



INFORMATIVO

MEDIDAS RESTRITIVAS E FLEXIBILIZAÇÕES DURANTE A PANDEMIA DO COVID-19

Prezados Associados,

Pontuamos as principais alterações estabelecidas pelo **Decreto nº 33.783**, de 25/10/2020, no que se refere ao nosso setor.

Em razão do recente aumento de novos casos de coronavírus na cidade de Fortaleza e em todo o estado, o Governo retomou a proibição de festas em ambientes fechados, como medida para deter a nova onda de disseminação do vírus.

1. FRUIÇÃO DE ÁREA COMUM

Em linhas gerais, para condomínios verticais e horizontais (que não sejam de temporada ou veraneio), está liberado o **uso controlado** das áreas e equipamentos de lazer, como piscinas, academias, brinquedotecas, *playground*, quadras esportivas e campos de esportes.

1



Esse uso controlado pressupõe a observância das regras estabelecidas pela OMS, (i) quanto ao uso obrigatório de máscaras, (ii) distanciamento mínimo entre os moradores e (iii) utilização de álcool na higienização das mãos e dos equipamentos comuns, cabendo a cada Condomínio instituir e divulgar suas regras internas.

Especificamente quanto ao uso de máscaras, há uma Lei Estadual (Lei 17.234/20) que impõe o uso individual obrigatório de máscaras de proteção, impondo, inclusive, responsabilidade do síndico ou administrador em caso de descumprimento, conforme art. 2º (apesar de ser uma norma genérica, não diz especificamente qual a cominação ou responsabilidade do síndico ou administrador, mais parecendo uma norma de caráter orientativo).

Para evitar a imposição dessa responsabilidade ao síndico, recomenda-se a **ampla informação** aos condôminos quanto essa obrigatoriedade imposta pelo Estado do Ceará, por meio de cartazes informativos, comunicados, circulares, divulgação em grupos de *whatsapp/telegram* etc., além da

intensificação da fiscalização com notificação e/ou aplicação de multa àqueles que infringirem essa lei.

Para os condomínios ***preponderantemente de temporada ou veraneio***, mantêm-se as restrições objetivas quanto ao uso das áreas comuns, quais sejam: (i) limitação do uso das academias para 30% (trinta por cento) da capacidade; (ii) uso de piscinas sem aglomerações, restringindo a disposição de mesas e cadeiras em 30% (trinta por cento) da sua capacidade total; (iii) liberação de prática esportiva individual com os devidos equipamentos de proteção (máscaras), mantendo indisponíveis os espaços de uso coletivo como quadras e campos de esportes¹.

2. DEVERES DO SÍNDICO E INSTITUIÇÃO DE REGRAS PRÓPRIAS

Cabe ao Síndico exercer ***amplo dever de informação*** sobre as leis e sobre as regras internas definidas para o uso controlado dos espaços e equipamentos comuns do Condomínio, sempre objetivando evitar aglomerações, que favoreçam a disseminação do vírus.

¹ Decreto Estadual 33.737/20, art. 2º, §6º





Além disso, necessário que o Síndico exerça a **fiscalização** das medidas restritivas estabelecidas pelo Condomínio, especificamente quanto ao uso obrigatório individual de máscaras, podendo, inclusive, expedir notificações aos condôminos que descumprirem as regras previstas, **sob pena de multa**, conforme previsão convencional aprovada em assembleia.

Na ausência de previsão de multa, o registro no livro de reclamação do Condomínio da infração cometida, com a devida expedição de advertência, exaure os poderes do síndico em fiscalizar as condutas proibitivas, sem prejuízo de ser chamada a autoridade policial para os casos extremos.

3. ASSEMBLEIAS

Não há previsão expressa sobre a liberação ou proibição de assembleias condominiais presenciais. Todavia, consta no **item 1.4, do Anexo II, do Decreto 33.783/2020 (Protocolo Geral)** orientação expressa para que sejam evitadas reuniões presenciais, dando-se preferência a videoconferências.





Além disso, há uma Lei Federal dispondo sobre o tema (**Lei nº 14.010/20**), determinando a restrição de reuniões e assembleias presenciais, até o dia **30.10.2020**, mas faculta sua realização por meios eletrônicos, conforme disposição do seu **Art. 12**. Vejamos:

“Art. 12, Lei nº 14.010/20. A assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil², e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.”

***Parágrafo único.** Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no **caput**, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020.”*

Por fim, considerando que o decreto estabeleceu a proibição de eventos em ambientes fechados, orienta-se que, por ora, as reuniões e assembleias sejam continuem sendo realizadas por meio de videoconferência.

² **Art. 1.349, Código Civil.** A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350, Código Civil. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.





4. EVENTOS

Sobre a realização de eventos, o Decreto 33.783/2020 enrijeceu ainda mais as regras estabelecidas no decreto anterior, determinando, no §6º do art. 2º, a vedação a realização de festas em ambientes fechados, em todo Estado do Ceará.

Considerando a nova regra, resta inviabilizada a realização de eventos no salão de festas e áreas afins do condomínio, razão pela qual recomenda-se que seja mantida a proibição desses eventos, face a nova regra estabelecida pelo Governo Estadual como medida para conter a disseminação do coronavírus.

Convém salientar, todavia, que a proibição não se aplica a eventos corporativos, os quais podem ser realizados em ambientes internos e externos, respeitando o distanciamento mínimo, conforme **Protocolo Setorial 22 – Eventos, do Decreto 33.783/2020.**

^



5. DISPOSIÇÕES GERAIS

O cenário pandêmico exige a adoção de medidas restritivas para evitar a disseminação do vírus. Portanto, em toda liberação de uso das áreas comuns estabelecida pelos condomínios, deve-se priorizar a proteção à saúde dos condôminos, os procedimentos internos de higienização das áreas comuns e o impedimento de aglomerações, observando-se, ainda, a recente proibição de eventos em ambientes fechados.

Essas são as atualizações que, no momento, competia-se informar.

Fortaleza, 26 de outubro de 2020.

EDUARDO PRAGMÁCIO FILHO
Consultor Jurídico ADCONCE
OAB/CE nº 15.321

De acordo: _____

MARCUS MELO
PRESIDENTE DA ADCONCE



Links de interesse:

<https://www.ceara.gov.br/decretos-do-governo-do-ceara-com-aco-es-contr-a-o-coronavirus/>

<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=398444>

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm

<https://diarionordeste.verdesmares.com.br/negocios/camilo-proibe-realizacao-de-eventos-fechados-em-todo-o-ceara-novo-lockdown-e-desmentido-1.3003021>

Handwritten mark