



ESPECIAL COVID-19

Manual do síndico e do condomínio

Medidas e Orientações para gestores sobre como lidar
com o coronavírus nos condomínios

Atualizado em 23/04/2020

Apresentação

O novo coronavírus (Sars-Cov-2) afetou o mundo com a COVID-19, chegou ao Brasil e está transformando a vida em condomínio.

Muitos síndicos estão **cheios de dúvidas** sobre gestão, realização de **assembleias**, limpeza e uso de **áreas comuns**, reservas de espaços, orientações a **funcionários**, moradores e **prestadores de serviços**, além do suporte a **condôminos** do grupo de risco e infectados.

O **SíndicoNet** preparou esse **eBook** com orientações para **auxiliar na sua gestão**. Informação organizada e bem apurada junto a especialistas do setor.

Ao final, você encontra cartazes e materiais informativos para conscientizar e orientar moradores em murais, redes sociais ou whatsapp.

Consulte sempre que precisar!

Equipe SíndicoNet



www.sindiconet.com.br

Índice

1. Assembleias	5
1.1. Ainda não convocadas	5
1.2. Já convocadas	6
1.3. Assembleia virtual	6
1.4. Assuntos inadiáveis	7
1.5. Assuntos com prazos vencidos	7
1.6. Síndico com mandato a vencer	8
2. Preparando as áreas comuns ATUALIZADO	9
3. Interdição de áreas de lazer	10
4. Obras e manutenção	12
4.1. Obras nas áreas comuns	12
4.2. Obras nas unidades	13
4.3. Manutenção predial ATUALIZADO	13
5. Moradores	14
5.1. Entrega de delivery	14
5.2. Casos confirmados ou suspeitos	14
5.3. Idosos ou grupos de risco	16
5.4. Nova etiqueta dos moradores ATUALIZADO	16
5.5. Comunicação com os moradores	19
5.6. Airbnb e locação por temporada	19
6. Funcionários	20
6.1. Instruções e orientações	20
6.2. Plano de contingência	21
7. Segurança	23
8. Reuniões com conselho e administradora	24
9. Saúde financeira dos condomínios NOVO	25

10. Tecnologias e serviços para condomínios	NOVO	28
11. Síndicos profissionais		29
12. Associações de loteamentos	NOVO	30
13. Informações complementares		32
14. Modelos e comunicados		32
Orientações aos moradores		33
Orientações aos funcionários		34
Comunidade solidária		35
Modelo de circular de aviso de interdição de área comum		36
Cartaz aviso de interdição de área comum		37
Modelo de requerimento para prorrogação de mandato de síndico		38
Dicas para uso do elevador		39
Modelo de circular para suspensão de obra na unidade		40
Coronavírus e a Segurança Condominial		41
Cartaz sobre a importância de pagar a cota em dia	NOVO	42
Modelo de circular sobre a importância de pagar a cota em dia	NOVO	43
Cartaz de homenagem aos funcionários pela dedicação na pandemia	NOVO	44
Cartaz de incentivo a morador doente comunicar que está com COVID-19	NOVO	45

1 Assembleias

A **responsabilidade dos gestores** de condomínios é tão grande quanto a dos **governantes**. Dentro da sua micro-sociedade, **cada síndico precisa tomar medidas** e pensar em como inibir e evitar que a covid-19 se espalhe.

Os moradores correm o risco de ser portadores da doença e contaminar aqueles que convivem em suas comunidade, por isso as **assembleias presenciais**, que reúnem diversas pessoas em espaço fechado, **devem ser adiadas** na medida do possível.

Ainda não convocadas

Adiamento da convocação de assembleias ou reuniões presenciais.
Indicação da AABIC e OAB-SP.



Por que? Organização Mundial da Saúde (OMS) e Ministério e Secretarias de Saúde alertam para **cancelar eventos** com aglomerações de pessoas como medida restritiva.

A recomendação do setor é **aguardar** e monitorar a evolução da doença. **Retomar** assembleias **quando houver segurança**.



Já convocadas

Sim, é possível cancelar assembleias já convocadas. Estamos diante de uma **pandemia**, motivo mais que **suficiente para dar o respaldo jurídico** para o cancelamento das assembleias.

Saúde pública e proteção ao direito à vida devem ser assegurados (artigo 5º da Constituição Federal).



Como cancelar? [Consulte a Convenção](#) do condomínio sobre o **cancelamento**. [Código Civil](#) se restringe à **convocação** (art. 1.334, III).

- **Nada consta na Convenção?** Aja com rapidez para avisar a todos os convocados usando todos os canais de comunicação existentes.

Assembleia virtual

É uma **excelente ferramenta** para contornar uma situação como esta, já que adota uma plataforma digital em que as pessoas podem discutir, deliberar e votar sobre a pauta da assembleia pela internet. Ainda **são poucos os condomínios e as administradoras** que já trabalham desta forma.

- **É uma possibilidade**, desde que **não haja restrição na Convenção** do condomínio.
- Atenção à **fórmula técnica-jurídica** para assegurar a **fidelidade do voto virtual**. Ex.: certificado digital ou sistema criptografado.
- Recomenda-se realizar esse tipo de assembleia com **apoio da administradora e/ou assessoria de um advogado**.
- Saiba como funciona a [Assembleia Digital](#).

Assuntos inadiáveis

- O recomendado é a realização de assembleia, se possível, no formato virtual, **apenas para deliberar questões que envolvem aspectos legais e de representatividade**. Exemplo: mandato de síndico que está para vencer.
- **Como?** Fazer **assembleia com pauta de item único**, de rápida duração.

Formato alternativo, se não puder assembleia virtual: votação usando **urna** colocada em área comum com lista de presença. [Saiba mais sobre assembleias de sessão aberta.](#)

Assuntos com prazos vencidos

A recomendação é prorrogar e aguardar para fazer a assembleia quando for mais seguro. Exemplos de situações:



Sorteio de vaga de garagem



Aprovação de contas



Previsão orçamentária para definir novo rateio

- Quando a pandemia passar, **ratificar a decisão na próxima assembleia**.
- Se necessário, fazer um **rateio extra** para cobrir eventual déficit.

