



## NOTA TÉCNICA 02/2020

### NOTA TÉCNICA ACERCA DOS IMPACTOS NO SEGMENTO CONDOMINIAL, DIANTE DO DECRETO ESTADUAL QUE PROMOVE A RETOMADA DE ALGUMAS ATIVIDADES ECONÔMICAS.

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 pelos Excelentíssimo Governador do Estado do Ceará (Decreto nº 33.608), e demais municípios que eventualmente aderirem às condições dispostas no referido decreto.

#### DA APLICABILIDADE EM CONDOMÍNIOS

Por força dos supramencionados decretos, permanece estabelecido o **dever geral de permanência domiciliar** no Estado do Ceará, sendo ratificado pelo 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, e ainda a obrigação prevista para quem sair da sua residência, tem-se que o uso de máscaras permanece 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 33.608, 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 atividades ou estabelecimentos liberados; 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; VI - o deslocamento a quaisquer órgãos públicos, inclusive delegacias e unidades judiciárias, no caso da necessidade de atendimento presencial ou no de cumprimento de intimação administrativa ou judicial; 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 em razão da atividade advocatícia, quando necessária a presença do advogado para a prática de ato ou o cumprimento de diligências necessárias à preservação da vida ou dos interesses de seus clientes, vedado qualquer tipo de atendimento presencial em escritório, mesmo que com hora marcada, sendo assegurada a comunicação presencial com clientes que estejam presos; XIV - deslocamentos para outras atividades de natureza análoga ou por outros motivos de força maior ou necessidade impreterível, desde que devidamente justificados.*

## **DOS VISITANTES**

Diante do contexto de proibição de circulação de pessoas, salvo nas hipóteses previstas acima, torna-se também, devidamente proibida, a livre visitação em condomínios.

## **OBRAS E REFORMAS**

Em conformidade com o art. 10, do Decreto nº 33.608, expedido pelo Excelentíssimo Sr. Camilo Santana – GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ, as obras foram liberadas, devendo, portanto, observar alguns protocolos sanitários, em especial o cumprimento do liberação de tão somente 30% do efetivo anteriormente disponível.

O síndico, ou gestor de associação, poderá exigir o cumprimento no atendimento aos



protocolos por parte do dono da obra, ou mesmo do construtor.

### **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.

### **CORRETORES DE IMÓVEIS**

Considerando que os corretores de imóveis fazem parte da Cadeia da Construção Civil que fora liberada, resta também permitido o acesso de corretores em condomínios, observando o limite de 30% do efetivo.

### **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.

### **DOS MUNICÍPIOS EM ISOLAMENTO SOCIAL RÍGIDO**

Considerando que o decreto estadual trouxe a menção à alguns municípios na condição de isolamento social rígido, tais como Acaraú, Camocim, Caucaia, Itapipoca, Itarema, Maracanaú e Sobral, importante destacar que, para essas localidades, o plano de retomada à economia proposto no decreto estadual não se adapta à esta realidade.

### **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 do condomínio.



**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, 01 de Junho de 2020.

**Wellington Sampaio**  
Presidente

**Hebert Reis**  
Vice-Presidente

**Lucas Militão**  
Secretário Geral

**Luciana Lima**  
Tesoureira

**Joana Brasil**  
Diretoria Jurídica

**Rafaella Pinto**  
Membro

**Otávio Pinheiro**  
Membro

**Achilles Pontes**  
Membro





**Rafaela Ferraro (Membro)**

**Afrânio Melo Neto (Membro)**

**Wagner Siqueira Melo  
(Membro)**

**Gláucia Hansen  
(Membro)**

**Arthur Tigre  
(Membro)**

**Jordana Sales  
(Membro)**

ESTA PÁGINA FAZ PARTE DA NOTA TÉCNICA ACERCA DOS IMPACTOS NO SEGMENTO CONDOMINIAL, DIANTE DO DECRETO ESTADUAL QUE PROMOVE A RETOMADA DE ALGUMAS ATIVIDADES ECONÔMICAS.

