

# ORIENTAÇÕES GERAIS PARA REABERTURA DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

VERSÃO 1.0 – 15.06/2020

**AABIC**

desde 1978

Associação das Administradoras de Bens  
Imóveis e Condomínios de São Paulo

# | ÍNDICE

- 3 |** PROTOCOLOS DE REABERTURA – ÁREAS COMUNS EM CONDOMÍNIOS
- 4 |** ORIENTAÇÃO LEGAL E REABERTURA PARCIAL
- 5 |** RECOMENDAÇÕES ADICIONAIS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS
- 6 |** COMUNICAÇÃO
- 7 |** PORTARIA E EQUIPE DE COLABORADORES
- 9 |** LIMPEZA E MANUTENÇÃO
- 10 |** ACESSOS E VISITAS EXTERNAS
- 12 |** ELEVADORES
- 13 |** ÁREAS COMUNS EM GERAL
- 14 |** RECOMENDAÇÕES GERAIS EM TODAS AS ÁREAS COMUNS
- 16 |** ESPAÇOS FECHADOS EM GERAL
- 17 |** QUADRAS
- 18 |** PISCINAS
- 19 |** PLAYGROUND E BRINQUEDOTECA
- 20 |** SALÕES DE FESTAS / ESPAÇOS GOURMET / CHURRASQUEIRAS
- 21 |** ACADEMIAS / FITNESS
- 23 |** OBRAS – UNIDADE PRIVATIVA
- 25 |** OBRAS – ÁREAS COMUNS
- 27 |** MUDANÇAS
- 28 |** ENTREGAS / DELIVERY
- 29 |** REUNIÕES E ASSEMBLEIAS

# PROTOSCOLOS DE REABERTURA – ÁREAS COMUNS EM CONDOMÍNIOS

Os cuidados para conter a proliferação e minimizar os riscos em face da pandemia da Covid-19, por meio de ações diligentes de toda a sociedade, permitiram que as autoridades competentes iniciassem o relaxamento das medidas de quarentena e a gradual retomada das atividades econômicas e sociais. Assim, chegamos a uma nova etapa, buscando assegurar o convívio seguro em ambientes sociais, evitando a disseminação da doença e o conseqüente contágio.

Nesse sentido, a AABIC sempre manteve o canal de comunicação ativo para orientar as associadas e seus clientes, o que trouxe resultados positivos em relação à preservação da saúde dos colaboradores das empresas e dos condôminos-clientes.

**José Roberto Graiche Júnior**  
Presidente da AABIC

**Colaboração:**  
**Omar Anauate**  
Diretor de Condomínios

**Eduardo Zangari**  
Diretor de Relações Institucionais

# ORIENTAÇÃO LEGAL E REABERTURA PARCIAL

É sabido que as autoridades não legislaram ou se manifestaram sobre o funcionamento e normas específicas para os Condomínios residenciais ou comerciais desde o início da quarentena, o que se repete neste momento de retomada das atividades.

As decisões sobre regras para a fase de quarentena foram tomadas administrativamente pelos condomínios, na esfera mais conveniente, e assim também deve acontecer com as decisões de reabertura e procedimentos de prevenção, com base nas orientações das entidades do setor imobiliário e autoridades de saúde.

# RECOMENDAÇÕES ADICIONAIS - CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Deve-se frisar que os condomínios podem estabelecer alçadas de decisão para as diferentes medidas – Síndico, Conselho Consultivo e Consulta aos Condôminos – uma vez que a flexibilização sabidamente aumenta as possibilidades de contágio. Assim, fica preservada a responsabilidade das entidades, associadas e síndicos com relação à diminuição de restrições nas áreas comuns, o que apenas faz parte do processo de permitir que a comunidade condominial caminhe em conjunto com as medidas mais amplas tomadas pelas autoridades.

A par dos itens listados nesta cartilha, os condomínios devem seguir as determinações já conhecidas a respeito dos acessos comuns e cuidados gerais com seus colaboradores, dentre os quais, destacamos: afastamento das pessoas pertencentes a grupos de risco, fornecimento de EPIs e orientação de uso, higienização constante dos locais de trabalho e de uso coletivo, distanciamento social, estímulo e comunicação sobre higienização constante das mãos, entre outros.

