

INFORMATIVO

MEDIDAS RESTRITIVAS E FLEXIBILIZAÇÕES DURANTE A PANDEMIA DO COVID-19

CONSIDERAÇÕES SOBRE O DECRETO 33.899/21.

Prezados Associados,

Pontuamos as principais restrições estabelecidas pelo **Decreto nº 33.899/21**, de 09 de janeiro de 2021.

Inicialmente, fica esclarecido que as medidas especiais definidas pelo Decreto 33.899/21 são obrigatórias até o dia 31/01/2021.

DECRETO ESPECIAL Nº 33.899/21

O Decreto 33.899/21 reiterou as restrições estabelecidas em Decretos anteriores quanto a realização de eventos e uso de áreas comuns dos condomínios até o dia 31/01/2021, dentre as quais destaca-se:

l

- ✓ Suspensão de quaisquer eventos sociais e corporativos, privados ou públicos, em ambientes abertos ou fechados no Estado do Ceará;
- ✓ Controle do uso das áreas e equipamentos de lazer de condomínios;
- ✓ Limitação da capacidade máxima de festas residenciais, em cada unidade, a 15 (quinze) pessoas, incluídos os moradores e colaboradores, devendo, no caso de condomínios, se fazer constar a capacidade máxima das respectivas unidades em local de fácil visualização dos condôminos;
- ✓ Proibição de reuniões, para quaisquer fins, realizadas em âmbito público ou privado que ensejem aglomerações. Sobre esse tópico, destaca-se orientação expressa no Decreto analisado quanto a autorização para a realização, por meio virtual, das assembleias ordinárias e extraordinárias de condomínios.
- ✓ Proibição de festas em áreas comuns de quaisquer condomínios, residenciais, de lazer e mistos;

1

Portanto, de acordo com o referido Decreto, ficam proibidos eventos sociais em locais abertos ou fechados, incluindo salões de festas e demais áreas comuns de condomínios, até o dia 31 de janeiro de 2021.

Necessário observar, ainda, que as restrições também alcançam os eventos realizados no interior dos apartamentos/casas, devendo ser observado o limite de 15 (quinze) pessoas.

Chama-se atenção para o fato de que o Decreto 33.899/21 reiterou a obrigação de condomínios garantirem a informação, em locais de fácil acesso, sobre o limite de pessoas nos eventos realizados nas unidades imobiliárias.

FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES:

A fiscalização quanto ao cumprimento do Decreto ficará a cargo dos agentes indicados no art. 12 das Disposições Finais do referido Decreto:

Art.4º A Secretaria da Saúde - SESA, de forma concorrente com os demais órgãos estaduais e municipais competentes, se encarregará da fiscalização do cumprimento do disposto neste Decreto, competindo-lhe também o monitoramento dos dados epidemiológicos, para fins de avaliação e permanente

acompanhamento das medidas estabelecidas para abertura responsável das atividades econômicas e comportamentais.

Outros órgãos competentes para essa fiscalização são: Polícia Civil, da Polícia Militar e da Polícia Rodoviária Estadual (art. 9º, §5º do Decreto 33.841/20).

Em caso de descumprimento de quaisquer medidas prevista no Decreto poderão ser impostas as seguintes penalidades:

- ✓ Advertência;
- ✓ Suspensão das atividades por 7 (sete) dias em caso de reincidência;
- ✓ Após a suspensão, o retorno das atividades será condicionado a parecer favorável de inspeção quanto ao atendimento das medidas.

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, ressalvadas as restrições impostas pelo Decreto 33.899/21 até o dia 31 de janeiro de 2021.

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 decartazes 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

O Decreto 33.899/21 manteve a autorização para realização de assembleias por meio virtual, inclusive pararegistro de votos, das assembleias ordinárias e extraordinárias de condomínios residenciais ou não residenciais, verticais ou horizontais.

Foram mantidas as ressalvas para os casos em que não se mostre possível a realização da assembleia na forma do §7º (de

modo virtual), sendo permitida a assembleia presencial, cabendo aos responsáveis pelo condomínio zelar pela observância, durante todo o evento, das medidas sanitárias previstas no Protocolo Geral e no Protocolo Setorial 22, constantes do Anexo II, do Decreto 33.815/20.

4. EVENTOS

Sobre esse ponto específico, reitera-se a orientação de que, até o dia 31 de janeiro de 2021, está expressamente proibida a realização de quaisquer eventos sociais e corporativos, privados ou públicos, em ambientes abertos ou fechados no Estado do Ceará.

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 renovada proibição de eventos em ambientes fechados. ✓

Durante esse período de restrição de eventos de qualquer natureza, recomenda-se atenção e cautela, em especial no que diz respeito a realização de eventos, evitando-se qualquer tipo de penalidade ao condomínio decorrente de fiscalização pelos órgãos competentes.

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

Fortaleza, 11 de janeiro de 2021.



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-contra-o-coronavirus/>

<https://www.ceara.gov.br/wp-content/uploads/2021/01/diarioOficial.pdf>

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



http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm