



CLICK AQUI
E FALE COM
WELLINGTON



TIRA DÚVIDAS SOBRE A PANDEMIA COVID-19



WELLINGTON SAMPAIO

ADVOCACIA



A PANDEMIA COVID-19, DEVIDAMENTE RECONHECIDA COMO UM CASO DE FORÇA MAIOR, TOTALMENTE IMPREVISÍVEL, TROUXE PARA AS NOSSAS VIDAS VERDADEIRAS MUDANÇAS DE CONDUTAS, O QUE DEVE, SEMPRE, ESTAR EM CONSONÂNCIA COM OS ENTENDIMENTOS JURÍDICOS MAIS RESPALDADOS POSSÍVEIS. NESTE CONTEXTO, SERVE ESTA CARTILHA COMO UM VERDADEIRO NORTE A SER SEGUIDO, LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO QUE NÃO EXISTE UMA VERDADE ABSOLUTA.

POSSO PROIBIR O ACESSO ÀS ÁREAS COMUNS, COMO POR EXEMPLO, ACADEMIA, PISCINA, SALÃO DE FESTAS?

SIM. POR MEIO DO DECRETO Nº 33.519, DO GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ, O QUAL VEM SENDO PRORROGADO, HÁ PREVISÃO DE QUE QUALQUER LOCAL DE USO COLETIVO QUE PERMITA AGLOMERAÇÃO DE PESSOAS DEVE SER IMEDIATAMENTE SUSPENSO O USO.

ART. 1º EM CARÁTER EXCEPCIONAL, E POR SE FAZER NECESSÁRIO INTENSIFICAR AS MEDIDAS DE RESTRIÇÃO PREVISTAS NO DECRETO N.º 33.510, DE 16 DE MARÇO DE 2020, QUE DECRETOU SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA EM SAÚDE NO ESTADO PARA ENFRENTAMENTO DA INFECÇÃO PELO NOVO CORONAVÍRUS, FICA SUSPENSO, EM TERRITÓRIO

ESTADUAL, POR 10 (DEZ) DIAS, A PARTIR DA ZERO HORA DO DIA 20 DE MARÇO DE 2020, PASSÍVEL DE PRORROGÁVEL, O FUNCIONAMENTO DE:

§ 1º NO PRAZO A QUE SE REFERE O “CAPUT”, DESTE ARTIGO, TAMBÉM FICAM VEDADAS/INTERROMPIDOS:

I - FREQUÊNCIA A BARRACAS DE PRAIA, LAGOA, RIO E PISCINA PÚBLICA OU QUAISQUER OUTROS LOCAIS DE USO COLETIVO E QUE PERMITAM A AGLOMERAÇÃO DE PESSOAS;



POSSO PROIBIR AS LOCAÇÕES POR TEMPORADA?

NÃO, SALVO SE TIVER O AMPARO DE UMA DECISÃO JUDICIAL QUE LHE RESGUARDE. SABE-SE QUE O DIREITO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA ESTÁ GARANTIDO POR LEI FEDERAL. NO ENTANTO, EM ÉPOCA DE CRISE E DE CALAMIDADE PÚBLICA, ONDE O ISOLAMENTO É A RECOMENDAÇÃO TÉCNICA NECESSÁRIA PARA O COMBATE À PROLIFERAÇÃO DO VÍRUS, HÁ POSSIBILIDADE DE SE PLEITEAR NA JUSTIÇA A SUSPENSÃO DAS LOCAÇÕES POR TEMPORADA DURANTE A PANDEMIA, COMO MEDIDA DE SAÚDE PÚBLICA. ABAIXO SEGUE UMA DECISÃO DE UM CASO CONCRETO NA COMARCA DE AQUIRAZ/CE:

RESSALTE-SE QUE A VEDAÇÃO DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA TEM COMO OBJETIVO DIMINUIR A POSSIBILIDADE DE CONTÁGIO EM VIRTUDE DO FLUXO E DA TRANSITORIEDADE DE PESSOAS NAS ACOMODAÇÕES. O REQUISITO DO PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL AO PROCESSO AFIGURA-SE PRESENTE EM FACE DAS EVIDÊNCIAS DE TRANSGRESSÃO À DETERMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO E OS PROVÁVEIS PREJUÍZOS SUPOSTOS PELOS MORADORES DO LOCAL, NO CASO DE VIREM A TER CONTATO COM O NOVO CORONAVÍRUS.