Em caso de reabertura, os condomínios devem reforçar que a responsabilidade pelo uso das áreas comuns, incluindo crianças, é de cada condômino, especialmente se observada aglomeração ou reuniões nesses ambientes.

# | COMUNICAÇÃO

- | Manter em locais visíveis nas áreas comuns, orientações sobre higienização constante das mãos, uso de máscaras de proteção e outras medidas adotadas no condomínio;
- | Fixar nas áreas comuns liberadas, as regras de abertura provisórias, para orientação dos usuários;
- | Comunicar aos moradores a existência de algum caso de contaminação no condomínio, preservando informações pessoais. Em caso de utilização de áreas comuns por morador com confirmação posterior de contágio, informar também as áreas utilizadas e providenciar sua desinfecção prioritariamente.

# PORTARIA E EQUIPE DE COLABORADORES



- | Disponibilizar álcool em gel 70° para uso dos colaboradores e para situações de necessidade (frascos, dispensers ou totens);
- | Na chegada ao trabalho, os colaboradores devem se higienizar e trocar as roupas pelo uniforme, que pode ser usado no retorno, utilizando nova muda no dia posterior;
- | Fornecer aos colaboradores máscaras de proteção, além dos demais EPIs recomendados, como luvas para limpeza, máscaras do tipo faceshield e botas;
- | Entregar os EPIs aos colaboradores, mediante protocolo de recebimento e termo de ciência sobre seu uso correto;
- | Orientar colaboradores sobre a importância do uso de máscaras de proteção e forma correta de colocá-las, tirá-las e higienizá-las, conforme recomendações das autoridades de saúde;
- | Os colaboradores devem manter distância mínima de 2,00m do público e de colegas, sem cumprimentos físicos (abraços, beijos ou cumprimento com as mãos);

- | Evitar aglomerações nas áreas comuns, escalonar horários de refeição e higienizar o local após o uso;
- | Limpar e higienizar com frequência:
  - Locais de uso comum da equipe, como copa, vestiários e WC, incluindo superfícies, maçanetas, interruptores, corrimãos, aparelhos de biometria etc;
  - Mobiliário, cadeira, balcão e equipamentos da portaria, inclusive teclados, botoeiras e interfonos, especialmente nas trocas de turno;
  - Comunicadores de porteiros eletrônicos, aparelhos de biometria, puxadores e gradis do acesso de pedestres.
- | Em caso de uso de crachás para prestadores de serviços, proceder à higienização do crachá antes de entregá-lo e na sua devolução;
- | Destinar funcionário para manusear correspondências e encomendas, com uso de luvas (troçadas com frequência), ou higiene recorrente das mãos e uso de máscara;
- | Verificar viabilidade de realizar a medição de temperatura corporal dos colaboradores no ingresso ao condomínio;
- | Evitar manusear objetos e documentos de terceiros desnecessariamente e não emprestar material da portaria;
- | Determinar que, caso um colaborador apresente sintomas característicos da Covid-19, informe ao seu superior ou síndico e não compareça ao trabalho.

# LIMPEZA E MANUTENÇÃO



- | Fornecer EPIs (máscaras, botas, luvas etc.) aos colaboradores que executarem limpeza e manutenção de equipamentos nas áreas comuns, mediante protocolo de recebimento e termo de ciência sobre seu uso correto;
- | Higienizar com periodicidade adequada:
  - Todas as superfícies, corrimãos, maçanetas e outros elementos que sejam utilizados pelos usuários e colaboradores, além das áreas citadas no tópico “Portaria e Equipe de Colaboradores”;
  - Banheiros e vestiários de uso comum e dos colaboradores, divulgando as restrições ao uso simultâneo.
- | Conversar com os colaboradores para avaliação dos problemas encontrados, desde insuficiência de material, desobediência às normas internas e outros problemas com moradores.

