



## **NOTA TÉCNICA**

### **01/2020**

#### **NOTA TÉCNICA ACERCA DOS IMPACTOS NO SEGMENTO CONDOMINIAL, DIANTE DOS RECENTES DECRETOS EXPEDIDOS, QUE INSTITUÍRAM A POLÍTICA DE ISOLAMENTO SOCIAL RÍGIDO.**

**O INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO E ESTUDO DO DIREITO CONDOMINIAL**, sob a sigla **INDDIC**, vem, por meio deste, tornar público a presente **NOTA TÉCNICA**, dispondo de alguns entendimentos jurídicos aplicados ao Segmento Condominial, face aos recentes decretos expedidos pelo Excelentíssimo Governador do Estado do Ceará (Decretos nº 33.574 e 33.575/2020); Prefeito de Fortaleza (Decreto nº 14.663/2020), assim como pelo Prefeito do Eusébio (Decreto nº 792/2020), e demais municípios que eventualmente aderirem às condições rígidas de isolamento social.

#### **DA APLICABILIDADE EM CONDOMÍNIOS**

Por força dos supramencionados decretos, restou estabelecido o dever geral de permanência domiciliar no Município de Fortaleza e Eusébio, proibindo a livre circulação de pessoas em espaços e vias públicas, ou em espaços e vias privadas equiparadas a vias públicas. As vias internas de condomínio, portanto, por aplicação direta, em face da previsão do art. 2º, § único do Código de Trânsito Brasileiro, são consideradas equiparadas à vias públicas, o que, por si só, justifica a aplicabilidade dos termos previstos nos decretos no ambiente condominial.

#### **DO USO DE MÁSCARAS NAS ÁREAS COMUNS**

Considerando a equiparação acima descrita, tem-se que o uso de máscaras fica obrigatório também no eventual trânsito pelas áreas comuns.

#### **DA PROIBIÇÃO DE CIRCULAÇÃO NAS ÁREAS COMUNS**

Considerando o fato de que o domicílio da pessoa física é a sua unidade privativa, o dever geral de permanência domiciliar também abrange a proibição de circulação de pessoas nos condomínios, inclusive nas áreas comuns. Há ressalva para o trânsito de pessoas,



somente nas hipóteses previstas no decreto nº 33.574, art. 5º, a saber:

- I - o deslocamento a unidades de saúde para atendimento médico;
  - II - o deslocamento para fins de assistência veterinária;
  - III - o deslocamento para o trabalho em atividades essenciais ou estabelecimentos autorizados a funcionar na forma da legislação;
  - IV - circulação para a entrega de bens essenciais a pessoas do grupo de risco;
  - V - o deslocamento para a compra de materiais imprescindíveis ao exercício profissional
  - VII - o deslocamento a estabelecimentos que prestam serviços essenciais ou cujo funcionamento esteja autorizado nos termos da legislação;
  - VIII - o deslocamento para serviços de entregas;
  - IX - o deslocamento para o exercício de missão institucional, de interesse público, buscando atender a determinação de autoridade pública;
  - X - a circulação de pessoas para prestar assistência ou cuidados a idosos, a crianças ou a portadores de deficiência ou necessidades especiais;
  - XI - o deslocamento de pessoas que trabalham em restaurantes, congêneres ou demais estabelecimentos que, na forma da legislação, permaneçam em funcionamento exclusivamente para serviços de entrega;
  - XII - o trânsito para a prestação de serviços assistenciais à população socialmente mais vulnerável;
  - XIII - deslocamentos para outras atividades de natureza análoga ou por outros motivos de força maior ou necessidade impreterível, desde que devidamente justificados.
- § 2º - Para a circulação excepcional autorizada na forma do § 1º, deste artigo, deverão as pessoas portar documento ou declaração subscrita demonstrando o enquadramento da situação específica na exceção informada, admitidos outros meios idôneos de prova.

## **DOS VISITANTES**

Diante do contexto de proibição de circulação de pessoas, salvo nas hipóteses previstas no art. 5º do Decreto nº 33.574, torna-se também, devidamente proibida, a livre visitação em condomínios.

## **DOS FUNCIONÁRIOS**

Usando da analogia, em conformidade com o art. 8º do Decreto nº 33.574, os funcionários dos condomínios devem receber os Equipamentos de Proteção Individual devidos (EPI), tais como álcool, máscaras e outros possivelmente necessários ao efetivo desempenho laboral.

## **OBRAS**

Em conformidade com o art. 1º, §1º do Decreto nº 33.521, expedido pelo Excelentíssimo Sr. Camilo Santana – GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ, as obras permanecem suspensas, salvo se estas forem consideradas necessárias e emergenciais.



## **MUDANÇAS**

Considerando que as mudanças não são realizadas de maneira recreativa, e, neste período de Pandemia são, em sua maioria, reflexo da condição econômica e da necessidade particular de cada condômino, deve o síndico diligenciar no sentido de permitir a realização, obedecendo as normas e orientações sanitárias adequadas à situação.

## **EMPREGADO DOMÉSTICO**

Empregados domésticos não estão enquadrados como atividade essencial, contudo, fica permitido o ingresso de prestadores de assistência ou cuidados à crianças (babás), idosos, ou pessoas com necessidades especiais, em conformidade com as exceções previstas no decreto.

## **ENTREGADORES**

O acesso de entregadores poderá ser restringido no interior dos condomínios, ressalvando os de encomendas de grande volume ou destinadas à pessoas do grupo de risco, que não possuam terceiros auxiliando-as.

## **ELEVADORES**

Considerando o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, tem-se inviável a restrição do uso de elevadores, sociais ou não, por condôminos infectados. Por outro lado, poderá ser feita a limitação do número de usuários.

## **DIVULGAÇÃO DOS INFECTADOS**

Também considerando o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, assim como à privacidade inerente a todo indivíduo, torna-se desaconselhável a divulgação dos nomes e/ou unidades habitacionais de condôminos infectados, salvo, mediante autorização dos mesmos.

## **DA PUNIÇÃO EM CASO DE DESCUMPRIMENTO**

Caso ocorram descumprimentos aos termos suscitados nos decretos, poderá o síndico, em conformidade com o artigo 1.336, IV, do Código Civil, aplicar sanções aos condôminos infratores, obedecendo os trâmites previstos na Convenção e no Regimento Interno.



**DIANTE DO CONTEXTO DE PANDEMIA, E BUSCANDO O ENFRENTAMENTO À EVOLUÇÃO DOS CASOS DE COVID-19, O INDDIC TORNA PÚBLICA ESTA NOTA TÉCNICA E CONCLAMA O SEGMENTO CONDOMINIAL AO CUMPRIMENTO DESSAS MEDIDAS IMPRESCINDÍVEIS.**

Fortaleza/CE, 15 de Maio de 2020.

**Wellington Sampaio**  
Presidente

**Hebert Reis**  
Vice-Presidente

**Lucas Militão**  
Secretário Geral

**Luciana Lima**  
Tesoureira

**Joana Brasil**  
Diretoria Jurídica

**Rafaella Pinto**  
Membro

**Glaucia Hansen**  
Membro

**Afrânio Melo Neto**  
Membro

**Otávio Pinheiro**  
Membro

**Achiles Pontes**  
Membro

**Arthur Tigre (Membro)**

**Rafaela Ferraro (Membro)**