Síndico com mandato a vencer

- Uma solução é o **síndico continuar no exercício** da função, **prorrogando seu mandato**, até a viabilidade de se realizar uma eleição. Uma assembleia deve ser convocada tão-logo seja possível para ratificar.
- **Outra solução:** transferir ao **subsíndico**, se existir, **ou a membro do conselho fiscal**. Uma assembleia deve ser convocada tão-logo seja possível para ratificar.
- Utilizar de analogia ao **Condômino Voluntário** (art. 1.324 do CC): condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.
- Apesar das opções listadas acima, importante ressaltar que os condomínios optantes pela **não realização de assembleia** para eleição até passar a pandemia, ou que adotarem uma das indicações acima, **podem estar sujeitos a prejuízos**, tais como: a falta de representatividade do condomínio em juízo ou perante instituições financeiras e o fisco (certificado digital).
- Para tentar evitar possíveis prejuízos, entidades como Secovis, AABIC, CRA e Abadi estão pedindo **flexibilização de regras à Receita Federal e bancos para os condomínios durante a pandemia**. Entre as solicitações, estão pedidos para encontrar alternativas para os casos de certificados digitais que vencem nos próximos 90 dias e reconhecimento de prorrogação de mandato de síndicos.

- Use nosso [modelo de requerimento](#) para síndico com mandato vencido **apresentar ao banco** para reconhecimento de prorrogação de mandato.
- Veja [aqui](#), na Cobertura Especial SíndicoNet, as **circulares e orientações** das entidades sobre a prorrogação e mandato do síndico.

2

Preparando as áreas comuns

Limpeza e desinfecção

Superfícies tocadas muitas vezes ao dia devem ser desinfectadas com maior frequência no dia:



Elevadores:
portas, botões



Corrimãos



Maçanetas



Biometria

Usar álcool ou produtos com álcool, alvejante e hipoclorito de sódio



Instalar dispensers com álcool em gel (70%) em áreas de acesso:

- hall de entrada
- próximo aos elevadores nas garagens e térreo
- áreas de grande circulação

Deixar os corredores o mais ventilado possível



Estimular que moradores higienizem suas mãos ao entrar no condomínio

Controle de acesso por biometria:

- Se puder, troque por outro meio de acesso (tags, crachás).
- **Se mantiver**, redobrar a higienização.

Colocar dispensers de álcool em gel (70%) nas saídas do uso de equipamento



Retirar tapetes e capachos das áreas comuns. Podem proliferar o vírus

3

Interdição de áreas de lazer

OMS e esferas governamentais brasileiras recomendam **evitar aglomerações** devido ao **alto potencial de contágio do coronavírus**.

Em condomínios, como medida preventiva, **suspender atividades em:**



academias de ginástica



espaços kids: brinquedotecas, playgrounds, salão de jogos etc



áreas esportivas

Interditar áreas que podem aglomerar pessoas:

- playgrounds, até em áreas abertas
- saunas
- piscinas
- salões de festas
- churrasqueiras
- espaço gourmet

Se questionado por moradores quanto ao direito de propriedade de poder usufruir das áreas, o interesse coletivo se sobrepõe ao individual - é questão de saúde pública e direito à vida (Constituição Federal - artigo 5º).



É dever do condômino não utilizar partes do condomínio de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores (**Código Civil - artigo 1.336**).

Síndico deve **compartilhar suas decisões** com o conselho.



Guarde notícias e reportagens sobre a [Covid-19](#) para eventuais questionamentos.

Use nossos **modelos de aviso de fechamento de áreas comuns** ([circular](#) e [cartaz](#)).

4

Obras e manutenção

Obras nas áreas comuns

Deve haver um esforço para **diminuir o número de pessoas estranhas** ao condomínio circulando no local. Também é importante **evitar pó** ou outros agentes que possam irritar as vias aéreas, atacadas pelo coronavírus.

- **Obras em andamento:** devem ser **suspensas**. Somente deverão ser finalizadas aquelas que sejam realmente **emergenciais**, que sua parada trará risco à estrutura e à vida dos moradores.
- **Obras novas:** aguardar a normalização da situação de pandemia.
- **Obras emergenciais:** aplicar o previsto no artigo 1.341, § 2º, do Código Civil que **permite ao síndico realizar uma obra** para **evitar danos** (risco à estrutura e à vida dos moradores) por não ter se manifestado a respeito. **Relatar** a questão em **assembleia futura**.



Obras nas unidades privativas

- Reformas em andamento devem ser **paralisadas**.
- Novas reformas devem ser **adiadas**.

Use nosso [modelo de circular](#) para informar os moradores sobre suspensão de obras

- **Manutenções emergenciais** apenas para conserto de vazamento de água e gás, problemas elétricos e quebra de eletrodomésticos essenciais, como geladeira e fogão.

Manutenção predial

- **Manutenções preventivas** em áreas comuns devem ser **suspensas**.
- **Manutenções emergenciais** devem ser realizadas para consertar portões, elevador, encanamento, vazamento de gás entre outros que coloquem o condomínio em situação crítica ou de risco.
- **Renovação de AVCB:** checar junto ao Corpo de Bombeiros do seu estado. Em SP, por exemplo, as licenças que expiram entre 01/03 e 31/07, estão estendidas até 31/07, de acordo com a [Portaria nº CCB – 013/800/20](#).

Para manutenções inadiáveis, conte com o [CoteiBem](#).

5

Moradores

Entregas de delivery



Moradores devem retirar **cuidadosamente** as encomendas na portaria diretamente com o entregador, já que há possibilidade de contágio se o portador estiver doente.

Lave todas as superfícies dos produtos e higienize as mãos logo ao chegar em casa, evitando contaminar outras superfícies.



Casos confirmados ou suspeitos

Encorajar moradores a comunicar ao síndico se confirmar a doença ([use nosso cartaz](#)), com intuito de controlar o contágio. Aplica-se o previsto nos arts. 5º e 6º da Lei Federal 13.979/20, a saber:

Art. 5º Toda pessoa colaborará com as autoridades sanitárias na comunicação imediata de:

I - possíveis contatos com agentes infecciosos do coronavírus;

II - circulação em áreas consideradas como regiões de contaminação pelo coronavírus.



