



Secovi RS

Sindicato da Habitação



AGADEMI

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

---

# CARTILHA PARA CONDOMÍNIOS E EMPRESAS IMOBILIÁRIAS

ORIENTAÇÕES PARA SUPERAR  
O PERÍODO DE CALAMIDADE  
CLIMÁTICA E RECONSTRUÇÃO

# Índice:

<b><u>Introdução</u></b>	<b>02</b>
<b><u>Condomínios</u></b>	<b>03</b>
<b><u>Situação de Trabalhadores com Vínculo Empregatício Durante as Enchentes</u></b>	<b>12</b>
<b><u>Seguros</u></b>	<b>14</b>
<b><u>Proprietários e Inquilinos Relação Locatícia</u></b>	<b>18</b>
<b><u>Medidas Para o Futuro</u></b>	<b>24</b>
<b><u>Conclusão</u></b>	<b>26</b>
<b><u>Telefones Úteis, Fontes e Contato</u></b>	<b>27</b>

# INTRODUÇÃO

O Rio Grande do Sul enfrenta uma crise sem precedentes. O que poderia ser considerado um desastre climático isolado revelou-se como o maior da história gaúcha, deixando uma trilha de destruição e dor, que afetou a vida de centenas de milhares de pessoas. O impacto desse evento transcende os limites geográficos, estendendo-se aos mais profundos recantos emocionais e financeiros da população local.

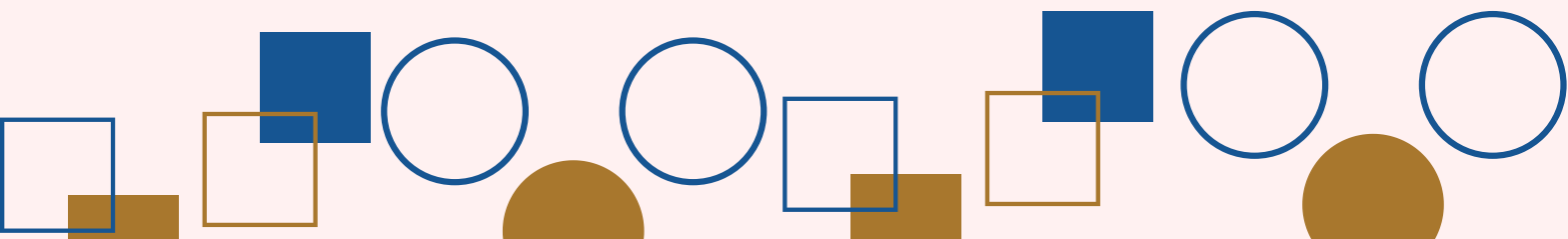
Muitas famílias foram forçadas a abandonar seus lares, enquanto outras lamentam a perda irreparável de vidas. Além das cicatrizes emocionais, há também as feridas econômicas, com a perda de imóveis, veículos, eletrodomésticos e, mais crucialmente, a interrupção das atividades laborais, lançando muita incerteza financeira.



O cotidiano foi abruptamente interrompido e, o peso das consequências materiais é sentido por todos que lutam para reconstruir suas vidas em meio aos escombros.

Sabendo deste momento complexo, o SECOVI/RS - Sindicato da Habitação se propõe a compilar em uma Cartilha as principais informações confiáveis e seguras, para orientar a todos neste desafio que condomínios, imobiliárias, proprietários e inquilinos estão passando.

A seguir vamos abordar os pontos de dúvidas e questionamentos que surgem para condomínios e empresas imobiliárias:



# CONDOMÍNIOS

A enchente afetou alguns condomínios de forma muito severa, causando inúmeros problemas e prejuízos às áreas comuns e, também, às unidades privativas.

A capacidade de reconstrução pode sofrer limitações neste momento, porém, síndicos, condôminos e moradores devem atuar em conjunto pelo bem maior e coletivo. Veja os procedimentos recomendados por especialistas, agora que as águas baixaram e o retorno à normalidade é o caminho a seguir.

## 2.1 Segurança e Integridade Estrutural

As fortes chuvas e as enchentes que ocorreram produziram uma série de consequências nas edificações. Diante deste quadro, é muito importante uma vistoria completa e a adoção de cuidados especiais para retomar os serviços e a vida nos condomínios afetados.

- a)** Inspeção Técnica: será necessária a verificação imediata da estrutura do edifício por engenheiros civis e técnicos especializados, para garantir que não haja riscos de desabamento ou danos que comprometam a segurança dos moradores;
- b)** Inspeção em Unidades Atingidas: informar aos condôminos sobre a necessidade de verificar a integridade das unidades afetadas pelas enchentes, através de profissionais qualificados, garantindo que não haja riscos adicionais com a parte elétrica ou de alvenaria interna;
- c)** Segurança Elétrica e Hidráulica: cuidados antes de usar a eletricidade de áreas afetadas pelas enchentes, avisando a todos para que evitem o uso de instalações elétricas e hidráulicas, até que uma inspeção completa seja realizada no empreendimento;

# CONDOMÍNIOS

**d) Reservatório de Água:** os condomínios atingidos pelas águas das enchentes devem proceder com a limpeza e descontaminação de suas caixas d'água, assim como no seu sistema hidráulico.

