: Para condomínios que realizam o acesso através de equipamentos biométricos, disponha de álcool em gel para que cada usuário realize a assepsia das mãos antes e depois de utilizar os equipamentos.

07

Garagens: Recomendar ou determinar o uso das garagens apenas pelo tempo necessário para o deslocamento até as unidades, evitando a aglomeração de pessoas no local.



08

Limpeza: Reforçar a limpeza de balcões, maçanetas, elevadores, corredores e demais locais de contato em que haja fluxo e trânsito de pessoas.

09

Portas e janelas: Orientar que portas e janelas das áreas comuns fiquem abertas para aumentar a ventilação local, evitando-se a propagação do vírus, sempre levando em conta as regras de segurança necessárias.

10

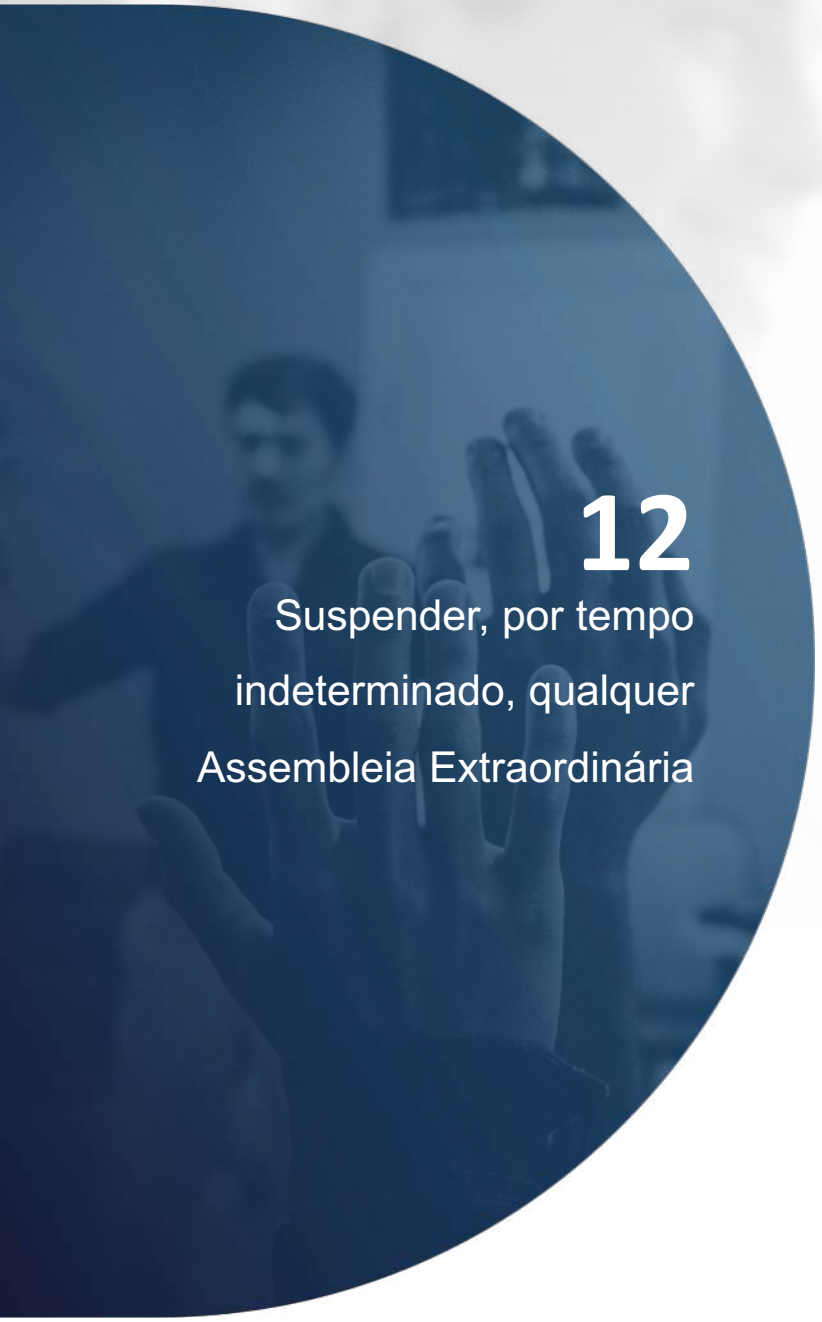
Salão de festas, churrasqueira: Recomendar ou proibir o uso, por tempo indeterminado, e suspender por ora novas reservas, além de cancelar as já existentes, evitando assim aglomeração de pessoas.