Em casos confirmados:

- **Não informar o nome** ou identificar o infectado a ninguém
- **Informar aos demais moradores** que há um caso confirmado, para serem ainda mais cautelosos
- **Reforçar as medidas de desinfecção**
- **Desinfetar** as áreas por **onde o doente passou**: elevador, hall.
- **Funcionários da limpeza** devem obrigatoriamente **usar EPI's** (máscara, luvas, botas e óculos) para desinfecção das áreas e recolhimento de lixo
- Informar a **Vigilância Epidemiológica** para receber mais orientações



Orientações aos doentes:

- Permanecer em quarentena na unidade por 14 dias
- Não circular pelas áreas comuns
- Se precisar circular, fazer uso de máscara
- Manter distância mínima de 1,5 metro de outras pessoas
- Acondicionar muito bem o lixo: vírus presente nas fezes

*Para lidar e comunicar os casos de coronavírus, consulte o procedimento previsto na [Portaria nº 356, de 11 de março de 2020](#). O documento regulamenta a Lei Federal nº 13.979/20 e estabelece medidas para enfrentar situação de emergência de saúde pública, de nível internacional, em decorrência do coronavírus.

Idosos e grupos de risco

Mapeie todas as unidades com idosos e pessoas do grupo de risco (diabéticos, hipertensos, cardíacos, asmáticos, doentes renais) para **montar um plano de ações caso haja contágio** confirmado no condomínio.

Solidariedade é bem-vinda. Quanto mais ajuda idosos e grupo de risco receber, menos necessidade terão de ficar circulando. **O mesmo vale para o vizinho doente** que compartilhar sua identidade e precisar de apoio.



Incentive um mutirão de solidariedade na comunidade para:

- mercado
- farmácia
- conveniência
- pet shop
- passear com cachorro
- conversar pelo interfone ou telefone

Use nosso modelo para mobilizar seus vizinhos.
Confira no final do eBook

Nova etiqueta dos moradores



Elevador cheio? Aguardar o próximo (só familiares) ou usar escadas



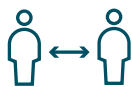
Manobra o carro do vizinho? Higienizar mãos antes e depois



Usar **álcool em gel (70%)** dos dispensers do condomínio antes de tocar **maçanetas, corrimãos** ou **botões e porta** de elevador



Biometria no condomínio? Higienizar mãos antes e depois com álcool em gel



Manter **distância de 2 metros** de pessoas tossindo ou espirrando



Cobrir boca e nariz ao tossir ou espirrar com um lenço de papel e jogar no lixo



Lavar mãos frequentemente com água e sabão (por 20 segundos)

Conversar com seus **empregados**:



- Ideal é dispensá-los para reduzir circulação e colaborar para desacelerar o contágio. Se não for possível, reduzir a frequência
- Em caso de suspeita da doença, afastá-los até se recuperarem
- Mais de 60 anos ou no grupo de risco? Afastar até passar a pandemia
- **Usam transporte público?** Considere a possibilidade de virem em veículo próprio (trocar VT por vale combustível) ou transporte particular (táxi, uber)
- Precisam vir de transporte público? Oriente a trocar a roupa para trabalhar



Suspender temporariamente **jantares** e confraternizações em suas unidades



Feche bem o seu saco de **lixo**. Papel higiênico usado pode estar contaminado (fezes são transmissoras do vírus).



Recomenda-se **substituir capacho por pano** úmido com água sanitária



Ao entrar em sua unidade, **tire seus sapatos, desinfete a sola** e **guarde em uma “zona suja”** junto com outros objetos usados fora de casa. Não deixe no corredor.



Prestadores de serviços, tais como personal trainer, professor de música ou de idiomas etc: **troque atendimento presencial por on-line**. Ou suspenda.



Mudanças: o ideal - e recomendado - é que não ocorram, mas não sendo possível evitar, devem ser agendadas previamente para haver preparação das áreas por parte dos funcionários, com higiene, segurança e ordem para todos.

Pets:



- Vai levar seu bichinho para passear? Vá em horários com menos circulação de pessoas
- Não deixe que ele encoste em superfícies (muros, calçadas)
- Não permita que pessoas e animais encostem nele: podem estar contaminados e o vírus passar para o pelo do pet
- Higienize as patinhas ao chegar em casa: água e sabão
- Está com COVID-19? Só encoste em seu pet usando luvas e máscara

Comunicação com moradores

Usar todos os recursos disponíveis para manter os moradores bem informados sobre medidas preventivas e decisões tomadas em favor da coletividade, como:

- aplicativo ou site do condomínio
- e-mail
- cartazes
- circulares
- redes sociais oficiais
- grupos e listas de transmissão no whatsapp

Ferramenta gratuita: [MeuCondomínio](#) é uma plataforma de comunicação, que pode ajudar o síndico a integrar os moradores.

Airbnb e locação por temporada

Este não é o momento para recorrer a reservas de hospedagem, especialmente em condomínios. Reservas feitas pela plataforma Airbnb até 14/03/2020, com data de check-in entre esta data e 14/04/2020, **estão cobertas pela política da empresa e podem ser canceladas** antes do check-in.

Os hóspedes que cancelarem **receberão um reembolso integral** e os anfitriões poderão cancelar sem custos ou impacto no seu status de Superhost. O Airbnb reembolsará todas as taxas de serviço nos casos de cancelamentos cobertos. Leia a [íntegra da nota](#) emitida pela empresa.