# | ACESSOS E VISITAS EXTERNAS



- | O condomínio não possui o condão de interferir no fluxo de pessoas para as unidades, salvo se a situação apresentar descontrole. Uma vez que durante a quarentena, o acesso diminuiu sensivelmente, o retorno das atividades trará também aumento do fluxo de pessoas para os apartamentos, e o condomínio deverá orientar os moradores sobre regras e cuidados a serem tomados;
- | O acesso de empregados particulares das unidades (mensais ou diaristas) e de visitantes deve ser liberado pela portaria, desde que se respeitem as normas internas quanto aos cuidados de prevenção à transmissão do vírus. O condômino deve se responsabilizar pelas atitudes dos visitantes e empregados nas áreas comuns;
- | No caso de prestadores de serviços, as normas podem incluir ainda o controle do horário de acesso. Assim, o acesso dos profissionais pode ser autorizado pelo condômino, desde que atendam às normas internas, inclusive com fiscalização do uso dos EPIs obrigatórios e respeito ao horário estipulado pelo condomínio para a realização de serviços. Caso haja motivo justo e comprovado, como o excesso de ruídos, o horário pode ser reduzido na atual fase e gradativamente normalizado;

O caso dos corretores de imóveis e visitas de interessados às unidades deve ser tratado com zelo, solicitando-se a autorização formal do proprietário, com os nomes do corretor e interessado, que devem se submeter às normas internas, além do uso dos EPIs obrigatórios e máscaras de proteção. Podem ser definidas regras de limite de horário e necessidade de agendamento prévio na atual fase. Gradativamente, a situação pode ser flexibilizada.



# ELEVADORES

- | Controlar e sinalizar a restrição de número de usuários nos elevadores e manter informação desse limite de uso nas áreas comuns e andares;
- | Promover a limpeza e desinfecção frequentes das cabines de acordo com o tráfego;
- | Verificar a possibilidade de proteção da botoeira interna com plástico ou filme, visto que sua limpeza com produtos químicos pode danificar o equipamento e até ocasionar princípio de incêndio, caso o produto seja inflamável (como álcool em gel);
- | Enfatizar a necessidade de uso de máscaras de proteção nas cabines dos elevadores;
- | Verificar a viabilidade de instalar dispensers ou frascos de álcool gel 70% nos subsolos e térreos, próximo ao acesso dos elevadores.

# ÁREAS COMUNS EM GERAL



O processo de flexibilização de uso das áreas comuns dos condomínios deve considerar três pontos principais, de acordo com especialistas: distanciamento social, uso de máscaras de proteção e higienização frequente do ambiente, equipamentos e usuários.

Com base nesse conceito, é recomendável que qualquer ambiente a ser liberado, respeite este tripé. Se algumas regras forem de difícil operacionalização no condomínio, o ideal seria aguardar a melhora dos índices para flexibilizar gradativamente o uso desses espaços.



# | RECOMENDAÇÕES GERAIS - EM TODAS AS ÁREAS COMUNS



- | Afixar comunicados aos usuários e solicitar sua atenção para a manutenção da higiene e limpeza das áreas, obrigação do uso de máscaras de proteção, limpeza das mãos e distanciamento social;
- | Reprar e fiscalizar o uso de máscaras de proteção na circulação pelas áreas comuns, principalmente elevadores. Isso vale para moradores (e crianças), prestadores de serviços do lar, prestadores externos, colaboradores e todos os demais usuários;
- | Distribuir frascos, dispensers ou totens de álcool gel 70% nas áreas comuns;
- | Evitar aglomeração de visitantes e moradores nas áreas comuns, inclusive em áreas de lazer, halls e jardins, mantendo o distanciamento recomendado de 2,00m entre as pessoas;

- | Manter abertas as portas de acesso, sempre que possível e quando não houver comprometimento da segurança do condomínio e dos moradores;
- | Manter ambientes ventilados e janelas abertas, privilegiando a circulação natural de ar nas áreas comuns;
- | Suspende eventuais permissões de acesso e uso por convidados;
- | Após consulta e de acordo com a manifestação favorável da maioria dos condôminos, o condomínio poderá criar regramento para uso das áreas que apresentem possibilidade de flexibilização, com agendamento prévio e reserva pelos moradores. Neste caso, devem ser determinados critérios para o uso igualitário pelos moradores, como horário de funcionamento, intervalo entre reservas, limites por dia, semana e mês, número de usuários e outros itens. Os aplicativos e portais das administradoras em geral contam com a opção de criação de novos espaços, grades de horários e reservas.