Aqueles condomínios que buscaram abastecer as caixas d'água como alternativa para enfrentar a temporária falta de água, a exemplo, caminhões pipa, devem saber que a qualidade da água diminuiu, causando contaminação no sistema hidráulico, com a presença de coliformes fecais e/ou da bactéria escherichia coli.

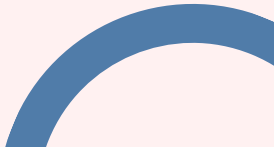
Com isso, importante que seja efetuada a limpeza da caixa d'água e da rede hidráulica assim que possível, evitando a presença destes microrganismos que ocasionam diversas doenças infecciosas em decorrência da falta de tratamento dos reservatórios.

## 2.2 - Limpeza e Desinfecção

**a) Limpeza de Áreas Comuns e Privadas:** organizar a remoção de detritos e lama das áreas comuns. O síndico poderá ter de contratar serviços profissionais para a limpeza profunda e desinfecção dos espaços afetados, tais como salão de festas, academia, áreas de convivência, hall, etc.

Inclusive, evitar o uso de equipamentos e áreas comuns antes de uma limpeza pesada e certificada, especialmente aqueles que tiveram contato direto com as águas das enchentes;

**b) Proteção Pessoal:** recomendar às equipes de limpeza e aos condôminos o uso de equipamentos de proteção individual (EPI) como: luvas, botas e máscaras durante a limpeza das áreas, evitando assim riscos de contaminação e acidentes.

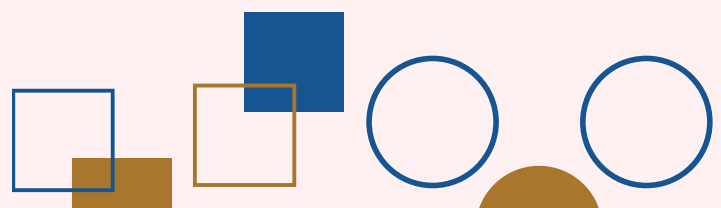


# CONDOMÍNIOS

## 2.3 - Comunicação Eficiente

É importante que a comunicação do que acontece no condomínio permaneça sendo eficiente. O síndico pode adotar um canal de comunicação com os moradores, passando informação útil e necessária para todos. Também deverá manter a rotina, conforme já ocorria normalmente, inclusive, realizar assembleias quando necessárias.

- a)** Canais de Comunicação: estabelecer e manter os canais de comunicação claros e acessíveis, tais como: grupos de mensagens, murais de avisos e reuniões virtuais;
- b)** Atualizações Frequentes: manter os condôminos informados sobre as ações de recuperação da edificação, prazos e quaisquer mudanças nos procedimentos, através de aplicativos de conversa, ou outros meios de comunicação;
- c)** Reuniões Periódicas: organizar reuniões periódicas (presenciais ou virtuais), para discutir os progressos na recuperação do empreendimento e resolver quaisquer dúvidas ou preocupações dos condôminos;
- d)** Contato com Imobiliária: usar os canais de contato disponíveis com a sua administradora, caso possuir, seguindo as orientações emitidas para este momento. As empresas imobiliárias são a melhor assessoria do síndico para o condomínio, pois tem a expertise de auxiliar na solução dos problemas enfrentados atualmente.



# CONDOMÍNIOS

## 2.4 - Recuperação de Áreas e Equipamentos Comuns

Agora, que as águas baixaram e a situação aparenta estabilidade, é importante o síndico proceder com mais estes cuidados ao iniciar a execução dos reparos, ou mesmo na busca de indenizações de seguros.

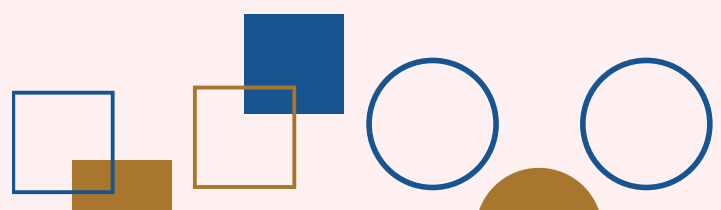
**a) Inventário de Danos:** providenciar um inventário detalhado dos danos nas áreas e equipamentos comuns, com registros de imagens, priorizando nas reparações essenciais à segurança e habitabilidade da edificação;

**b) Orçamentos e Reparos:** solicitar orçamentos e contratar empresas confiáveis para os reparos necessários, garantindo que os serviços sejam realizados de acordo com as normas de segurança.

## 2.5 - Financeiro Para Reconstrução e Manutenção

As revisões, manutenções e reconstrução necessárias neste momento, podem exigir muito dos recursos do condomínio. Esses recursos vêm dos condôminos. Alguns podem estar também passando por dificuldades, por isso é importante que a inadimplência seja acompanhada pelo síndico.