6

Funcionários

Instruções e orientações

Síndico deve passar orientações aos colaboradores sobre medidas de higiene, tais como:



Higienização antes de iniciar a jornada de trabalho



Colocar uniforme ao chegar ao condomínio



Na guarita: interfone, telefone, maçaneta, portas, superfícies e todos os demais itens de uso compartilhado devem ser **higienizados com álcool líquido** e papel toalha pelo menos na troca de turno. Manter a área o mais ventilada possível



Cuidado especial com pertences de uso pessoal



Auxiliar de serviços gerais devem **usar EPIs** (luvas, óculos, botas, máscara), especialmente no manuseio de lixo



Manobristas devem usar luvas e abrir todos os vidros dos carros ao estacionar



Copa ou cozinha: cada um deve usar seus próprios talheres e copos



Higienização do vaso sanitário com água sanitária. Pessoas doentes podem contaminar outras pelas fezes



Funcionário com suspeita deve comunicar sua situação e ser afastado até se recuperar



Funcionários com mais de 60 anos e do grupo de risco: recomendação é o afastamento para preservar sua saúde até passar a pandemia. Se for possível, antecipe férias.

Baixe nosso [cartaz](#) com orientações aos funcionários.
Confira no final do eBook

Plano de contingência

Para **funcionários com veículos próprios**, avaliar a possibilidade de trocar o vale-transporte pelo valor do combustível. Evita-se exposição no transporte público e aumenta o resguardo dos funcionários

Em caso de **funcionário doente**:

- terceirizado: reposição
- orgânico: cobertura pelo zelador ou folguista ou fazer nova escala entre os demais

Em caso de **suspensão de transporte público** (decretos etc), soluções alternativas:

- escala com funcionários que moram mais próximos
- dormir no prédio
- uso de aplicativos de transporte (uber, 99, easy etc)
- caronas
- plano de ação conjunto com terceirizada

Se for decretada **quarentena obrigatória** (ninguém sai de casa): elaborar um plano envolvendo moradores, em conjunto com administradora e conselho, para garantir:

- separação de lixo
- limpeza básica
- acesso ao condomínio: abertura e fechamento de portões
- segurança

7

Segurança

Atenção redobrada com a segurança do condomínio. Já foram registrados **golpes** aplicados por **oportunistas** se identificando na portaria de empreendimentos como **agente da fiscalização sanitária**, laboratórios ou hospitais para **testar ou monitorar moradores** com suspeita de **coronavírus**.

Normalmente, as **Secretarias de Saúde não têm ação de visita** às residências no combate ao coronavírus e **hospitais** já divulgaram **não estar realizando testes a domicílio** devido à atual situação de pandemia.

Mesmo que uma pessoa se apresente vestindo uniforme, avental ou crachá se identificando como tal, deve-se **manter o protocolo de controle de acesso seguro**:

- contatar o morador/síndico para saber se estava aguardando tal visita/inspeção
- o profissional deve aguardar esta verificação na área externa do condomínio
- só liberar a entrada se for realmente confirmado que o morador estava aguardando a visita
- registrar em sistema ou caderno de protocolo nome, documento, data e horário de entrada e saída.

Leia mais orientações neste [artigo](#).

8

Reuniões com conselho e administradora

AABIC sugere que as próprias administradoras repensem a rotina de trabalho, com criação de horários alternativos para reduzir o trânsito de funcionários e, quando for possível, incentivar o trabalho remoto, em modelo home office.

Use plataformas digitais para realização de reuniões com conselho ou administradora por videoconferência, como:

- Zoom
- Hangouts: Google liberou recursos de Meeting
- Webwex: Cisco liberou Webex para reuniões com até 100 pessoas



9

Saúde financeira dos condomínios

Com o confinamento, é certo que **aumentem os consumos** de água, luz e gás, bem como **equipamentos** (elevadores, bombas) sejam **mais usados** e **mais lixo** gerado. **Condôminos** poderão **perder seus empregos** e engrossar a **inadimplência**. Abaixo, orientações para **manter as contas do seu condomínio equilibradas** desde já!



Acompanhe de perto o fluxo de caixa do condomínio: faça uma **análise financeira** criteriosa dos **centros de custos** do condomínio, tendo como **base** a **previsão orçamentária**, e se **certifique** de que o **fluxo de caixa** está sob controle.

Elabore um plano de contingência para o caso de vir o aperto financeiro. **Olhe o condomínio por inteiro** para possíveis cenários e **traçar ações** de acordo com o perfil do empreendimento.



Se a **inadimplência** começar a **crescer**, junto com a administradora, **redesenhe a rota** usando o **plano de contingência**.

Comunique aos moradores a **importância do pagamento pontual** da cota. O condomínio é o lugar onde as famílias estão mais seguras hoje.

Use nosso modelo de [circular](#) ou [cartaz de conscientização](#) dos condôminos sobre a importância de pagar a cota em dia



Controle a impontualidade de perto: crie uma linha de acompanhamento da impontualidade, antes de virar inadimplência, emitindo lembretes periódicos e emissão de segunda via avisando sobre o não pagamento da cota.

Acompanhe a **inadimplência** diligentemente: faça **cobranças** e facilitação de pagamento com **parcelamento** que caiba no bolso do devedor. O foco é **diminuir a dívida e garantir entradas** no caixa do condomínio. [Veja como funciona o serviço de Cobrança Amigável do SíndicoNet](#)

Contenção de despesas, corte de 'gorduras' e de arrecadação de fundos caso a inadimplência cresça:

- Avaliar suspensão da arrecadação de fundo de reserva
- Avaliar suspensão da arrecadação de fundo para obras futuras
- Cortar aquilo que não é essencial, tais como aulas coletivas, recreação, contrato com piscineiro (transfira para zelador), serviços de concierge
- Cortar gorduras: reduza papelaria, cópias, impressão de boletos, holerites e comunicados e passe tudo para o digital
- Revisar e eliminar horas extras
- Fazer cotações de produtos e serviços em diferentes fornecedores. Conheça a plataforma [CoteiBem](#)
- Analisar custos acessórios na administradora

Negociar contratos de prestação de serviços pelo prazo que durar a pandemia, **respeitando** sempre a margem de **negociação**. Avalie a **suspensão dos ajustes contratuais** anuais

Suspender ou readequar temporariamente contratos de prestação de serviços, como [Manutenção da academia](#) e [Manutenção dos jardins](#) (passar para bimestral, por exemplo)



Campanhas de consumo consciente **com base** nas contas que comprovem **aumentos excessivos de água, luz e gás**

Alternativas e ajustes no quadro de funcionários - MP 927/20: conheça as medidas trabalhistas para o enfrentamento da pandemia aplicáveis a condomínios e adote-as somente se houver real necessidade:

- **Antecipação de férias**
- **Redução de jornada e salário**
- **Licença remunerada e não remunerada**
- **Recolhimentos de FGTS:** parcelamento dos meses março, abril e maio, em seis vezes, com 1º pagamento no dia 07/07/2020 junto com FGTS do mês de junho



Empréstimos bancários ou com empresas de crédito somente em último caso

[Veja no CoteiBem empresas financeiras especializadas em linhas de créditos para condomínios](#)

Garantidoras: são [empresas que antecipam receita](#) das cotas do condomínio, cobrando os inadimplentes depois.