# | ÁREAS COMUNS COBERTAS

- | O uso das áreas comuns cobertas como salão de jogos, espaços teen, kids, coworking e similares, pode ser mantido suspenso ou liberado com a opção de reserva por apartamento, com definição de regras pelo condomínio. Seu uso pode ser flexibilizado gradualmente, conforme característica e perfil do empreendimento, sempre com bom senso e em consonância com a vontade da comunidade, opinião do Corpo Diretivo e adoção dos cuidados para evitar riscos aos usuários;
- | Em caso de maior flexibilidade, respeitar o distanciamento social de 2,00m entre usuários de famílias diferentes, com compartilhamento de equipamentos apenas após higienização;
- | Incluir as áreas nas rotinas de limpeza do condomínio, gerenciando os dias de uso para execução de limpeza mais profunda.

# | QUADRAS



- | O uso das quadras pode ser liberado com o uso de máscaras de proteção e por meio de reserva do espaço por apartamento, podendo ser estudada a permissão de uso por mais de uma unidade no mesmo horário, com delimitações de espaço. Seu uso pode ser flexibilizado gradualmente, conforme o avanço na contenção da pandemia;
- | O uso das quadras de tênis pode ser liberado por meio de reserva do espaço por apartamento, de acordo com os limites e regras corriqueiras do condomínio (máximo 4 pessoas). Os usuários devem atentar para o compartilhamento de equipamentos e bolas.



# | PISCINAS



- | O uso das piscinas poderá ser limitado por quantidade de pessoas ou famílias, de acordo com sua dimensão e espaço, mantendo o distanciamento e sugerindo-se um período limitado por família para permitir o uso compartilhado. Eventualmente, as piscinas podem ser incluídas nas áreas sujeitas à agendamento prévio por apartamento;
- | Os moradores devem ser orientados a higienizarem o mobiliário após o uso, incluindo cadeiras, espreguiçadeiras e acionamentos de guarda-sóis;
- | Não é recomendada, no momento, a permissão de uso de espaços como Spa e Sauna.

# PLAYGROUND E BRINQUEDOTECA



- | O uso de playgrounds e brinquedotecas pode ser mantido suspenso ou ser liberado, com a opção de agendamento e reserva pelos apartamentos, de acordo com regras a serem definidas pelo condomínio. Seu uso pode ser flexibilizado gradualmente, conforme o avanço na contenção da pandemia;
- | É particularmente difícil manter crianças no mesmo ambiente com distanciamento social, sendo inviável a obrigação de higienizar os brinquedos antes do uso por outra criança que esteja no local, porque geralmente a utilização é conjunta. Caso seja liberado o uso por agendamento, deve-se lembrar de manter intervalo entre os horários para a higienização do local pelo morador ou pela equipe do condomínio (quando viável).

# | SALÕES DE FESTAS / ESPAÇOS GOURMET / CHURRASQUEIRAS



Os espaços para recepções e festas devem permanecer fechados, uma vez que seu uso pressupõe aglomeração de pessoas e impossibilidade de manter o distanciamento recomendado. A fim de facilitar a decisão sobre o momento adequado de se retomar o uso destes ambientes, sugere-se, por analogia, acompanhar as decisões que abarquem bares e restaurantes por parte das autoridades, adequando-as às normas internas.



# | ACADEMIAS / FITNESS

- | O uso das academias, a princípio, e guardadas as proporções, se assimila às redes externas e clubes, sendo recomendado que sejam liberadas nos mesmos moldes que as autoridades definirem para esta atividade;
- | Porém, caso o condomínio tenha condições operacionais de proceder a higienização segura da área e aparelhos, bem como equilibrar a demanda, o uso do espaço pode ser flexibilizado com frequência controlada, utilizando a opção de agendamento e número limitado de pessoas por horário, de acordo com a capacidade do local e viabilidade de manutenção de distanciamento seguro;
- | O condomínio deve estipular critérios de agendamento conforme características da demanda, como por exemplo: período máximo de uso por dia, número de agendamentos ativos por unidade e prazo máximo para reserva, para evitar o uso indiscriminado do espaço por poucas unidades.

| A opção indicada no momento é o uso da academia por uma família por período, com intervalo para higienização entre os horários. Seu uso pode ser flexibilizado gradualmente, conforme o avanço na contenção da pandemia e medidas adotadas para o setor comercial de academias.



