

Os impactos do feriadão nos condomínios

Posted By: Redação on: 26 março, 2021 In: Condomínio, Destaques No Comments  Imprimir  Email

Condomínios do Rio devem estar atentos às restrições do novo Decreto Municipal 48.644, que começa a vigorar a partir da meia noite desta sexta-feira, 26 de março, valendo até o dia 4 de abril. As medidas emergenciais são mais um esforço do poder público para enfrentar a pandemia. Segundo especialistas, é preciso estar atento às regras para evitar penalidades.

Edgar Silva Poschetzky, gerente Geral de Condomínios Clube e Corporate da Apsa, explica que o documento estabelece a proibição de eventos, festas e atividades transitórias em áreas públicas e particulares. “O decreto não determinou o fechamento de áreas comuns do condomínio, apenas proíbe determinadas atividades. Por exemplo, áreas destinadas para atividades físicas, espaço de alimentação, piscina e outros podem funcionar respeitando as regras vigentes de distanciamento de 1,50m, uso de máscara, álcool gel e lotação mínima. Então, o fechamento dessas áreas fica a critério do próprio condomínio”, diz Poschetzky. Ele complementa que, nos locais de risco alto para a doença, a capacidade é reduzida à metade e, se o status passar para muito alto, a capacidade deve ser reduzida a um terço do total.

E as assembleias presenciais? O advogado especializado em Direito Imobiliário André Luiz Junqueira alerta que estes encontros continuam suspensos. “Elas não são mencionadas no decreto, então cuidado com interpretações de que elas estariam permitidas porque não são citadas. As assembleias são eventos, portanto estão suspensas até o dia 4 de abril”, afirma Junqueira.

Outro assunto que causa dúvidas são as obras. “Além dessas restrições, também como forma de prevenir o risco de contaminação da Covid-19, a Lei Estadual 8808 só permite obras emergenciais nos condomínios”, reforça Ana Paula Russo, diretora da Irigon.

Comunicação eficaz e o risco de multas

Francisco Branco, diretor da Lowndes Condomínios e Locações, recomenda que, neste período, a comunicação precisa ser ainda mais eficaz. “Orientamos aos nossos síndicos a espalharem, nos elevadores e quadros de avisos, cartazes reforçando a obrigatoriedade do uso de máscaras, álcool em gel e do distanciamento social. Para os apartamentos com morador infectado, orientamos que os lixos sejam embalados em mais de um saco e que os mesmos sejam identificados como ‘lixo infectado’. Esta informação é importante para a equipe de limpeza do condomínio”, observa Branco.

O advogado Leandro Sender lembra que o não cumprimento das normas pode gerar impactos cíveis como penalidades e multas, além de criminais. “O artigo 268 do Código Penal diz que é crime infringir determinação do poder público que é destinada a impedir a propagação de doença contagiosa. Então, os síndicos precisam ter muito cuidado com estas medidas”, frisa.

Bom senso para resolver conflitos

O coordenador síndico da Cipa, Bruno Gouveia, acrescenta que os síndicos devem respeitar os dois decretos (municipal e estadual) e agir com muito bom senso em possíveis conflitos que possam surgir durante os 10 dias de feriado. Ele também apoia a comunicação eficiente, explicando claramente os motivos das restrições e o quanto elas são importantes num momento de descontrole da pandemia. “Existem moradores favoráveis a ações ainda mais duras e outros que são contra qualquer restrição. Temos dado apoio aos síndicos no sentido de manter uma comunicação capaz de reduzir os desgastes e mostrar que estas são decisões que estão acima do administrador”, destaca o representante da Cipa.

Bom senso para resolver conflitos

O coordenador síndico da Cipa, Bruno Gouveia, acrescenta que os síndicos devem respeitar os dois decretos (municipal e estadual) e agir com muito bom senso em possíveis conflitos que possam surgir durante os 10 dias de feriado. Ele também apoia a comunicação eficiente, explicando claramente os motivos das restrições e o quanto elas são importantes num momento de descontrole da pandemia. “Existem moradores favoráveis a ações ainda mais duras e outros que são contra qualquer restrição. Temos dado apoio aos síndicos no sentido de manter uma comunicação capaz de reduzir os desgastes e mostrar que estas são decisões que estão acima do administrador”, destaca o representante da Cipa.

Fique por dentro

O advogado André Junqueira fez um resumo do que pode ou não funcionar nos condomínios cariocas:

Permitido

Atividades – obras, limpeza, manutenção, zeladoria e dedetização.

Áreas – o funcionamento de mercados, lanchonetes, restaurantes, bares e quiosques dentro dos condomínios está permitido exclusivamente por entrega em domicílio (delivery) e take away (comida para levar), vedado, em qualquer hipótese, o consumo no local. Lavanderia, academias, piscinas etc. são permitidas.

Atividades/áreas abertas – permitida a prática de atividades físicas individuais nos espaços abertos de uso comum em áreas particulares, mas proibidas as coletivas e similares. Os responsáveis por áreas particulares devem estabelecer regramento interno.

Proibido

Áreas – áreas de lazer fechadas, salões de festas, churrasqueiras, cabeleireiro e similares não devem funcionar.

Atividades – eventos de qualquer natureza (como festas ou assembleias) em áreas particulares devem ser suspensos.