Leia mais sobre [Saúde financeira dos condomínios em tempos de COVID-19](#)

10

Tecnologias e serviços para condomínios

Para evitar ao máximo o risco de contaminação e oferecer **conveniência, facilidade, otimização de tempo e de recursos** aos moradores, listamos uma série de tecnologias e serviços que colaboram neste momento de pandemia.



Tecnologia:

- Assembleia virtual
- Cartório Digital
- Portaria remota
- Medição individual
- Energia Fotovoltaica
- App do condomínio
- Armários inteligentes ou lockers



Serviços a domicílio:

- Lojas de conveniência
- Vacinação
- Vending machines
- Feiras internas
- Food trucks
- Campanhas de doação de sangue



Serviços essenciais:

- Administradora
- Síndico profissional
- Capacitação EAD
- Manutenção de elevador
- Terceirizadora
- Assessoria jurídica
- Gestão de inadimplência
- Linhas de crédito (opcional)
- Desinfecção de áreas comuns



Produtos

- [Material de limpeza](#)
- [EPIs](#)
- [Capas para piscina](#)

11

Síndicos profissionais

- **Evite visitas presenciais.** Use a **tecnologia** a seu favor (whatsapp, reuniões por videoconferência etc)
- Em visitas presenciais **inevitáveis** aos condomínios, uso de EPI, como luvas e óculos, é recomendado para proteção do síndico e da comunidade visitada, já que ele pode necessitar visitar outros condomínios também. Reforço às medidas de higienização, como uso de álcool em gel
- Considere **realizar vacinação contra a gripe nos condomínios**, colaborando para evitar aglomerações e contato social. Será mais confortável e seguro aos moradores, especialmente idosos e grupo de risco. Consulte-os.
- Realização de feiras internas podem ser de grande utilidade para evitar que os moradores se desloquem para supermercados. **Organizar de maneira a não haver aglomeração.** [Saiba mais sobre feiras em condomínios](#)
- **Avalie junto ao conselho e administradora** a suspensão por alguns meses de rateios de obras futuras, prevendo dificuldades financeiras à frente (crise econômica e desemprego).

12

Associações de loteamentos

Pelas **especificidades legislativas**, as possibilidades de **abordagem da diretoria de associações** de moradores de **loteamentos** em relação às medidas preventivas de disseminação da COVID-19, **diferem** das que estão sendo **adotadas pelos condomínios**.



Paralisação compulsória das obras em residenciais:

segundo o advogado e presidente de associação Mauro Hayashi a **paralisação só poderá acontecer** se a restrição tiver origem em **determinação do poder público** estadual ou municipal do local do empreendimento. Por isso, **deve-se consultar as regras da prefeitura onde for localizado o loteamento**.

- No Estado de São Paulo e nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba, onde existe grande concentração de loteamentos fechados, o **Governador do Estado e os Prefeitos excluíram da quarentena as obras civis**.
- Compete **exclusivamente** aos proprietários dos lotes e aos empreiteiros e construtoras implementarem processos para evitar aglomerações e instruírem os colaboradores sobre os cuidados sanitários.

Proibição indiscriminada de **entrada de prestadores** de serviços nos loteamentos de acesso controlado: para Mauro Hayashi, incide em medida temerária e flagrantemente ilegal, considerando o disposto no **§8º do Artigo 2º da Lei no 6.766/1979, incluído pela Lei no 13.465/2017**, que expressamente veda o impedimento de acesso a pedestres e condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Administradores devem ter **cautela** em tomada de **decisões ilegítimas ou ilegais**, sob pena de **responsabilização da associação** pelos **prejuízos** causados aos **associados**. Pelo artigo 50 do Código Civil, diretores podem responder pessoalmente pelos danos, se caracterizado o desvio de finalidade da pessoa jurídica.

Redução do valor da taxa associativa durante o período da pandemia: para Mariangela Machado, do Secovi-SP, deve-se ter cuidado para **ter o suficiente para pagar as despesas ordinárias**, que são essenciais. É recomendável o **adiamento de investimentos**, se forem possíveis, e que tal medida seja comunicada aos associados.

Assembleias presenciais devem ser suspensas: se não houver impedimento, realizar assembleias virtuais. Caso não seja possível e houver mandatos vencidos, associações podem adotar, como analogia, a Medida Provisória 931/2020, que prorroga o prazo vencido dos mandatos de dirigentes das S/A por sete meses, segundo Mariangela Machado, do Secovi-SP.

Para saber mais detalhes, leia artigo de [Mauro Hayashi](#) e [matéria](#) com entrevista de Mariangela Machado.

13

Informações complementares

Ministério da Saúde

- App “Coronavírus-SUS”. Pode ser baixado na Apple Store (iOS) e na Play Store (Android). Baixe gratuitamente para checar dicas e informações de triagem virtual, que avalia a necessidade de uma ida ao hospital
- Cartilhas e orientações: <https://saude.gov.br>
- Disque Saúde: 136

Plantão da Vigilância Sanitária: Busque o contato da sua cidade.