# | OBRAS – UNIDADE PRIVATIVA

Nesta fase, a recomendação de suspensão de qualquer tipo de obra já está superada, de modo que a atuação do condomínio em relação às obras e acesso de prestadores de serviços às unidades privativas deve se ater mais objetivamente às consequências das obras em relação aos demais moradores e à operação do condomínio.

A proibição da realização de obras durante a quarentena estava amparada no risco de aumento da transmissão do vírus e perturbação social em um momento em que a maioria dos moradores estava em casa.

Pelo mesmo prisma, o relaxamento considera a redução do risco de transmissão e implica na diminuição de moradores permanentemente no interior das unidades.

Em relação à perturbação ocasionada pelas obras, o entendimento é de que cada intervenção de reforma deve ser avaliada conforme a geração de ruídos, manuseio de materiais e movimentação pelas áreas comuns.

O início de novas obras, com demolições e grande movimentação de material e entulho não é recomendado neste momento. Porém, obras paralisadas por conta da pandemia e que estejam em estágio mais avançado, com menor risco de perturbação e movimentação de materiais podem ser autorizadas, conforme normas internas.

As decisões devem se pautar pelo binômio direito individual e coletivo, observando-se o direito de propriedade e a preservação do bem-estar coletivo ao mesmo tempo. Faz-se necessário definir uma solução para autorização de aumento gradativo do porte da obra, conforme evolução do relaxamento e progressão para as novas fases de abertura do Município. Cabe aos condomínios reverem suas necessidades, estipulando e definindo parâmetros para realização das obras nas unidades privativas, sendo recomendável adotar protocolos mínimos como:

- Minimizar trânsito de pessoas, definindo horário para uso dos elevadores, de acordo com o número de obras simultâneas;
- Manter rotina de limpeza do elevador conforme uso pelos funcionários das obras;
- Exigir o uso de máscaras de proteção nas áreas comuns e elevadores;
- Limitar horário para os acessos de prestadores de serviços e para a execução das atividades, em especial das que ocasionam perturbação sonora;
- Comunicar condôminos que é de sua responsabilidade a orientação à equipe e prestadores de serviços contratados sobre a higienização pessoal, uso de EPIs e obediência às normas do condomínio.

# | OBRAS – ÁREAS COMUNS

As obras nas áreas comuns do condomínio merecem olhar diferente em relação ao risco de transmissão, já que os funcionários contratados estarão continuamente nas dependências comuns, sendo relevante que a aplicação das regras considere esta situação e este risco.

Recomenda-se, assim, que a execução de obras nas áreas comuns, no momento atual, se mantenha restrita às obras de emergência, de segurança e as comprovadamente necessárias. Com a flexibilização gradual, pode-se, na mesma medida, expandir a autorização e planejamento de intervenções para obras úteis e, por fim, a todo tipo de obra, inclusive voluptuárias.

Importante que se avalie o tamanho da equipe necessária para cada obra. Seguindo o conceito do relaxamento da quarentena, recomenda-se que inicialmente sejam permitidas obras que demandem poucos funcionários, condicionando aumento da equipe, conforme flexibilização definida pelas autoridades.

Cabe aos condomínios reverem suas necessidades, estipulando e definindo parâmetros para realização das obras nas unidades privativas, sendo recomendável adotar protocolos mínimos como:

- Disponibilizar máscaras para prestadores de serviços, caso não as apresentem;
- Limitar horário para os acessos de prestadores de serviços e para a execução das atividades, em especial das que ocasionam perturbação sonora;
- Disponibilizar, no ambiente da obra, álcool gel e sabonete líquido nos banheiros;
- Comunicar a equipe e prestadores de serviços contratados sobre a higienização pessoal, uso de EPIs e obediência às normas do condomínio;
- Isolar o ambiente em obras para evitar acesso e contato de moradores.