**a) Cota de Condomínio:** esclarecer que o pagamento em dia da cota de condomínio é fonte primordial de recursos às despesas correntes e extraordinárias do empreendimento.



# CONDOMÍNIOS

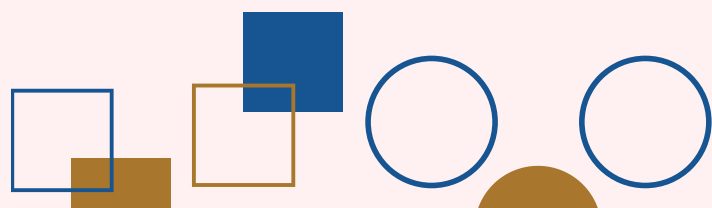
O dever legal do condômino em pagar a cota de condomínio é um princípio fundamental à manutenção e funcionamento adequado dos espaços coletivos e, está previsto no artigo nº 1.336 do Código Civil Brasileiro.

Mesmo em situações de calamidade pública, como as recentes enchentes que assolaram o estado do Rio Grande do Sul, esse compromisso não pode ser negligenciado, pois é por meio desses recursos que o condomínio poderá arcar com as despesas necessárias para restaurar as condições de habitabilidade da edificação afetada.

Para mais informações acesse nosso Informativo sobre este tema **[CLIQUE AQUI](#)**

**b) Condôminos em Dificuldades:** caso o condômino esteja no momento de dificuldades com os pagamentos da cota condominial, em função dos reflexos da recente catástrofe climática, pela redução de sua renda, importante que procure conversar com o síndico, para que juntos encontrem uma solução, restabelecendo o fluxo de pagamentos.

Os governos federal, estadual e municipais estão concedendo alguns benefícios que poderão auxiliar esses moradores a se restabelecer financeiramente, evitando atrasos no pagamento das cotas condominiais.





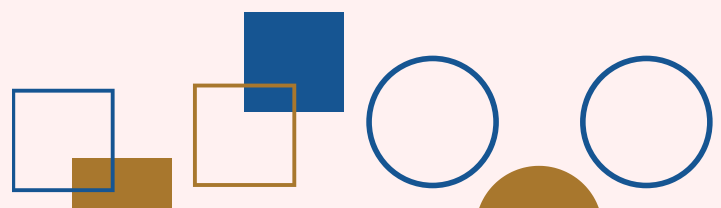
# CONDOMÍNIOS

**c) Previsão de Orçamentos e Corte de Gastos:** acompanhar as despesas e controlar as receitas é missão do síndico. Entre as medidas para reduzir despesas, surgem as seguintes opções:

- Cortar despesas desnecessárias do orçamento e procurar melhores preços e condições de pagamento com prestadores de serviços;
- Realizar campanhas de consumo consciente, incentivando os moradores a economizar;
- Recorrer ao fundo de reserva do condomínio ou chamadas extras, podendo acionar o seguro do condomínio para coberturas de danos nas áreas e equipamentos comuns;
- Na hipótese de não ter mais cortes e economias a fazer, deverá reajustar a cota de condomínio, para cobrir as despesas geradas.

## **2.6 - PPCI – Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio**

O Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul - CBMRS emitiu a Portaria CBMRS nº 060/2024, estabelecendo um conjunto de medidas transitórias, visando garantir a segurança contra incêndio em edificações e áreas que abrigam serviços de apoio às vítimas das enchentes, enquanto vigorar o estado de calamidade pública decretado no RS.



# CONDOMÍNIOS

Procedimentos de Regularização: Os procedimentos para cumprir com as obrigações do PPCI editadas para esta ocasião são as seguintes:

I - Regularização de Edificações de Risco - Edificações sujeitas a licenciamento ou renovação devem atender a legislação de segurança contra incêndio, encaminhar documento específico e ART/RRT de projeto e execução. Realizar vistoria para avaliar riscos e a emissão de Certificado de Regularidade com validade de 90 dias. A primeira vistoria extraordinária terá caráter orientativo;

II - Suspensões – Ficam suspensos os prazos de defesas, recursos, notificações, autos de infração e defesas administrativas por 90 dias, sem regularização automática. Suspensão de interdições por 90 dias, sem regularização automática;

III - Emissão de Certificado de Regularidade - Permissão para emissão de segunda via do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio para edificações já licenciadas, sem documentos adicionais.

Estas medidas permitem a regularização temporária de segurança contra incêndio, por meio de autodeclaração, além de flexibilizar requisitos de licenciamento e renovação e, ao mesmo tempo, suspendem certos prazos e interdições para priorizar ações emergenciais e orientativas.

Para mais informações consulte nosso Informativo sobre o Tema:

**[Clique Aqui](#)**



# CONDOMÍNIOS

**2.7 - Contas de Água do Período das Enchentes** - Medidas de isenção e pagamento especial de água para afetados pelas enchentes.

Estas ações, promovidas pelas Companhias de Abastecimento, visam aliviar o impacto financeiro sobre os moradores afetados, garantindo a recuperação e normalização dos serviços essenciais de abastecimento de água.