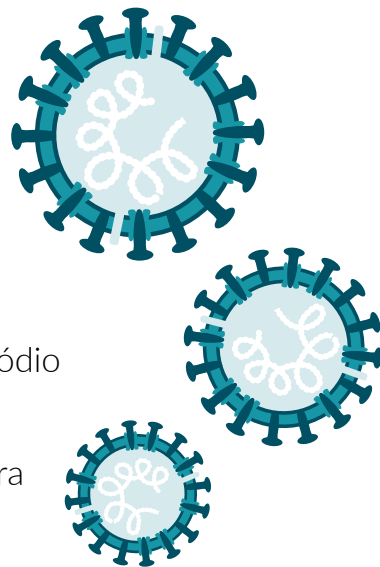
14

Modelos e comunicados

Conheça e utilize nossos materiais em seu condomínio.

Coronavírus e os condomínios

O coronavírus está circulando pelo País e todos devemos nos empenhar para evitar que se espalhe ainda mais, começando pela limpeza e desinfecção de nossa casa e nosso condomínio. Atenção às dicas e cuidados preventivos. Contamos com você!

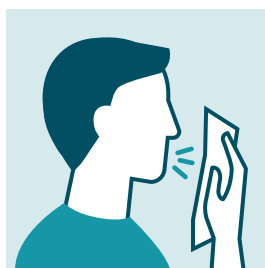


- Ao chegar ao condomínio, higienize suas mãos com **álcool em gel**
- **Limpeza** de casa: produtos com álcool, alvejante ou hipoclorito de sódio
- **Começo de gripe?** Fique em casa e observe.
- Sentiu **insuficiência respiratória**? Vá ao pronto-socorro e use máscara
- **Elevador** cheio? Aguarde o próximo ou use as escadas
- Evite constrangimento: use elevador somente com pessoas da família
- Use **álcool em gel** toda vez que for abrir uma porta (maçaneta), subir escada (corrimãos) ou chamar elevador (botões e porta)
- Seu condomínio usa **biometria**? Higienize suas mãos antes e depois de usá-la
- Precisa **manobrar o carro do vizinho** (vaga presa)? Higienize suas mãos antes e depois
- **Unidade em reforma**? Ideal é suspender, principalmente com mais de um profissional
- Converse com seus empregados e, em caso de suspeita, afastá-los até se recuperarem
- **Suspender** temporariamente **jantares e confraternizações** em suas unidades
- Previna-se tomando a **vacina contra a gripe**: o governo brasileiro adiantou o calendário

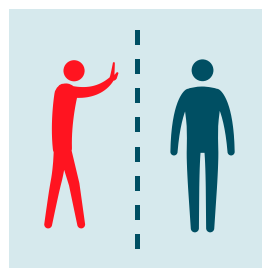
Além disso tudo, **vale lembrar:**



Sempre **lavar as mãos** (por 20 segundos).



Cobrir boca e nariz com **lenço de papel** ao **tossir ou espirrar** (e jogar fora) ou cobrir com sua roupa.



Manter-se a 2 metros de distância de quem vai tossir ou espirrar.



Viajou para o exterior? Siga o protocolo de **quarentena** do governo.

Coronavírus:

orientações e cuidados dos funcionários

Colaboradores do condomínio devem estar atentos às medidas preventivas de higiene para evitar contaminação do coronavírus. Confira:



Higienização antes de iniciar a jornada de trabalho



Na guarita: higienizar com álcool líquido e papel toalha, pelo menos na troca de turno, os seguintes itens de uso compartilhado:

- interfone
- telefone
- maçaneta
- portas
- superfícies e todos os demais itens



Cuidado especial com pertences de uso pessoal



Auxiliar de serviços gerais devem usar EPIs:
luvas, óculos, botas, máscara



Copa ou cozinha: cada um deve usar seus próprios talheres e copos



Higienização do vaso sanitário com água sanitária. Pessoas doentes podem contaminar outras pelas fezes



Funcionário com suspeita deve comunicar sua situação e ser afastado até se recuperar



Funcionários com mais de 60 anos ou no grupo de risco: avaliar a necessidade de afastamento para preservar sua saúde até passar o momento crítico

Comunidade Solidária

Vizinhos que fazem parte do grupo de risco do coronavírus:

- Idosos
- Doentes renais
- Diabéticos
- Cardíacos
- Hipertensos
- Asmáticos



Não se preocupem em sair de casa! Se precisar de algo da rua:

-  Mercado
-  Petshop
-  Farmácia
-  Passear com cachorro
-  Conveniência

E se quiser também **bater um papo** por telefone, **conte com a gente:**

Nome: _____ Apto: _____

Nome: _____ Apto: _____

Nome: _____ Apto: _____

Nome: _____ Apto: _____

Nome: _____ Apto: _____

Nome: _____ Apto: _____

Nome: _____ Apto: _____

Nome: _____ Apto: _____

Prezados moradores,

A **pandemia de COVID-19** se espalha cada vez mais rápido pelo País. Pensando em medidas que colaborem com a desaceleração do contágio, atendendo à recomendação de entidades setoriais, OAB e profissionais de saúde e de comum acordo com o nosso conselho, **foi decidido que algumas áreas comuns serão fechadas para uso:**

É importante ressaltar que, a princípio, o uso de algumas áreas, sendo feito um rodízio pelas famílias, não seria danoso à saúde de todos. Porém, para que isso funcione, é fundamental uma **higienização completa desses ambientes com álcool 70%.**

Como a nossa **equipe de limpeza deve se dedicar às áreas de maior risco** como elevadores, maçanetas, corrimãos, entrada de halls, retirada de lixo e etc, **optamos por manter outros ambientes fechados para que o nosso condomínio faça sua parte e tente evitar novos casos de transmissão de coronavírus.**

Tais medidas também se fundamentam na legislação:

- É dever do condômino não utilizar partes do condomínio de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores (Código Civil - artigo 1.336)
- É questão de saúde pública e proteção ao direito à vida (Constituição Federal – artigo 5º)

Entendemos que a medida impacta diretamente em nossas famílias, mas devemos focar, nesse momento, na **saúde e bem-estar de todos** e, principalmente, naqueles que pertencem ao grupo de risco: idosos, diabéticos, hipertensos, cardíacos, asmáticos, doentes renais.

Contamos com a compreensão de todos.