Espaços abertos dentro do condomínio:

11

Espaços abertos dentro do condomínio: Recomendar um cronograma onde os moradores possam usar, uma unidade por vez e por determinado tempo, alguma área aberta para tomar banho de sol e caminhar, seguindo as orientações médicas. Lembrar que ao sair e entrar em casa as roupas deverão ir para limpeza, os sapatos deverão ser deixados na entrada da unidade ou em outra área de higienização, tomar banho ao entrar em casa ou lavar bem as mãos com água e sabão.

Assembleias



12

Suspender, por tempo indeterminado, qualquer Assembleia Extraordinária

13

Em caso de Assembleia Ordinária, que é obrigatória, recomenda-se que seja feita por algum aplicativo de reunião on-line, não presencial, dando oportunidade para que todos os condôminos participem. Caso existam dificuldades neste sistema de votação, recomenda-se que seja pautada apenas a prorrogação de mandato do síndico e conselho, por 90 dias, não sendo votados outros assuntos, como prestação de contas, deixando estabelecido que ao final do período de 90 dias deverá ser realizada nova Assembleia com votação de prestação de contas e eleições.

14

Empregados: Reforçar as recomendações de higienização. Havendo funcionários com sintomas, dispensá-los do trabalho.

15

Obras: Recomendar ou determinar a paralisação de obras em unidades privativas com o objetivo de diminuir o fluxo de pessoas dentro do condomínio. Autorizar apenas obras urgentes como em encanamentos, banheiro, cozinha.

16

Serviços essenciais: Prestadores de serviços essenciais, como encanadores, eletricistas e outros para atendimentos emergenciais devem ser permitidos, resguardadas as cautelas gerais de prevenção. Quanto aos demais profissionais, recomenda-se avaliar a possibilidade de adiamento, inclusive de corretagem, tanto de venda, como de locação, e vistorias em geral.

17

Segurança e portaria: Reforçar as regras de segurança para entrada no condomínio, orientando o porteiro a liberar o acesso apenas àqueles que o morador autorizar no momento. Caso seja alguma equipe de saúde, verificar primeiro com o morador se tal auxílio foi mesmo solicitado, antes de liberar a entrada. Verificar cartilhas orientativas a respeito dos principais golpe praticados.

Recebimento de entregas, correspondências, compras de mercado, farmácia:



Viabilizar que o porteiro possa deixar as entregas e correspondências na porta do morador ao final de cada turno, como medida excepcional, fazendo constar no livro cada entrega e maneira que foi feita. Caso não haja porteiro, incentivar os vizinhos a colaborarem recebendo as entregas para quem está em isolamento e não possa sair da unidade.

Orientar que, na medida do possível, e dependendo do material, a entrega seja higienizada com álcool 70%.

19
Acesso de pessoas



Recomendar a restrição de acesso de visitantes e pessoas estranhas no condomínio para evitar um possível contágio. Evitar o acesso de entregadores e delivery, sendo que o morador que solicitar tais serviços deverá receber a entrega na portaria para diminuir a interação com os demais moradores, ressalvados os casos de pessoas em isolamento.





20

Limpeza de caixa d'agua: Suspender, excepcionalmente, a limpeza das caixas e cisternas, para que não falte água em nenhuma unidade no momento em que as pessoas estão em isolamento.

Realizar a limpeza no primeiro momento em que seja possível.

21

Limite de gastos pelo síndico: Caso haja necessidade de maiores gastos para compra de material de higienização e pagamento de empregados (antecipação de férias, horas extras) que dependam de autorização de Assembleia ou Conselho, informar aos moradores (ou pelo menos aos membros do Conselho Fiscal, se houver) sobre a real urgência da despesa por mensagem eletrônica/ telefone/ interfone, para que posteriormente haja ratificação.

22

Empregados com mais de 60 anos ou em outro grupo de risco:

Conceder férias, antecipação de férias ou formação de banco de horas, dispensando assim esses empregados do trabalho no momento crítico da pandemia.



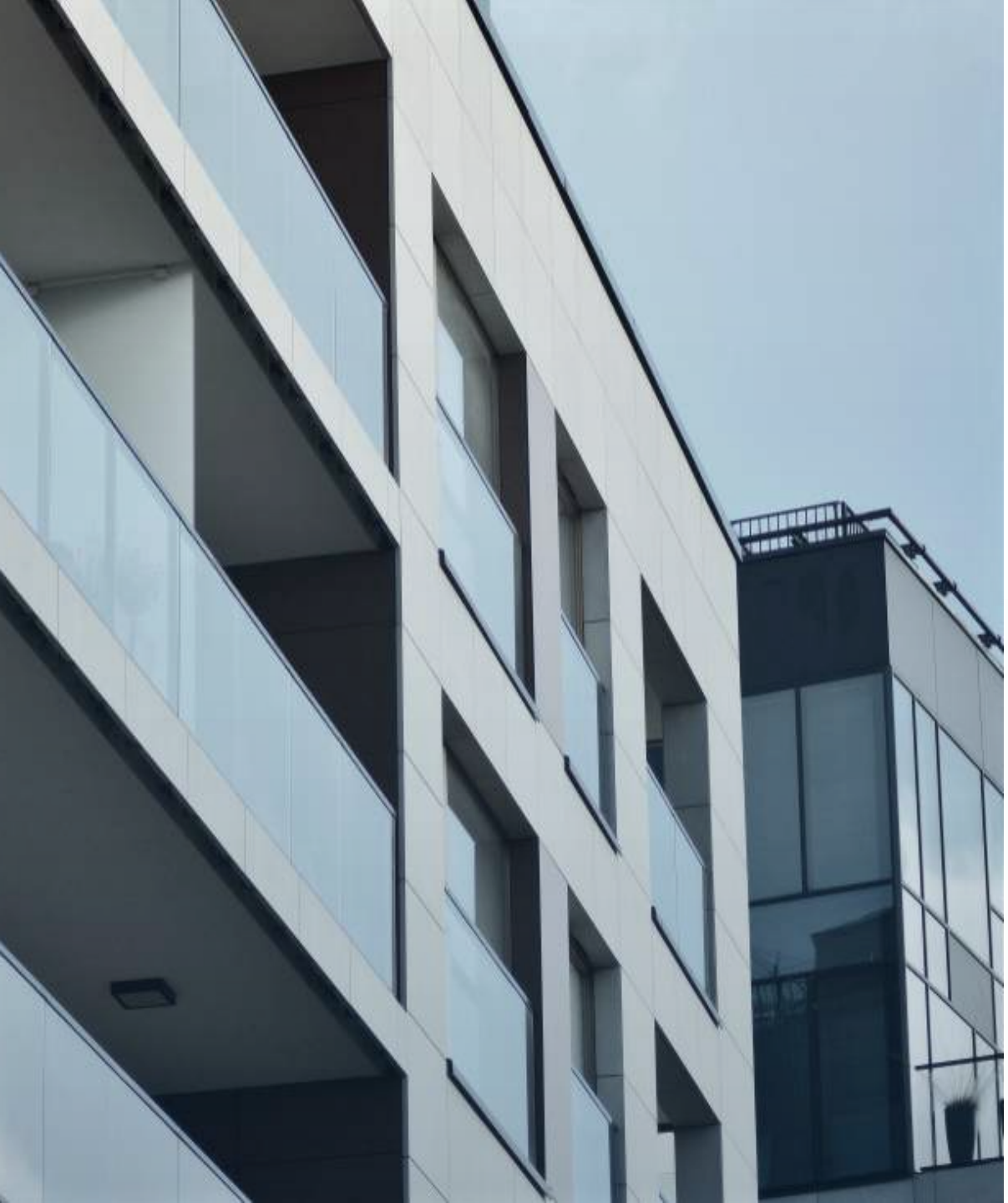
23

Moradores em situação de risco: Recomendar aos moradores em situação de risco, quais sejam, idosos ou com doenças classificadas pelas autoridades sanitárias, que permaneçam em suas unidades privativas, respeitando o período de isolamento/ quarentena. Em caso de alguma necessidade, os moradores deverão comunicar ao síndico para que possam receber auxílio.

24

Moradores infectados:

Os moradores que tenham diagnóstico positivo ou sintomas devem manter-se isolados e comunicar ao síndico, a qual deverá tratar com discrição a situação para não causar pânico e discriminação.



25 **Crianças:** Recomenda-se que os pais permaneçam com seus filhos em suas unidades privativas, evitando assim o uso de áreas comuns, como parques e playgrounds, com objetivo de cuidar primeiramente da saúde das próprias crianças e consequentemente de toda a família.

26 **Barulho excessivo, música alta:** Considerando o isolamento social e que muitos moradores estão trabalhando de casa, recomenda-se que os moradores sejam orientados, por telefone/interfone, a não perturbar o sossego dos demais, sobretudo a partir de suas sacadas. Caso exista algum conflito, orienta-se que a Polícia Militar seja acionada, ou que sejam aplicadas as penalidades previstas nos regulamentos do condomínio.

Grupos de WhatsApp: Uma solução para não perder o controle e o contato com os moradores é a criação de “Lista de Transmissão” no WhatsApp ao invés de “Grupos”. O síndico pode criar uma lista com o telefone dos moradores e enviar avisos importantes para todos, sem que se criem discussões intermináveis. Assim, ele envia a mesma comunicação para todos e recebe as respostas individualmente.

27

28

Compras coletivas: Incentivar, pelo telefone/ interfone, compras coletivas de supermercado e feiras, onde apenas um morador faça a compra para todos, dando prioridade nos pedidos daqueles que estão isolados e não podem sair de casa, evitando assim uma maior circulação de pessoas pelo condomínio.



Solicite aos moradores que colaborem com a administração do condomínio, evitando conflitos desnecessários, sempre tendo em mente o bem comum e harmonia da coletividade.

É hora de atenção, solidariedade e cuidado. Precisamos evitar o pânico e exercer com ainda mais força nosso senso de coletividade, na certeza de que em breve a situação sanitária se normalizará e sairemos todos mais fortalecidos dela.

Composição da Comissão de Direito Imobiliário e da Construção da OAB/PR
Gestã0 2019-2021

Presidente: Antonio Claudio de Figueiredo Demeterco (OAB/PR 29.045);
Vice-Presidente: Luiz Antonio Muller Lameira (OAB/PR 98.807);
Secretária: Larissa Kella Rocha Lago (OAB/PR 81.552);

Membros: Alceu Eilert Nascimento (OAB/PR 34.648); Alexandre Millen Zappa (OAB/PR 27.862); Alexandre Minor Uema (OAB/PR 40.319); Andre Bueno Baggio Guzzoni (OAB/PR 67.731); Andreia Cristina Alves Hortet (OAB/PR 47.518) Arthur Henrique de Pontes Rodrigues (OAB/PR 84.706); Beatriz Bianco Machado Peters (OAB/PR 48.043); Bernardo Duarte Almeida Fonseca (OAB/PR 31.139); Cleiton Sacoman (OAB/PR 31.142); Cristiane de Oliveira Azim Nogueira (OAB/PR 24.456); Eduardo Thiesen da Silveira (OAB/PR 54.374); Geni Noemia Oleczinski (OAB/PR 53.849); Heloise Moreira Jory (OAB/PR 69.661); Laura Massignan Benato (OAB/PR 46.390); Lorenzo Del Prete Misurelli (OAB/PR 70.121); Luciano Hinz Maran (OAB/PR 29.381); Marlus de Oliveira (OAB/PR 59.354) Mauro Fonseca de Macedo (OAB/PR 19.777); Pedro Augusto Davidoff (OAB/PR 70.521); Raquel Celoni Dombroski (OAB/PR 36.361); Ricardo de Oliveira Campelo (OAB/PR 33.204); Vanessa Tavares Lois (OAB/PR 26.245); Walmor Angelo Lell (OAB/PR 64.121).