**a) DMAE (Departamento Municipal de Água e Esgotos) - Porto Alegre**

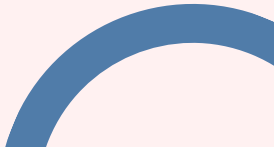
Na área de cobertura do DMAE, as medidas são as seguintes:

- Usuários com Tarifa Social e Beneficiários do Bolsa Família:  
Isenção total das tarifas de água e esgoto por 06 (seis) meses, de maio a outubro de 2024;

- Usuários de categorias não sociais em áreas alagadas (condomínios):  
Isenção das tarifas por 03 (três) meses, de maio, junho e julho de 2024;

- Usuários de categorias não sociais em áreas não alagadas com desabastecimento prolongado (condomínios):

A medição será feita com base no consumo registrado pelos hidrômetros, limitado a média dos últimos 06 (seis) meses. Se o consumo medido for superior, a cobrança será feita com base na média, beneficiando os usuários afetados pelo desabastecimento;



# CONDOMÍNIOS

## - Processo de enquadramento e suporte ao cliente:

O enquadramento nas modalidades de isenção será feito automaticamente pelo DMAE. Em caso de dúvidas, os clientes poderão enviar um e-mail para [dmae@dmae.prefpoa.com.br](mailto:dmae@dmae.prefpoa.com.br), contendo a descrição da demanda e uma cópia da conta.

O prazo para resposta é de 15 (quinze) dias, podendo ser estendido em situações pontuais conforme a demanda.

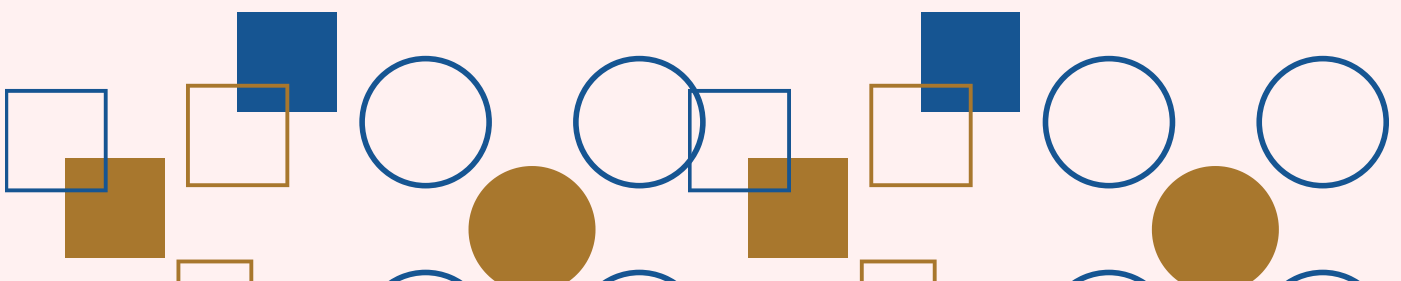
Não haverá corte no fornecimento de água por contas de abril e maio e não é necessário enviar múltiplas mensagens sobre o mesmo ramal.

## **b) CORSAN - Companhia Riograndense de Saneamento**

Na área de cobertura da CORSAN, as medidas são as seguintes:

### Imóveis Atingidos:

- Isenção da conta de água por dois meses (maio e junho);
- Consumidores com tarifa social, não pagarão a conta por 06 (seis) meses;
- Isenção da tarifa básica de maio/2024, para aqueles afetados por desabastecimento contínuo, pagando apenas pelo consumo.



# SITUAÇÃO DE TRABALHADORES COM VÍNCULO EMPREGATÍCIO DURANTE AS ENCHENTES

Diante das recentes enchentes que atingiram nosso estado, muitas famílias e trabalhadores enfrentam grandes dificuldades para retomar suas rotinas normais. Essa situação afetou os colaboradores, que podem ter passado, ou que ainda estão passando, por situações que impossibilitam de comparecerem ao trabalho devido aos diversos desafios impostos por essa crise climática. Inclusive, alguns Condomínios ficaram ilhados, não permitindo a chegada dos empregados, causando inúmeras consequências.



Dentre os motivos para a ausência de empregados, em função das enchentes que atingiram várias cidades podemos citar: inacessibilidade ao local de trabalho; impossibilidade de deslocamento; danos pessoais e riscos à saúde.

Conforme a legislação trabalhista vigente, a ausência dos empregados pode ser tratada das seguintes formas:



# SITUAÇÃO DE TRABALHADORES COM VÍNCULO EMPREGATÍCIO DURANTE AS ENCHENTES

1 - Justificação das Faltas: as faltas decorrentes de desastres naturais, a exemplo das enchentes, podem ser justificadas, especialmente se o empregado apresentar provas das dificuldades enfrentadas (como atestados de residência em áreas afetadas, atestados de saúde, notificações da Defesa Civil, etc.);

2 - Remuneração e Compensação: a legislação brasileira prevê a possibilidade de acordo entre empregador e empregado, para compensação de horas ou para o uso de banco de horas, conforme as necessidades e possibilidades de ambas as partes;

3 - Flexibilidade e Acordos Coletivos: de imediato o SECOVI/RS, contatou os Sindicatos Laborais, SEMIRGS e SINDEF/RS, para celebração de Convenção Coletiva de Trabalho Especial, dispondo sobre medidas que podem ser utilizadas para o atual momento, conforme o interesse do empregador, de forma a preservar empregos e renda. As CCTE's - Medidas Emergenciais que foram celebradas para as categorias de Condomínios e Empresas Imobiliárias, bem como a cartilha de Orientação aos Condomínios, estão disponíveis no site do SECOVI/RS nos seguintes links:

**SEMIRGS - [Clique Aqui](#)**

**SINDEF/RS - [Clique Aqui](#)**

Entre as medidas possíveis na CCT Emergencial estão:

- Teletrabalho;
- Antecipação de férias individuais;
- Concessão de férias coletivas;
- Banco de horas e trabalho nos dias de descanso remunerado; e,
- Aproveitamento e antecipação de feriados (somente SEMIRGS).

### 3.1 - Medidas Emergenciais

O Governo Federal editou medidas emergenciais trabalhistas em situações de calamidade pública (Medida Provisória nº 1.230/2024 e Portaria do MTE nº 991/2024), que incluem facilitação para o acesso a benefícios sociais, semelhantes àquelas editadas durante a Pandemia. O prazo para aderir ao programa foi estendido até 12 de julho, conforme Portaria MTE nº 1.034/2024.

Para mais informações sobre essas medidas, acesse os Links:

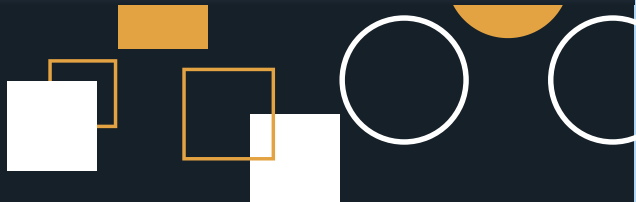
**[MP nº 1230/24](#), **[Portaria nº 991/24](#), e **[Portaria nº 1.034/24](#).******

# SEGUROS

### 4.1 - Orientações Sobre Coberturas de Seguros Para Condomínios

Diante das particularidades das apólices de seguro para condomínios, é possível observar que nem todas as seguradoras oferecem cobertura para alagamento e inundação. Por isso, é crucial ler atentamente as "Condições Gerais da Apólice", pois estas variam entre as Seguradoras.

Se o condomínio sofreu sinistros pelas enchentes, acompanhe o passo a passo destacado a seguir:



# SEGUROS

a) Verificação da Apólice e Tipos de Seguros: para os condomínios afetados por enchentes, o primeiro passo é verificar nas Apólices de Seguros, para se certificar de quais coberturas foram contratadas. Consultar as condições contratuais no site da Susep, usando o número do processo Susep que aparece na Apólice; dúvidas poderão ser esclarecidas através do Link da Susep: **Clique Aqui**.

b) Identificar o Tipo de Seguro e a Cobertura: Principais seguros que podem cobrir danos causados por enchentes:

- Seguro Habitacional: cobre pagamento de parcelas de dívidas de imóveis financiados e danos físicos ao imóvel por desmoronamento, vendaval, destelhamento e inundação, além de morte e invalidez permanente;

- Seguro de Automóveis: pode incluir cobertura para alagamentos e inundações;

- Seguro Residencial, Condominial e Empresarial: destinado a residências individuais, condomínios, atividades comerciais, industriais ou de serviços. Pode cobrir danos causados por enchentes;

- Seguro de Transportes: garante indenização por prejuízos aos bens durante o transporte, cobrindo sinistros por fenômenos da natureza.



# SEGUROS

## c) Acionando o Seguro:

- Seguro do Condomínio: o síndico, naquilo que se refere às partes e equipamentos comuns, deverá acionar o seguro do condomínio, para buscar recursos e reconstruir ou restaurar áreas e equipamentos comuns;

- Seguro Privado – Condômino – Veicular: para aqueles que tenham seguros privados ou habitacionais (imóveis financiados) deverá contatar com seu Agente Financeiro ou corretor de seguro, para ter certeza de que os danos causados pelas enchentes estão cobertos. Sendo fundamental reunir todo e qualquer tipo de prova das avarias e prejuízos, além de apresentar evidências, tais como fotos e vídeos, o que certamente será essencial, quando acionar o respectivo seguro, porque muitas Seguradoras solicitam comprovações das mais variadas e costumam enviar técnicos para auxiliar nas avaliações daqueles imóveis com financiamentos em andamento, podendo significar avaliações bem criteriosas;

**d) Responsabilidade do Condomínio por Danos:** enchentes são eventos de força maior, geralmente eximindo o condomínio de responsabilidades por danos causados diretamente, inclusive aos veículos nas garagens e unidades privativas.

# SEGUROS

O Código Civil (artigo nº 1.346) exige que o condomínio tenha seguro contra incêndio ou destruição da edificação, podendo incluir coberturas para danos por enchentes em áreas comuns. Não é obrigatório contratar cobertura para veículos nas garagens ou bens particulares dos condôminos.

