



INFORMATIVO

MEDIDAS RESTRITIVAS E FLEXIBILIZAÇÕES DURANTE A PANDEMIA DO COVID-19

Prezados Associados,

Pontuamos as principais regras e flexibilizações estabelecidas pelo **Decreto nº 33.756/20**, de 03/10/2020, para nosso setor:

1. FRUIÇÃO DE ÁREA COMUM

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

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.

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

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

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 legal expressa sobre a liberação das Assembleias condominiais presenciais, todavia, nada obsta que regras internas do Condomínio estabeleçam sua realização presencial, respeitadas as recomendações locais sanitárias de prevenção, como o distanciamento mínimo entre os presentes, ventilação natural e disposição de álcool no recinto.

Deve-se ressaltar, contudo, que há 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 Civil**², 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.”*

Todavia, considerando a permissão para realização de eventos tratada pelo atual Decreto, entendemos que para **(i)** eventos nas áreas comuns, como salões de festas e piscinas, e **(ii)** para a realização de assembleias, caso queiram realizá-

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.

los, sejam observadas todas as normas sanitárias e protocolos locais, em especial o Protocolo Setorial 22, realizando, dentre outras medidas, a medição de temperatura, o distanciamento mínimo de 12m² para mesas e cadeiras etc.

4. EVENTOS

Sobre a realização de eventos em salões de festas e áreas afins, o tema é controvertido, pois, em que pese haver a liberação da realização dos eventos em Fortaleza (em geral) para até 200 (duzentos) convidados em ambientes abertos e até 100 (cem) em ambientes fechados (art. 7º, § 1º, II do Decreto 33.756, de 03 de outubro de 2020) não há disposição expressa sobre a inclusão dos eventos em condomínios nessa liberação.

Há nos Decretos 33.730/20 e 33.751/20, mantidos pelo atual Decreto 33.756/20, algumas exigências para a realização desses eventos permitidos, o que tornam na prática a inviabilidade dos eventos no salão de festas e áreas afins do condomínio, como por exemplo a medição de temperatura, o



distanciamento mínimo de 12m² para mesas e cadeiras etc., conforme o Protocolo Setorial 22 do atual Decreto.

Assim sendo, recomenda-se a permanência da proibição de eventos nos salões de festas e áreas afins, face a ausência de disposição autorizativa expressa e a provável ausência de estrutura mínima que contemple as exigências do citado Decreto.

Outra possibilidade seria o Condomínio estabelecer regra interna própria sobre o tema, amparado na permissividade da realização de eventos para até 200 (duzentas) pessoas em ambiente aberto e 100 (cem) pessoas em ambientes fechados, condicionando sua realização à assinatura, pelo condômino (“dono da festa”), de um **termo de compromisso**, em que atesta estar das regras sanitárias constantes no **PROTOCOLO SETORIAL 22, dos Decretos 33.730/20 e 33.751/20**, assegurando seu estrito cumprimento, sob pena de responsabilidade exclusiva.

O condomínio pode, também, estabelecer público máximo para realização de eventos no salão de festas em

quantidade compatível com sua capacidade estrutural, de modo que contemple os protocolos estabelecidos pelo atual decreto³.

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.

Essas são as atualizações, por hora, que nos competia informar.

Fortaleza, 05 de outubro de 2020.



EDUARDO PRAGMÁCIO FILHO
Consultor Jurídico ADCONCE
OAB/CE nº 15.321

³ Essa recomendação não pode superar o limite de até 200 (duzentas) pessoas em ambiente aberto e 100 (cem) pessoas em ambientes fechados.



De acordo: 

MARCUS MELO
PRESIDENTE DA ADCONCE

Links de interesse:

<https://www.ceara.gov.br/decretos-do-governo-do-ceara-com-acoes-contra-o-coronavirus/>

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

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

<https://ootimista.com.br/panorama/eventos-sociais-festas-e-shows-com-ate-200-pessoas-sao-liberados-em-fortaleza/>