# | MUDANÇAS

- As mudanças podem ser permitidas pelos condomínios, com comunicação aos demais moradores sobre agenda de dia e horários;
- Permitir o uso temporário do elevador social para transporte de animais, compras e situações similares, dedicando o elevador de serviços para a mudança;
- Exigir da empresa de mudança os cuidados básicos de higienização e proteção, especialmente o uso de máscaras de proteção por todo o tempo;
- Frisar aos condôminos que é de sua responsabilidade a orientação à equipe e prestadores de serviços contratados sobre a higienização, fornecimento de álcool gel 70% e EPIs, bem como sobre a obediência às normas do condomínio;
- Realizar a higienização completa do elevador de serviços após o término da mudança.

# | ENTREGAS / DELIVERY

- Sugere-se a proibição da entrada de entregadores de qualquer natureza nas dependências do condomínio, salvo comprovada necessidade, com a adoção dos cuidados previstos;
- Os moradores devem retirar as encomendas no local definido e conforme regras do condomínio, podendo ser mantido recipiente de álcool gel 70% próximo ao local.



# REUNIÕES E ASSEMBLEIAS

- Durante a quarentena, as reuniões tradicionais, com poucos participantes, foram substituídas com êxito pelas plataformas digitais, sendo recomendado que reuniões de Corpo Diretivo ou aquelas com prestadores de serviços se mantenham no ambiente virtual, até que o Município progrida para novas fases do relaxamento da quarentena;
- Conversas rápidas com a equipe de colaboradores ou mesmo entre o próprio Corpo Diretivo podem, excepcionalmente, e sendo viável, ocorrer nas áreas comuns externas, com o uso de máscaras de proteção e mantendo distanciamento mínimo de 2,00m entre os participantes;
- Com relação às assembleias, é certo que a maioria dos condomínios planeja a realização de uma assembleia quando oportuno, até porque a quantidade de consultas e iniciativas que demonstram interesse na realização de assembleias on line ou digitais são recorrentes;
- A AABIC entende que apenas deliberações inadiáveis devem ser objeto de debate e votação digital, já que o tema ainda traz polêmicas sobre as questões legais e possibilidade de participação de todos, exceção se faz aos casos previstos na nova Lei 14.010/20, publicada em 12/06/2020. Por conta das divergentes interpretações que permeiam o tema, somada às condições específicas para que esse tipo de assembleia ocorra em segurança, a AABIC criou material específico sobre as assembleias não presenciais, com o intuito de orientar administradoras e condomínios, o **Guia Prático para Assembleias Virtuais**.

- As assembleias presenciais não estão proibidas nesse momento, no entanto, recomendamos que só ocorram caso o assunto demande urgência e se a característica física do condomínio permitir o distanciamento entre os participantes, resguardados todos os demais cuidados. Já as assembleias virtuais, para que se mostrem livres de riscos de objeção, dependem do cumprimento de exigências e condições extremamente peculiares;
- A Associação refuta a adoção indiscriminada da solução virtual, especialmente após a pandemia. Entendemos que essa providência, muitas vezes mal utilizada, permite brechas para eventuais impugnações das deliberações tomadas e, ainda, representa uma forma de distanciamento nada salutar para o convívio entre vizinhos;
- A assembleia presencial ainda é um momento importante do condomínio, onde há discussão, conversa, confraternização, trocas e debates. Esse contato garante a aproximação da comunidade, fortalecendo vínculos entre vizinhos e a melhora na harmonia do convívio compartilhado, o que não pode ser oferecido pelo meio digital. Aliás, aproveitando o momento de quarentena e o que pudemos aprender nesse curto espaço de tempo, vale a reflexão se os meios digitais realmente substituem o contato físico e o convívio social.

Realização:

**AABIC**

desde 1978

*Associação das Administradoras de Bens  
Imóveis e Condomínios de São Paulo*

**[www.aabic.org.br](http://www.aabic.org.br)**