Os proprietários devem acionar seus seguros individuais para veículos afetados nas garagens e os seguros de conteúdos, para danos internos nas unidades. O condomínio não é responsável por esses danos particulares, devendo os condôminos contatarem com suas seguradoras, para iniciar o processo de reclamação.



# PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS RELAÇÃO LOCATÍCIA

Muitos proprietários e inquilinos foram severamente afetados pelas enchentes, especialmente em Porto Alegre, Região Metropolitana, Vale do Taquari e Serra Gaúcha. Essa situação gerou várias questões relacionadas aos contratos de locação.

É essencial esclarecer as opções para as diversas situações que surgiram e encontrar soluções para manter os contratos e negócios.

Cada caso demandará uma solução única, conforme os critérios da Lei do Inquilinato – Lei nº 8.245/91, que atenda da melhor forma aos interesses de locadores e inquilinos.

## **5.1 - De quem é a responsabilidade por arcar com os prejuízos causados por ações da natureza em imóveis locados?**

A Lei do Inquilinato (artigos 22 e 23) prevê que o proprietário do imóvel (locador) deve entregar e garantir o uso do imóvel, durante o período em que ele estiver locado em condições de ser habitado. O inquilino (locatário) tem o dever de arcar com os prejuízos que ele próprio, ou os ocupantes, causar ao imóvel, respondendo ele pelos danos de mau uso, ou por aquilo que der causa.

Desta forma, o locador responderá pelos reparos aos danos causados pelas chuvas, enchentes e desabamentos no imóvel, mas não responde pelos danos aos bens do inquilino.

# PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS RELAÇÃO LOCATÍCIA

As locações podem ter um seguro para garantir o estado do imóvel. Nessa hipótese, caso tenha sido contratado, deverá ser verificada as coberturas previstas na Apólice para danos no imóvel e, se tem coberturas adicionais que possam auxiliar o inquilino também.

## **5.2 - Como as imobiliárias devem orientar os proprietários e os inquilinos de imóveis alugados nestas áreas e que estejam afetados pelos problemas das enchentes no RS?**

Se o imóvel objeto da locação ficou inabitável, ou estiver/esteve tomado por água, é prudente que as partes busquem, nas alternativas presentes na Lei, a que atenda da melhor forma neste momento. Constatada a inviabilidade das condições de habitabilidade, as partes podem convergir na possibilidade de colocar fim ao contrato. Para tanto, cada caso deverá ser analisado conforme as circunstâncias que apresentar.

Na situação dos imóveis que não foram tomados pelas águas, mas o inquilino ficou ou ainda esteja sem acesso ao mesmo por razões de evacuação, a alternativa também é a negociação entre as partes, para alcançar uma solução rápida e satisfatória na continuidade do contrato, conforme o caso se apresentar, baseado nas disposições presentes na Lei do Inquilinato.

Importante esclarecer que, a falta no fornecimento de serviços públicos (luz, água, gás, etc.) que tenham ocorrido com frequência neste período, devido aos reflexos da tragédia climática, não é da responsabilidade do locador.

# PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS RELAÇÃO LOCATÍCIA

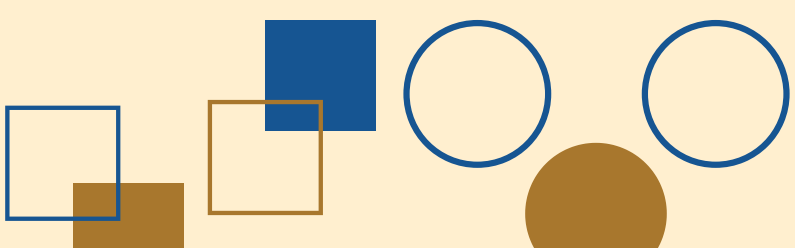
Nos imóveis comerciais, valem as mesmas orientações antes referidas. É importante analisar a situação e negociar, para chegar ao melhor interesse, seja para o proprietário como para o inquilino. Os contratos de aluguel de espaços comerciais que possuem seguro, poderá ser verificado com a Companhia Seguradora a possibilidade de coberturas previstas para o sinistro presente.

## **5.3 - O que fazer quando o imóvel estiver inabitável ou com problemas, reflexos das enchentes?**

É dever legal do locatário noticiar estes fatos à imobiliária ou ao proprietário, informando as reais condições do imóvel. A recomendação é que isto seja feito o quanto antes, por escrito (whatsapp e/ou e-mail). Esta informação demonstrará a boa-fé do locatário e, também, demonstra ao locador a necessidade de alguma ação no imóvel ou a adoção de outras medidas para resolver o contrato.

## **5.4 - O que as imobiliárias podem fazer previamente, ou mesmo se receberem informação do locador e inquilino sobre o imóvel afetado?**

A imobiliária pode verificar seu cadastro e averiguar quais imóveis estão em áreas afetadas pelas cheias, e providenciar um inventário da situação, de forma a bem orientar cada situação para locador e inquilino.



