

Data: 30/11/2020 às 19h00

LIVE CONDOMÍNIOS EM TEMPO DE PANDEMIA



AO FINAL DA LIVE, OS INSCRITOS
CONCORRERÃO
A VOUCHERS DA GRAN CRU

PALESTRANTE:
DR. PAULO CALDAS PAES



ABERTURA:
DR. RODRIGO KARPAT



Transmissão via Plataforma Zoom
(Link será disponibilizado por e-mail em 30/11/2020)

Inscrições:
comercial@universocondominio.com.br

REALIZAÇÃO

PATROCÍNIO



REALIZAÇÃO -



PATROCÍNIO -



CONDOMINIONLINE

megaileões

NOVA Brasil

Cuidando do seu patrimônio

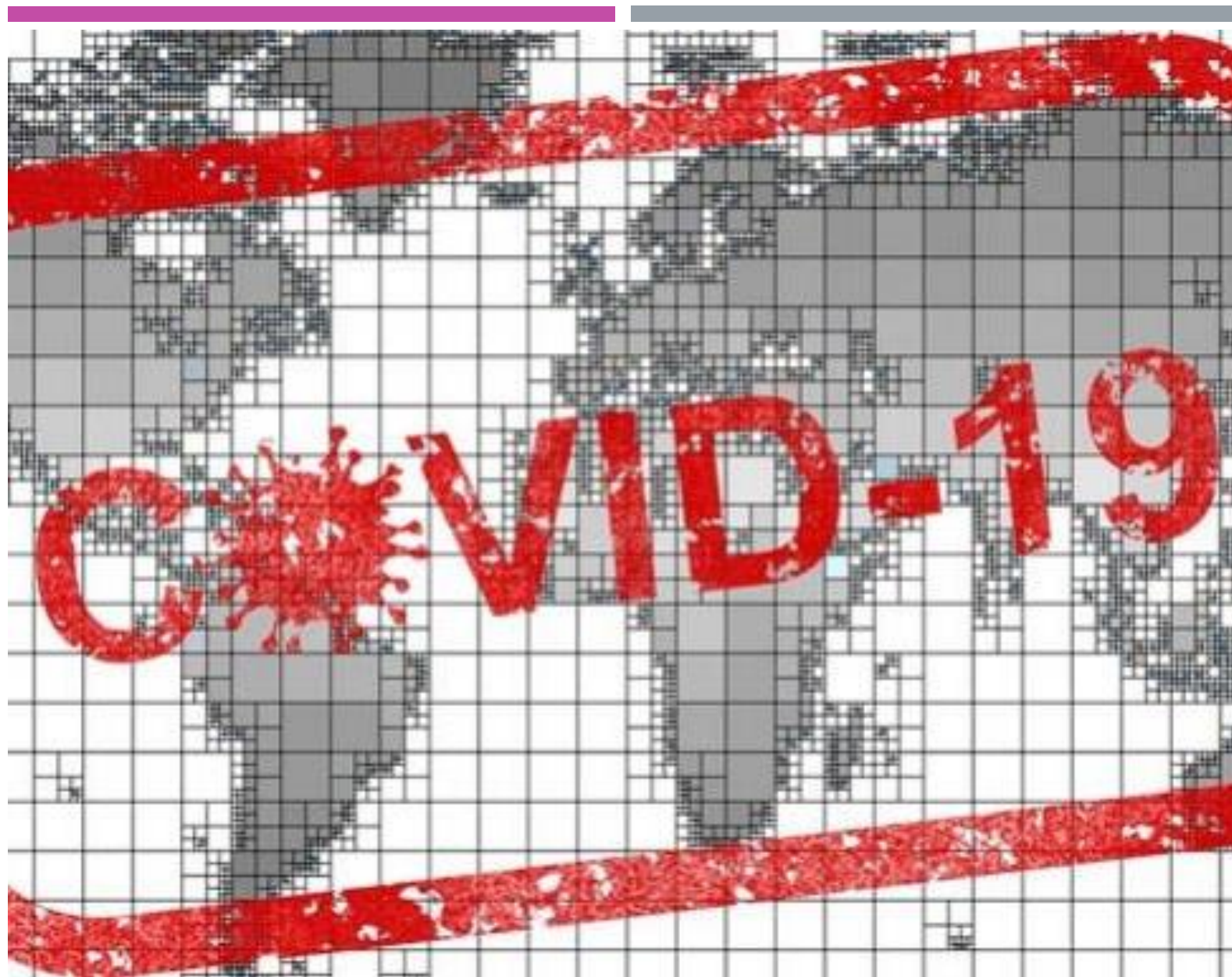


**A PANDEMIA VEM AFETANDO A ROTINA
DIÁRIA DOS CONDOMÍNIOS.**

**EM UM CURTO PERÍODO, GESTORES
LIDARAM COM SITUAÇÕES JAMAIS
VIVENCIADAS.**

PRINCIPAIS PROBLEMAS ENFRENTADOS PELOS SÍNDICOS:

- - Fechamento e reabertura das áreas comuns;
- - Uso de máscaras nas áreas comuns;
 - - Barulhos;
- - Proibição ou restrição de Reformas e obras nos apartamentos;
- Limites de atuação do síndico;
 - - Aumento da inadimplência.



FECHAMENTO DAS ÁREAS COMUNS.

Uma das primeiras atitudes tomadas pelos gestores no início da pandemia, foi o fechamento das áreas de uso comum da coletividade.