NO QUE PERTINE À REVERSIBILIDADE DOS EFEITOS DA DECISÃO, ENTENDO QUE AS MEDIDAS PRETENDIDAS PODEM SER PERFEITAMENTE REVERTIDAS A QUALQUER TEMPO, POR ESTE JUÍZO OU POR INSTÂNCIA SUPERIOR, SE AS PROVAS DOS AUTOS, TRAZIDAS PELA CONTESTAÇÃO, APONTAREM EM OUTRO SENTIDO. ADEMAIS, A SAÚDE HUMANA DEVE SER PRESERVADA COM PRIMAZIA.

DIANTE DO EXPOSTO, CONVENCIDA DA PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC, NOS TERMOS MENCIONADOS, DEFIRO A TUTELA PROVISÓRIA PARA RECONHECER E DECLARAR A LEGALIDADE E LEGITIMIDADE DA IMPOSSIBILIDADE DOS CONDÔMINOS DE PROCEDEREM COM LOCAÇÕES POR TEMPORADA DURANTE O PERÍODO DA PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS, DETERMINANDO, AINDA, AOS CONDÔMINOS, BEM COMO AOS TRANSEUNTES DO LOCAL, BEM AINDA AOS LOCATÁRIOS, O CUMPRIMENTO DESTA MEDIDA, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$1.000,00 (UM MIL REAIS) EM CASO DE DESCUMPRIMENTO.

PODEM SER EXECUTADAS OBRAS NAS ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS?

NÃO, SALVO SE FOREM DE CARÁTER EMERGENCIAL E NECESSÁRIA. O DECRETO Nº 33.521, DO GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ,

§ 1º NO PRAZO DE QUE TRATA O “CAPUT”, DESTE ARTIGO, FICAM TAMBÉM TEMPORARIAMENTE SUSPENSAS AS OBRAS PÚBLICAS E PRIVADAS EM TODO O TERRITÓRIO ESTADUAL, RESSALVADAS AS OBRAS PÚBLICAS DE REFORMA OU MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS CONSIDERADOS EMERGENCIAIS.



QUAIS SÃO AS OBRAS CONSIDERADAS NECESSÁRIAS?

O CÓDIGO CIVIL DEFINE O QUE SÃO OBRAS NECESSÁRIAS. OBSERVA-SE QUE OBRAS DE PINTURA, COLOCAÇÃO DE MÓVEIS, DECORAÇÃO, NÃO SÃO CONSIDERADAS OBRAS NECESSÁRIAS. ESTAS, POR SUA VEZ, SÃO AQUELAS DE CORREÇÃO DE INFILTRAÇÃO/VAZAMENTO; REPARO ESTRUTURAL ETC.

ART. 96. AS BENFEITORIAS PODEM SER VOLUPTUÁRIAS, ÚTEIS OU NECESSÁRIAS.

(...)

§ 3º. SÃO NECESSÁRIAS AS QUE TÊM POR FIM CONSERVAR O BEM OU EVITAR QUE SE DETERIORE.



POSSO SUSPENDER A COBRANÇA DA TAXA EXTRA?

SIM, DESDE QUE NÃO IMPLIQUE EM PREJUÍZO PARA O CONDOMÍNIO. ESTE TAMBÉM É O ENTENDIMENTO DA SUBCOMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL DA OAB/CE, A QUAL EMITIU NOTA COM A SEGUINTE TRANSCRIÇÃO:

QUANTO À POSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS TAXAS EXTRAS VIGENTES DURANTE O PERÍODO DA PANDEMIA, IGUALMENTE TAL MEDIDA DEVE SER ANALISADA E SOMENTE IMPLEMENTADA SE NÃO IMPORTAR EM PREJUÍZO PARA O CONDOMÍNIO E DESDE QUE OCORRA MEDIANTE DECISÃO DO SÍNDICO, COM ANUÊNCIA DO CONSELHO FISCAL.

POSSO DAR DESCONTO NOS JUROS E MULTAS?

NÃO, DO PONTO DE VISTA LEGAL, POIS SOMENTE CABE AO SÍNDICO COBRAR A TAXA, COM SEUS ACRÉSCIMOS, NÃO SENDO, PORTANTO, UMA FACULDADE DO SÍNDICO DAR DESCONTO EM JUROS E MULTAS.

*CÓDIGO CIVIL. ART. 1.348. COMPETE AO SÍNDICO:
IV - CUMPRIR E FAZER CUMPRIR A CONVENÇÃO, O REGIMENTO INTERNO E AS DETERMINAÇÕES DA ASSEMBLEIA;
VII - COBRAR DOS CONDÔMINOS AS SUAS CONTRIBUIÇÕES, BEM COMO IMPOR E COBRAR AS MULTAS DEVIDAS;*



OCORRE QUE, SEM SOMBRA DE DÚVIDAS, ESTAMOS DIANTE DE ALGO TOTALMENTE IMPREVISÍVEL, E QUE, DEVIDAMENTE ALINHADO COM O CONSELHO FISCAL, PODERIA SER AJUSTADO UMA POLÍTICA DE DESCONTO, DESDE QUE EM MOMENTO OPORTUNO SEJA RATIFICADA EM ASSEMBLEIA, SOB PENA DE QUESTIONAMENTO.

POSSO PRORROGAR A DATA DO DESCONTO DE PONTUALIDADE?

NÃO, DO PONTO DE VISTA LEGAL, POIS SOMENTE CABE AO SÍNDICO COBRAR A TAXA EM CONFORMIDADE COM A SUA APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA, O QUE INCLUI A POLÍTICA DE DESCONTO POR ANTECIPAÇÃO. AO FAZER ISSO, O SÍNDICO RENUNCIA À COBRANÇA DE JUROS E MULTAS QUE FARIA JUS, O QUE, INFELIZMENTE, NÃO COMPETE A ELE AGIR ASSIM.

*CÓDIGO CIVIL. ART. 1.348. COMPETE AO SÍNDICO:
IV - CUMPRIR E FAZER CUMPRIR A CONVENÇÃO, O REGIMENTO INTERNO E AS DETERMINAÇÕES DA ASSEMBLEIA;*



OCORRE QUE, SEM SOMBRA DE DÚVIDAS, ESTAMOS DIANTE DE ALGO TOTALMENTE IMPREVISÍVEL, E QUE, DEVIDAMENTE ALINHADO COM O CONSELHO FISCAL, PODERIA SER AJUSTADO UMA POLÍTICA DE PRORROGAÇÃO DE DESCONTO, DESDE QUE EM MOMENTO OPORTUNO SEJA RATIFICADA EM ASSEMBLEIA, SOB PENA DE QUESTIONAMENTO.

POSSO SUSPENDER A COBRANÇA DO FUNDO DE RESERVA?

SIM, DESDE QUE NÃO GERE QUALQUER PREJUÍZO AO CONDOMÍNIO, E QUE EXISTA UM SALDO SUFICIENTE PARA SUPORTAR UMA EVENTUAL NECESSIDADE, TUDO DE ACORDO COM A CONVENÇÃO, POIS É IDEAL QUE SEJA DEVIDAMENTE ALINHADO COM O CONSELHO FISCAL.

POSSO REDUZIR A TAXA DE CONDOMÍNIO?

NÃO, SALVO SE OCORRER ASSEMBLEIA PARA REDISCUtir O ORÇAMENTO E OS CONTRATOS FIRMADOS. UMA FORMA DE REDUZIR, NO ENTANTO, SEM ASSEMBLEIA, SERIA AJUSTAR OS CONTRATOS E SEUS VALORES E, SEM GERAR QUALQUER PREJUÍZO AO CONDOMÍNIO, CONCEDER UMA REDUÇÃO TEMPORÁRIA.