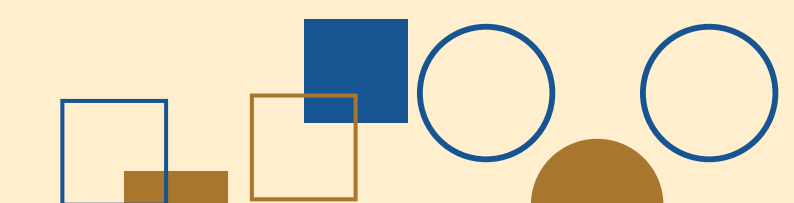
# PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS RELAÇÃO LOCATÍCIA

Ao receber as informações de que o imóvel sofreu avarias pela enchente ou chuvas deverá dar ciência ao locador, enviar alguém para averiguar e orientar o mesmo sobre as medidas cabíveis. Também, deverá manter o inquilino informado do andamento da solicitação e das medidas que podem ser adotadas, após avaliação do locador.

## **5.5 - Qual procedimento que a imobiliária, proprietário e inquilino devem fazer ao saber notícias da situação do imóvel afetado, e quando chegar ao local?**

Antes das pessoas ingressarem nos imóveis, antes mesmo de qualquer intervenção no local, a orientação é registrar minuciosamente a situação dos imóveis, por meio de fotografias, vídeos e demais documentações detalhadas. Essas informações serão fundamentais para comprovar os danos dos imóveis e estabelecer as responsabilidades. Também servem para garantir acesso aos recursos que serão disponibilizados pelo Governo Federal e Estadual a todos impactados por essa tragédia climática, como forma de auxiliar na reconstrução e reorganização de suas vidas.

Para aqueles que tenham seguro privado ou habitacional (imóveis financiados), é preciso verificar a Apólice ou contatar o Agente Financeiro para ter certeza de que os danos causados pelas enchentes estão cobertos por esse seguro, sendo fundamental reunir todo e qualquer tipo de prova das avarias e prejuízos, além de apresentar evidências, tais como fotos e vídeos, o que certamente será essencial quando acionar o respectivo seguro.



# PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS RELAÇÃO LOCATÍCIA

## 5.6 - Inundação e danos decorrentes de eventos da natureza em imóvel locado cabe indenização?

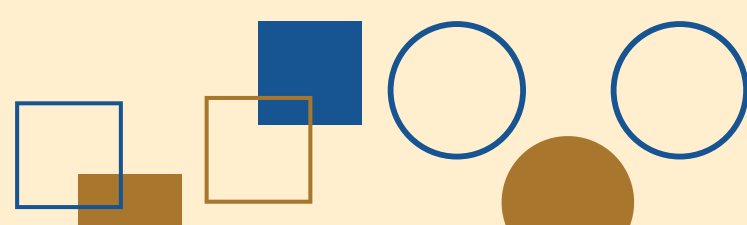
São considerados casos fortuitos as inundações e intempéries climáticas decorrentes de eventos da natureza. São situações que fogem do controle das partes, ou seja, quando o locador e inquilino não podem controlar.

Quando ocorrer caso fortuito e ficar comprovado que o locador ou inquilino não possuem culpa no dano causado, a Jurisprudência dos Tribunais tem o entendimento de que não há que se falar em condenação no pagamento de indenização entre as partes, cabendo a cada um as suas responsabilidades, na medida de seus deveres dispostos na Lei do Inquilinato. Portanto, em se tratando de questão alheia ao controle das partes, esta situação não gera dever de indenizar, nem ao locador, nem ao locatário.

Acreditamos que estas informações preliminares contribuem de forma a orientar as primeiras ações e movimentações, bem como clarear as possibilidades de acordo entre as partes e na resolução ou manutenção dos contratos, preservando o direito de cada um.

## 5.7 - IPTU de Porto Alegre para imóveis locados

A questão do IPTU em Porto Alegre e a anunciada isenção pela Prefeitura, não restou definida, segue pendente de publicação de Lei autorizando.



# PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS RELAÇÃO LOCATÍCIA

A seguir, os esclarecimentos sobre este tema:

**a) Prorrogação vencimento mês de maio/2024:**

O vencimento do IPTU de maio de 2024 foi prorrogado para 08 de agosto de 2024, conforme Decreto Municipal nº 22.657/2024;

**b) Projeto de Lei para Isenções do IPTU de Porto Alegre:**

A Prefeitura encaminhou um Projeto de Lei para isenção de IPTU por dois meses (maio e junho), o qual foi aprovado pela Câmara de Vereadores em 03/06/2024. Importante destacar que esse PL foi muito modificado na Câmara de Vereadores, ampliando os benefícios. Diante deste resultado o Prefeito informou recentemente, que vai vetar o Projeto, pois a isenção não pode passar do final desse ano. No entanto, assegurou que já estará enviando nova proposta para a Câmara de Vereadores, prevendo isenção do IPTU até o final de 2024, além de créditos para aqueles que pagaram o imposto.

**Nesta situação, em que a Lei ainda não foi sancionada, a cobrança do IPTU nos contratos de locação continua legalmente válida.**

O locador, por intermédio de sua imobiliária, pode manter a cobrança do IPTU, prorrogando apenas o vencimento de maio/2024.

