



Salvador, 18 de março de 2020.

AOS CONDOMÍNIOS, GESTORES CONDOMINIAIS E ADMINISTRADORAS.

Prezados (as),

O Instituto Baiano de Direito Imobiliário (IBDI), através do seu Grupo de Trabalho de Direito Condominial, na sua constante busca por um ambiente favorável ao debate de ideias e propositura de ações de forma livre e politicamente isenta, buscando aproximar-se da sociedade civil e atenta às demandas surgidas em virtude do momento atual, resolve sugerir a adoção de medidas como forma de assegurar o cumprimento do isolamento social determinado pelas autoridades, expondo e recomendando o que se segue:

1. Considerando a Declaração de Emergência em Saúde Pública de Importância Internacional pela Organização Mundial da Saúde em 30 de janeiro de 2020;
2. Considerando o agravamento do surto de COVID-19 no Estado da Bahia;
3. Considerando as medidas adotadas pelo Governo do Estado e por diversas prefeituras com vistas a reduzir a circulação de pessoas e a propagação do SARS COV2;
4. Considerando a alta transmissibilidade do vírus SARS COV2, causador da infecção humana (COVID-19);
5. Considerando que a sociedade atual jamais enfrentará a disseminação de doença em caráter de Pandemia, conforme reconhecido pela Organização Mundial da Saúde em 13/03/2020;
6. Considerando que a Organização Pan-Americana da Saúde (OPAS) esclareceu que o vírus causador da COVID-19 pode se propagar de pessoa para pessoa por meio de gotículas do nariz ou da boca que se espalham quando uma pessoa com COVID-19 tosse ou espirra.

Recomenda-se:

- a. Que sejam suspensas e adiadas quaisquer assembleias gerais presenciais convocadas para os próximos 30 (trinta) dias com base no decreto estadual nº. 19.529 DE 16/03/2020 (D.O.E. 17.03.2020) e no decreto municipal nº. 32.256 de 16.03.2020 (D.O.M. Extra 16.03.2020);



- b. Que o conselho gestor discuta e delibere sobre a restrição de uso de bens comuns de uso coletivo (Academias, piscinas, salão de jogos, brinquedotecas, quadras poliesportivas, etc.), sendo sugerido o fechamento dos respectivos espaços, haja vista a recomendação das autoridades sanitárias para que seja evitado o contato social no período;
- c. Que sejam suspensas novas reservas de salões de festa e as porventura já agendadas sejam reavaliados conjuntamente com os condôminos responsáveis, sugerindo-se a remarcação e/ou cancelamento com devolução integral dos valores já recebidos pelo condomínio. Em caso de resistência do condômino, devem ser oficialmente comunicadas as autoridades policiais e de saúde pública;
- d. Que prioritariamente os elevadores sejam utilizados concomitantemente apenas por membros de uma mesma família/unidade autônoma, conforme recomendado pela OMS (Organização Mundial da Saúde), reduzindo-se, também, a sua capacidade máxima;
- e. Que os colaboradores sejam orientados quanto aos procedimentos de higienização com água e sabão ou álcool em gel (70 INPM), dispensando do comparecimento ao trabalho àqueles que manifestem sintomas da infecção pelo COVID-19 ou que estejam nos grupos de risco;
- f. Que sejam os condôminos informados que devem comunicar a administração a existência de qualquer suspeito de infecções no trato respiratório e/ou que tenham estado em áreas com reconhecida transmissão comunitária do SARS COV2;
- g. Que sejam disponibilizados equipamentos com álcool em gel (70 INPM) nas dependências comuns, na seguinte proporção:
 - I - até 70m² (setenta metros quadrados) - 01 (um) equipamento;
 - II - de 71 a 150m² (setenta e um a cento e cinquenta metros quadrados) - 02 (dois) equipamentos;
 - III - acima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) - a quantidade prevista no inciso II do § 2º deste artigo e mais 01 (um) equipamento a cada 70m² (setenta metros quadrados) de área.
- h. Que em caso de fim de mandato do síndico e dos membros do conselho fiscal, sejam notificadas extrajudicialmente as instituições bancárias sobre a automática prorrogação do mandato até ulterior deliberação das autoridades públicas, prorrogando-se a validade das assinaturas eletrônicas e físicas nas ordens de pagamento.



- i. Que os gestores condominiais se mantenham informados através dos canais oficiais de divulgação de informações sobre a COVID-19, evitando-se a propagação de notícias falsas.

Estas medidas são recomendações e não excluem que outras possam ser adotadas pelos Síndicos e Administradoras conforme a realidade e necessidade de cada condomínio.

O IBDI reconhece o direito a todos os condôminos de utilizarem-se dos bens comuns do condomínio conforme previsto no artigo 1.335, inciso II do Código Civil Brasileiro. Contudo, diante do atual cenário de emergência em saúde que o País se encontra, o aparente conflito entre direitos fundamentais determina a adoção de medidas preventivas para salvaguardar a vida e a saúde dos condôminos, sob pena do colapso do sistema de saúde que se mostra possível diante do alto número de infectados em todo mundo.

Destacamos que o momento requer a colaboração de todos, especialmente através de ações individuais a fim de minimizar a propagação do vírus e impedir a transmissão da doença.

Os membros do Grupo de Trabalho de Direito Condominial do IBDI permanecerão atentos aos desdobramentos do coronavírus (COVID-19) e se colocam à disposição para sanar possíveis dúvidas.

Alguns sites com informações úteis sobre o tema:

<http://www.saude.salvador.ba.gov.br/>

<https://saude.gov.br/>

<https://www.paho.org/bra/>

Thiago Pacheco Lessiene Sardinha Larissa Argollo Luciano Moral