POSSO USAR O FUNDO DE RESERVA PARA SUPRIR O DEFICIT FINANCEIRO NESSE PERÍODO DE PANDEMIA?

SIM, OBEDECENDO AOS REQUISITOS DA CONVENÇÃO E CONSULTANDO O CONSELHO FISCAL. ESTE TAMBÉM É O ENTENDIMENTO DA SUBCOMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL DA OAB/CE, A QUAL EMITIU NOTA COM A SEGUINTE TRANSCRIÇÃO:

QUANTO A POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO FUNDO DE RESERVA PARA ADIMPLEMTO EMERGENCIAL DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS, DIANTE DE EVENTUAL INDISPONIBILIDADE FINANCEIRA NESTE PERÍODO DE PANDEMIA, RECOMENDA-SE QUE A MESMA DEVE SER ANALISADA JUNTAMENTE COM O JURÍDICO DO CONDOMÍNIO, CONSULTANDO, PARA TANTO, O CONSELHO FISCAL E OBEDECENDO AS CONDIÇÕES DISPOSTAS NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.



POSSO REALIZAR ASSEMBLEIA VIRTUAL?

SIM, MAS É UM TEMA MUITO QUESTIONÁVEL, SENDO, PORTANTO, ABSOLUTAMENTE RECOMENDÁVEL PARA CASOS EXTREMAMENTE NECESSÁRIOS E URGENTES, CONFORME PREVÊ O PROJETO DE LEI 1.179/20 QUE ESTÁ TRAMITANDO PARA APROVAÇÃO.

TANTO O CÓDIGO CIVIL COMO A LEI 4.591/64, NÃO DISPÕEM QUE A ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS DEVE SE REALIZAR PRESENCIALMENTE, OU MESMO QUE SEUS VOTOS DEVAM SER OBTIDOS DE MANEIRA PRESENCIAL, DEIXANDO À CONVENÇÃO O ENCARGO DE DISPOR A ESSE RESPEITO.

OCORRE QUE A MAIORIA DAS CONVENÇÕES NÃO DIZEM TAXATIVAMENTE QUE AS REUNIÕES DEVAM OCORRER PRESENCIALMENTE, SENDO, PORTANTO, OMISSAS, ATÉ MESMO PORQUE NÃO SE COGITAVA, ATÉ POUCO TEMPO, REALIZAR A ASSEMBLEIA DE MANEIRA DIVERSA DA PRESENCIAL, OU ALGO DO TIPO.

NESSE SENTIDO, NÃO HÁ VEDAÇÃO, REGRA GERAL E A DEPENDER DA CONVENÇÃO, QUE SE REALIZE UMA ASSEMBLEIA COM RECURSOS TECNOLÓGICOS POSSÍVEIS PARA O MOMENTO, OU MESMO QUE SE REALIZE A CONTAGEM DE VOTOS DE MANEIRA DIVERSA DA PRESENCIAL.



CUIDADOS DEVEM SER OBSERVADOS PARA QUE NÃO OCORRAM NULIDADES NA CONDUÇÃO DESSE PROCESSO, TAIS COMO: DEVE SER FACULTADA À PARTICIPAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS; DEVE, DE ALGUMA FORMA, ATESTAR A IDENTIDADE DOS PARTICIPANTES. E, PRINCIPALMENTE, A PAUTA DEVE SER, NESTE MOMENTO, RESTRITA ÀS QUESTÕES INADIÁVEIS E EMERGENCIAIS, COMO É O CASO DA PRORROGAÇÃO DO MANDATO QUE FOI CITADO ANTERIORMENTE.

APESAR DE OCORRER DE FORMA DIVERSA DO PADRÃO, ALGUNS PONTOS NÃO PODEM SER SUPRIMIDOS NA ASSEMBLEIA, COMO POR EXEMPLO, A ESCOLHA DE PRESIDENTE E SECRETÁRIO, PARA QUE DEPOIS SEJA LAVRADA UMA ATA DAS DELIBERAÇÕES E DECISÕES OCORRIDAS.