Imóveis não afetados pelas enchentes devem manter a obrigação de pagamento.

Assim, recomenda-se que as imobiliárias aguardem a publicação de lei isentando o IPTU, antes de dispensar qualquer pagamento.



# MEDIDAS PARA O FUTURO

Aprender com o que aconteceu é fundamental para não repetir os problemas enfrentados. Para tanto, será fundamental os condomínios debaterem internamente e verificarem as medidas que podem ser adotadas para impedir ou minimizar ocorrências futuras de algo similar ao que passamos.

a) Medidas Preventivas: é recomendado que os condôminos possam avaliar a implementação de medidas para prevenir futuros desastres, tais como melhorias no sistema de drenagem e a instalação de barreiras de contenção, protocolos de evacuação, livros de registro e contatos, além de fundos de reserva especiais.

Outras medidas que podem ser adotadas para o futuro:

- Realocar bombas de recalque e quadros elétricos para locais mais altos;
- Providenciar bombas de drenagem e instalar barreiras para proteger poços de elevador;
- Fazer projetos para implementar sistema de armazenamento de água pluvial e painéis fotovoltaicos, para autossuficiência energética do condomínio.

# MEDIDAS PARA O FUTURO

b) Treinamento e Conscientização: promover programas de treinamento e conscientização sobre como agir em situações de emergência. O treinamento de condôminos e funcionários faz a diferença em situações como as que foram vivenciadas nos últimos meses.

c) Se a Enchente Acontecer Novamente: diante da possibilidade de enchentes recorrentes no condomínio, é crucial adotar protocolos e medidas preventivas para proteger instalações e equipamentos elétricos. E, enquanto a água ainda estiver presente, é recomendável desligar o disjuntor geral ou, pelo menos, dos andares afetados, para evitar curto-circuitos ou incêndios. Não mexa em equipamentos elétricos visivelmente molhados; em vez disso, solicite a assistência de um eletricista qualificado. Os elevadores devem permanecer desligados e, se possível, posicionados no último andar. Além disso, desligue as bombas de recalque e motores elétricos de portões, para evitar danos e, se viável, desmonte-as e armazene-as em locais elevados, afastados da água. Essas precauções são essenciais para minimizar os danos e garantir a segurança durante e após o evento de enchentes.

# CONCLUSÃO

A união e colaboração neste momento desafiador demonstram a força e a resiliência do Povo Gaúcho, diante da maior calamidade climática já enfrentada pelo estado. A participação ativa de todos os envolvidos, desde os síndicos e condôminos, até as imobiliárias e o SECOVI/RS, será fundamental para mitigar os impactos e iniciar o processo de reconstrução.

As imobiliárias desempenham um papel crucial, oferecendo suporte essencial aos condomínios afetados, orientando sobre procedimentos emergenciais, de segurança estrutural e acionamento de seguros.

A atuação do SECOVI/RS se mostra exemplar ao defender os interesses coletivos dos condomínios e imobiliárias, facilitando a adoção de medidas emergenciais e a celebração de acordos trabalhistas que viabilizam a continuidade das operações.

É essencial mantermos o espírito de solidariedade e cooperação, apoiando uns aos outros para superar as dificuldades restantes. Juntos, estamos dando passos significativos em direção à recuperação e à construção de um futuro mais seguro e resiliente para todos os Gaúchos. Que as lições aprendidas com essa tragédia nos fortaleçam e nos prepare melhor para enfrentar desafios futuros, reforçando a importância da prevenção, da solidariedade e da colaboração mútua em momentos de crise. Vamos em frente, reconstruindo com esperança e determinação.

Para mais informações e orientações detalhadas, visite o site do SECOVI/RS e nos acompanhem nas redes sociais.



## TELEFONES ÚTEIS:

- Corpo de Bombeiros: 193.
- Defesa Civil Estadual: 199.
- Brigada Militar: 190.
- SAMU: 192
- Caixa Economica Federal: 0800-726-0101

## FONTES:

Código Civil Brasileiro (CCB)

Lei do Inquilinato (LI)

Consolidação das Leis do Trabalho (CLT)

Convenção Coletiva de Trabalho (CCT)

Leis Federais, Estaduais e Municipais

## EDITORAÇÃO:

Conteúdo: Tiago Strassburger e Sandra Bandeira

Direção de Arte: Edirlei Mota

Produção Executiva: Carolina Alves, Andreia Martins e Tiago Strassburger

Idealização: SECOVI/RS

## CONTATO:



(51) 3221-3700



<mailto:secovi@secovi-rs.com.br>



Travessa Francisco de Leonardo Truda, 98 - 9º andar - Centro - POA



[www.secovi-rs-agademi.com.br](http://www.secovi-rs-agademi.com.br)





Edição 01 - Julho 2024

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 - 9º andar  
CEP 90010-050 - Porto Alegre/RS

Fone: (51) 3221.3700 E-mail: [secovi@secovi-rs.com.br](mailto:secovi@secovi-rs.com.br)