A Administração

Coronavírus:

Fechamento de áreas comuns

A **pandemia de COVID-19** se espalha cada vez mais rápido pelo País. Medidas precisam ser tomadas para desacelerar o contágio, inclusive em nosso condomínio. Atendendo à recomendação de entidades setoriais, OAB e profissionais de saúde, o conselho **decidiu pelo fechamento de áreas comuns**. Entenda por que:



- O **coronavírus** é altamente **contagioso** e **aglomerações** estão **proibidas**:
 - Visitas devem ser evitadas ao máximo
 - Festas e confraternizações devem ser suspensas
- Uso de **áreas comuns** só é **seguro** se feito **individualmente** e **não temos como controlar**
- Uso de áreas comuns só é seguro com **higienização completa** do local com álcool 70% a **cada uso**. Esse processo é **impraticável neste momento**
- Equipe de limpeza deve se **dedicar às áreas de maior risco** como elevadores, maçanetas, corrimãos, entrada de halls, retirada de lixo e etc
- Somos responsáveis em preservar o grupo de risco: idosos, diabéticos, hipertensos, cardíacos, asmáticos, doentes renais
- É **dever do condômino não utilizar partes** do condomínio de maneira **prejudicial** ao sossego, **salubridade e segurança** dos possuidores (Código Civil - art. 1.336)
- Fechamento das áreas comuns é **questão de saúde pública e proteção ao direito à vida** (Constituição Federal - art. 5º)
- Estamos pensando na saúde, bem-estar e segurança de todos!
- Quando tudo passar e houver segurança, todos os espaços serão reativados.

Sua colaboração é fundamental!

de 2020

Em virtude da pandemia de coronavírus, foi suspensa a realização de assembleia condominial para evitar aglomerações e reduzir o risco de proliferação da COVID-19, seguindo determinações das esferas governamentais e entidades de classe.

Diante do exposto, requer-se reconhecimento da prorrogação do mandato do(a) atual síndico(a) por prazo de 60 dias, prorrogáveis por mais 60 dias em se permanecendo o estado de pandemia, mantendo-o(a) como responsável pela assinatura de cheques e movimentação bancária até a apresentação de nova data de eleição.

Atenciosamente,

A Atlas Schindler está com você na luta contra a COVID-19

Para isso, preparamos dicas e orientações que podem ajudar a mitigar a transmissão do vírus dentro dos elevadores:



Se o elevador estiver cheio, espere o próximo.
Se o deslocamento for para andares próximos, prefira usar a escada;



O condomínio deve intensificar a limpeza dos elevadores, principalmente alavancas de abertura das portas e áreas de contato, interfone e botoeiras. **Importante!** O álcool em gel não é adequado para limpar as botoeiras porque pode molhar os circuitos internos. É indicado o uso de pano levemente umedecido com água e sabão neutro, seguido de outro pano seco e macio;



Se o condomínio usa a biometria, higienize as mãos antes e depois de usá-la;



Nos andares de maior movimento, perto dos equipamentos, é indicado disponibilizar álcool em gel 70% para assepsia das mãos;



Tente manter uma certa distância de outro passageiro pelo curto período da viagem;



Se apresentar algum sintoma, evite utilizar o elevador.



Você sabia que cuidados simples podem ser adotados na prevenção da COVID-19, uma série de infecções respiratórias causadas pelo novo coronavírus? A doença inicialmente se manifesta como um resfriado comum. Por isso, os cuidados básicos de prevenção à gripe podem ser adotados, como:



Ao tossir ou espirrar, cubra a boca e nariz com a parte interna do cotovelo;



Utilize lenços descartáveis e jogue-os no lixo após o uso;



Lave as mãos frequentemente com água e sabão;



Evite aglomerações ou locais pouco arejados;



Evite tocar olhos, nariz e boca;



Não compartilhe objetos de uso pessoal.

Prezados moradores,

A pandemia de COVID-19 se espalha cada vez mais rápido pelo País. Pensando em medidas que colaborem com a desaceleração do contágio, atendendo à recomendação de entidades setoriais, OAB, esferas públicas e profissionais de saúde, e de comum acordo com o nosso conselho, foi decidido que obras em andamento e novas reformas nas unidades privativas estão suspensas por tempo indeterminado.

As razões para tal determinação se baseiam nas seguintes justificativas:

- diminuir ao máximo a circulação de pessoas estranhas ao condomínio para desacelerar o contágio por COVID-19
- evitar pó ou outros agentes que possam irritar as vias aéreas, atacadas pelo coronavírus.

As exceções são:

- obras em andamento que deverão ser finalizadas pelo caráter emergencial, cuja interrupção traga risco à estrutura e à vida dos moradores
- manutenções emergenciais para conserto de vazamento de água e gás, problemas elétricos/telefonias e quebra de eletrodomésticos essenciais, como geladeira e fogão.

Tal medida se fundamenta na Constituição Federal – artigo 5º: é questão de saúde pública e proteção ao direito à vida.

Embora impacte diretamente em planos particulares de condôminos, pela situação atípica que o mundo inteiro vive neste momento, devemos primar pelos interesses coletivos em detrimento dos individuais.

É responsabilidade desta comunidade zelar pela saúde e bem-estar de todos, especialmente daqueles que pertencem ao grupo de risco: idosos, diabéticos, hipertensos, cardíacos, asmáticos, doentes renais.

Contamos com a compreensão de todos.

A Administração

Coronavírus e a Segurança Condominial

Criminosos são ágeis e criativos para elaborar novos truques e tentar invadir condomínios. O golpe da vez é os bandidos se passarem por agentes de saúde que atendem a domicílio.



Como se prevenir?

Moradores

- **Atenção ao solicitar** esse tipo de serviço. Muitos laboratórios suspenderam atendimento domiciliar
- **Não confie** em atendimento via app de mensagens
- Consulte os meios oficiais do laboratório ou hospital

Porteiros e funcionários

Manter o protocolo de controle de acesso seguro:

- **Não acredite** que seja agente de saúde só pelo uniforme, avental ou crachá
- **Contate o morador** para checar se aguarda tal visita/inspeção
- O profissional deve **aguardar** esta verificação na área externa do condomínio
- Só libere a entrada se for realmente **autorizado pelo morador**
- **Registre** em sistema ou caderno de protocolo nome, documento, data e horário de entrada e saída
- Em casos suspeitos, **acione a Polícia Militar** imediatamente

Condomínio em dia depende de você!