INTERESSANTE OBSERVAR, AINDA, QUE, SEM SOMBRA DE DÚVIDAS, EXISTIRÁ ALGUM CONDÔMINO QUE SUSCITARÁ A NULIDADE DESTE ATO TECNOLÓGICO QUE AMPARE A ASSEMBLEIA, CONTUDO, HÁ DE SE ESTABELECEM QUE QUALQUER NULIDADE DEVE PRESSUPOR A EXISTÊNCIA DE ALGUM PREJUÍZO PARA QUEM ALEGA. NESTE CASO, QUAL PREJUÍZO O CONDÔMINO ALEGA EXISTIR PARA SI?

POSSO REALIZAR ASSEMBLEIA PRESENCIAL?

NÃO. OS DECRETOS GOVERNAMENTAIS ESTADUAIS, SOBRETUDO O DECRETO Nº 33.519, DETERMINA A SUSPENSÃO DO USO DE ESPAÇOS COLETIVOS QUE PERMITAM AGLOMERAÇÃO, LOGO, NÃO HÁ MEIOS PARA REALIZAR UMA ASSEMBLEIA PRESENCIAL.

POSSO PRORROGAR O MANDATO DO SÍNDICO?

SIM. AS INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS ESTÃO ACEITANDO A PRORROGAÇÃO DO MANDATO DO SÍNDICO, MEDIANTE UMA ATA DE APROVAÇÃO DO CONSELHO FISCAL, OU, MEDIANTE PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA, PARA ALGUNS CASOS.



POSSO PROIBIR O ACESSO DE VISITANTES?

NÃO, POIS O ACESSO DE VISITANTES É ALGO ESTRITAMENTE PESSOAL DE CADA CONDÔMINO, INTIMAMENTE LIGADO AO SEU DIREITO DE PROPRIEDADE, E AINDA NÃO ALBERGADO POR NENHUM DECRETO GOVERNAMENTAL.

POSSO SUSPENDER O CONTRATO DE TRABALHO DOS MEUS COLABORADORES? E REDUZIR A JORNADA DE TRABALHO E O SALÁRIO?

SIM. A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 936/2020, REGULA QUE TODO EMPREGADOR PODERÁ SUSPENDER O CONTRATO DE TRABALHO, OU MESMO REDUZIR A JORNADA DE TRABALHO E O RESPECTIVO SALÁRIO, DEVENDO SER FEITO, PARA TANTO, ACORDO ENTRE AS PARTES.

O QUE DIZ O PROJETO DE LEI 1.179/20? JÁ ESTÁ EM VIGOR?

DE MANEIRA SUCINTA, TAL PROJETO LEGITIMA A RESTRIÇÃO DAS ÁREAS COMUNS PARA EVITAR AGLOMERAÇÕES; A REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS VIRTUAIS, CASO POSSÍVEL; E A PRORROGAÇÃO DO MANDATO DO SÍNDICO, CONFORME ARTIGOS ABAIXO:



ART. 11. EM CARÁTER EMERGENCIAL, ATÉ 30 DE OUTUBRO DE 2020, ALÉM DOS PODERES CONFERIDOS AO SÍNDICO PELO ART. 1.348 DO CÓDIGO CIVIL, COMPETE-LHE:

I - RESTRINGIR A UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS PARA EVITAR A CONTAMINAÇÃO DO CORONAVÍRUS (COVID-19), RESPEITADO O ACESSO À PROPRIEDADE EXCLUSIVA DOS CONDÔMINOS;

II - RESTRINGIR OU PROIBIR A REALIZAÇÃO DE REUNIÕES, FESTIVIDADES, USO DOS ABRIGOS DE VEÍCULOS POR TERCEIROS, INCLUSIVE NAS ÁREAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DOS CONDÔMINOS, COMO MEDIDA PROVISORIAMENTE NECESSÁRIA PARA EVITAR A PROPAGAÇÃO DO CORONAVÍRUS (COVID-19), VEDADA QUALQUER RESTRIÇÃO AO USO EXCLUSIVO PELOS CONDÔMINOS E PELO POSSUIDOR DIRETO DE CADA UNIDADE.

IPARÁGRAFO ÚNICO: NÃO SE APLICAM AS RESTRIÇÕES E PROIBIