

Condomínios da cidade do Rio devem ficar atentos às novas restrições

Advogado esclarece o que pode ou não funcionar nos residenciais.



Aislán Loyola 25/03/2021 09:05



[Siga o Monitor no twitter.com/sigaomonitor](https://twitter.com/sigaomonitor)



A publicação do novo Decreto Municipal 48.644 na cidade do Rio de Janeiro, que começa a vigorar a partir da meia noite do dia 26 de março até 4 de abril de 2021, instituindo medidas emergenciais, de caráter excepcional e temporário, destinadas ao enfrentamento da pandemia de Covid-19 traz diversas medidas que impactam os condomínios cariocas.

O advogado especializado em Direito Imobiliário André Luiz Junqueira, do escritório Coelho, Junqueira e Roque Advogados, alerta para que síndicos e administradores de condomínios fiquem atentos ao que pode ou não funcionar durante este período. Como exemplo ele cita a realização de assembleias, que continuam suspensas.

“Elas não são mencionadas no Decreto, então cuidado com interpretações de que elas estariam permitidas porque não são citadas. Elas são eventos, então estão suspensas até o dia 04 de abril. O prefeito prorrogou o Decreto anterior até o dia 25 e a partir do dia 26 começa a valer este novo Decreto. Então continua essa proibição”, alerta Junqueira.

Também devem ser fechados salão de festas, churrasqueiras, salão de beleza dentro dos condomínios e áreas de lazer cobertas. “Já as atividades físicas, se forem realizadas em uma área aberta, como uma quadra ou um campo, podem acontecer, mas devem ser individuais, jamais coletivas”, ressalta o advogado.

Entre as atividades que podem continuar acontecendo estão as obras, desde que respeitando a disciplina da Lei Estadual 8908, limpeza, manutenção, zeladoria e dedetização. Lavanderia, academias e piscinas também podem continuar abertas com todos os cuidados e respeitando a Resolução 871.

“Agora, os condomínios que quiserem fechar essas áreas, podem até fazê-lo, mas não recomendo que o faça sem uma assembleia virtual. Dependendo da necessidade e da urgência, o síndico pode até tomar essa medida de forma emergencial, mas nossa recomendação é que coloque esse tema numa assembleia virtual e delibere, faça uma regra”, observa.

O advogado ressalta ainda que se o condomínio tem um mercado, lanchonete ou restaurante, eles podem funcionar desde que não haja consumo no local.

“Mas não proibam atividades que são exploradas por terceiros. Se o condomínio aluga, por exemplo, o Coffee Shop ou o salão Gourmet, seja no regime de comodato ou locação, não proíba, pois o Decreto permite o funcionamento deles no sistema de delivery. Apenas se for uma área comum completamente explorada pelo condomínio, aí deve ser fechada”, adverte Junqueira.

O descumprimento ao Decreto poderá ocasionar responsabilidade criminal (art. 268 do Código Penal), multa de R\$ 562,42, interdição e outras medidas administrativas e cíveis.

O que é permitido: Diversas atividades que afetam condomínios: obras, limpeza, manutenção e zeladoria, dedetização; o funcionamento de mercados, lanchonetes, restaurantes, bares, quiosques e congêneres dentro dos condomínios está permitido exclusivamente por sistema drive thru, entrega em domicílio (delivery) e take away, vedado, em qualquer hipótese, o consumo no local. Lavanderia, academias, piscinas etc. são permitidas; a prática de atividades físicas individuais nos espaços abertos de uso comum em áreas particulares, mas proibidas atividades coletivas e similares. Os responsáveis por áreas particulares devem estabelecer regramento interno.

Proibido: Salões de festas, churrasqueiras etc, cabeleireiro e similares, áreas de lazer fechadas não devem funcionar.; Eventos de qualquer natureza (como festas ou assembleias) em áreas particulares devem ser suspensas.