“Ficar em casa” é o lema para conter o **novo coronavírus**.

Mais do que o seu lar, a **sua unidade agora também é o seu escritório, a sua academia, a escola dos seus filhos e a sua área de lazer!**



Para que o condomínio seja o porto seguro que nossas famílias merecem, a **cota condominial mensal cobre despesas** como:



funcionários



elevadores



luz



câmeras



água



bombas d'água



gás



iluminação



telefonia



gerador



interfonia



produtos de limpeza



portões



entre outras

A taxa nada mais é do que o **rateio de todas as contas**, entre os vizinhos.

Quando todos **cumprem** esse importante **compromisso**, viabilizamos o pagamento das contas que garantem a nossa **qualidade de vida** no momento em que mais precisamos!

Prezados condôminos,

Para atender à recomendação de “**ficar em casa**” como **medida preventiva** para conter a pandemia do novo **coronavírus** (covid-19), muitos de **vocês** passaram a viver praticamente a maior parte de seu **tempo** em suas **unidades**. Mais do que o seu lar, a sua **casa** agora também é o seu **escritório**, a sua **academia** de ginástica, a **escola** dos seus filhos e a sua área de **lazer**!

Nosso **condomínio**, mais do que nunca, é o **porto seguro das famílias**. A administração não tem medido esforços para **assegurar** à nossa comunidade um **ambiente limpo** e **saudável**, com **pessoal**, **equipamentos**, serviços e **fornecimentos em dia** para garantir a sua **qualidade de vida**.

Para isso, o condomínio precisa **honrar** uma série de **compromissos financeiros** que só são possíveis quando a **cota condominial** é **quitada pontualmente** - e isso você pode fazer com ainda mais comodidade ao cadastrá-la em Débito Direto Autorizado (**DDA**) junto ao seu banco.

A **taxa** que você paga mensalmente nada mais é do que o **rateio das contas do condomínio** entre os vizinhos, sem nenhum tipo de lucro:

- | | |
|----------------|-----------------------|
| ▪ funcionários | ▪ elevadores |
| ▪ luz | ▪ câmeras |
| ▪ água | ▪ bombas d'água |
| ▪ gás | ▪ iluminação |
| ▪ telefonia | ▪ gerador |
| ▪ interfonia | ▪ produtos de limpeza |
| ▪ portões | ▪ entre outras |

Quando **todos cumprem** esse importante compromisso, **viabilizamos o pagamento das contas** e a conservação do condomínio no momento em que todos mais precisamos dele.

Contamos com você!

A administração

Valorize nossos funcionários, eles merecem!

Os funcionários de condomínios, assim como médicos, enfermeiros, entregadores, motoristas, cozinheiros, etc, estão entre os **profissionais** que **mantiveram suas rotinas de trabalho, mesmo correndo riscos.**

Em nosso condomínio, o **empenho, disponibilidade e comprometimento** deles têm garantido a todos os moradores:



limpeza (agora redobrada!)



segurança



manutenção



recebimento e distribuição de encomendas



conforto e apoio ao grupo de risco

Fora o **jogo de cintura** para **ajudar moradores do grupo de risco** com os desafios que estão enfrentando com o isolamento.

Por sua **dedicação**, por **não medir esforços** em suas atividades, **apoiar** colegas e **trabalhar** com **espírito de equipe** durante este período de incertezas, fica registrado o nosso **MUITO OBRIGADO**.

Não deixe de valorizar e agradecer a cada um deles pelo que vêm fazendo ao nosso condomínio!

Por que avisar que está com COVID-19?

O espírito de comunidade nunca foi tão necessário como nesse momento de pandemia causada pelo novo coronavírus.

Avisar que está com a COVID-19 ao síndico, zelador ou administradora e está em quarentena em sua unidade pode salvar vidas e te trazer apoio durante o seu período de confinamento.



Quando comunica que está doente, você permite ao condomínio:

- notificar a Vigilância Epidemiológica
- redobrar a limpeza do seu andar
- fazer limpeza das áreas por onde passar
- alertar vizinhos para redobram seus cuidados de higiene
- que pessoas do grupo de risco avisem seus médicos para providências extras

O condomínio irá resguardar a sua identidade!

Caso você autorize o compartilhamento de sua identidade, o condomínio poderá te apoiar na sua quarentena:



indo ao mercado, farmácia, pet shop etc para você



levando seu pet para passear



levando encomendas até sua porta



retirando lixo na porta de sua unidade



outras demandas que você precisar!

Contamos com você!

Quem somos



Há mais de 20 anos, o SÍNDICO.Net trabalha para ser o braço direito que o síndico brasileiro merece. É um portal 100% voltado para a vida em condomínio e abrange tudo que um síndico, gestor ou morador de condomínio precisa saber para viver em harmonia: seja em um empreendimento comercial ou residencial.

Acesse outros conteúdos e guias em www.sindiconet.com.br

Acesse o Guia Especial Covid-19 aqui

Conteúdo: Catarina Anderãos, Julio Paim, Mariana Desimone e Thais Matuzaki

Direção de arte: Carol Charapa

Produção Executiva: Julio Paim e Marjorie Albuquerque

Fontes consultadas: Ana Carolina Marcos (infectologista), Angelica Arbex (Lello), Atlas Schindler, Gabriel Karpát (administradora GK), Inaldo Dantas (advogado), João Paulo Rossi Paschoal (advogado), José Elias de Godoy (consultor de segurança), José Roberto Graiche Junior (AABIC), Karina Nappi (síndica profissional), Mariângela Machado (Secovi-SP), Mauro Hayashi (advogado), Natachy Petrini Meratti (síndica profissional), Pedro Cunha (síndico profissional), Roberto Piernikar (BBZ), Rodrigo Karpát (advogado), Sylvio Levy (síndico profissional), Tania Goldkorn (síndica profissional), Taula Armentano (síndica profissional), Zulmar Koerich (advogado).