Diante do relaxamento das regras da quarentena e, frente aos constantes questionamentos, alguns síndicos vem optando por liberar, gradativamente, o uso das áreas comuns com regras e protocolos de segurança.



USAR MÁSCARA AGORA É OBRIGATÓRIO

Decreto Municipal nr 4368/2020

O uso da máscara garante
a sua proteção e de quem
está próximo de você

**USO DE
MÁSCARAS NAS
ÁREAS COMUNS.**

PREFEITURA DE
**SANTANA
DE PARNAÍBA**



AGORA SERÁ OBRIGATORIO!

O USO DE MÁSCARAS SERÁ OBRIGATORIO
EM TODOS OS LUGARES A PARTIR DE

7 DE MAIO

NO ESTADO DE SÃO PAULO

USE MÁSCARA!

BARUERI



PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA

Estado de São Paulo

DECRETO Nº 4.383, DE 12 DE JUNHO DE 2020

Art. 6º Permanecem estabelecidas, neste Município de Santana de Parnaíba, por tempo indeterminado, as seguintes medidas a serem observadas visando o combate ao novo coronavírus (COVID-19), instituídas pelos Decretos nº 4.347, de 16 de março de 2020, nº 4.350, de 17 de março de 2020, nº 4.354, de 20 de março de 2020, e nº 4.356, de 03 de abril de 2020:

I – a obrigatoriedade da utilização, por toda a população sempre que for necessário sair de casa, de máscaras de proteção facial, de preferência as máscaras artesanais, confeccionadas conforme orientações do Ministério da Saúde, inclusive nos espaços de acesso aberto ao público, incluídos os bens públicos de uso comum da população, tais como estradas, ruas e praças e nas áreas comuns de prédios, condomínios e residenciais, tais como elevadores, estacionamentos, jardins, halls de entrada e portarias de acessos, sendo que:

PORTEIRO É DESTRATADO POR MORADOR APÓS ORIENTAR USO DE MÁSCARA.

Porteiro de condomínio em Barueri é destratado por morador após orientá-lo sobre o uso obrigatório de máscara nas áreas comuns do prédio.

““Se eu quiser sair sem máscara, eu saio sem máscara. Você não tem nada a ver com a minha vida. Você tem só que abrir o portão pra mim. Eu vou onde eu quiser sem máscara. Quero saber quem te deu o direito de me questionar? Você é o porteiro. Você não tem o direito de falar. Uma vez que eu já dirigi a palavra a você? Eu não tenho amizade com você. Você é apenas um funcionário””



BARULHOS

Com o início da pandemia, muitas pessoas optaram pela “auto quarentena”.



Justamente por conta deste confinamento muitas atividades profissionais e escolares, passaram a ser realizadas no âmbito da moradia.

Em razão desta, os ruídos produzidos por obras, reformas, mudanças entre outras atividades, passaram a representar um fator de grande reclamação.

Coube então ao condomínio, readaptar regras, impor mudanças e, por vezes proibir a realização de atividades até então habituais.



REFORMAS E OBRAS NAS UNIDADES:

- Visando, prevenir a proliferação do Coronavírus, alguns condomínios proibiram a realização de obras nos apartamentos quando estas, **não possuem caráter emergencial**.

Alguns exemplos de obras consideradas urgentes:

- Reparo de vazamentos e infiltrações;
- Correção de vícios estruturais;
- Impermeabilização de áreas frias (molhadas).



LIMITES DE ATUAÇÃO DO SÍNDICO.

Importante lembrar que condomínios concentram uma coletividade de moradores os quais, tem assegurados pelo Código Civil, o direito a saúde, a segurança e ao sossego.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.



OS 3 "S"

- Em razão da proteção conferida aos demais moradores da edificação é dever do síndico zelar pelo interesse comum em detrimento ao direito individual.
- Justamente por conta deste dever, o representante legal possui legitimidade para proibir ou impor regras para a efetivação das obras.
- Esta limitação, destina-se a resguardar a segurança e, a saúde de moradores e funcionários de uma possível proliferação do vírus vinculada, ao aumento da circulação de pessoas.



AUMENTO DA INADIMPLÊNCIA

A quarentena imposta pelos Governos Estadual e, parte dos governos afetou a economia.

- Comércios fechados, profissionais liberais praticando *home office*, indústrias iniciando uma forçosa paralisação entre outros, acarretam a redução da receita e, conseqüentemente, diminuição do capital de empresários, autônomos e assalariados.
- Visando reduzir o impacto no caixa condominial, muitos gestores buscaram negociar com prestadores de serviços e fornecedores, reduções de valores ou, dilação de prazos de vencimentos.

ANISTIA NÃO

- **Art. 1.336. São deveres do condômino:**
- *I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;*
- *§ 1º — O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.*
- **Por se tratar de punição legal, não se recomenda “bonificar” quaisquer dos encargos acima mencionados.**



Paulo Caldas Paes - advogado parceiro Alphaville da Karpal Advogados.

OAB/SP nº 220.138

Coordenador da COMISSÃO DIREITO CONDOMINIAL da OAB Barueri.

Membro da comissão de Direito Condominial da OABSP.

Possui artigos publicados nos sites (jusbrasil, direcional condomínios, Boletim de Direito Imobiliário, entre outros).

Telefones: São Paulo (11) 3095-6000. Alphaville (11) 4153-0547

Email: alpha@karpal.adv.br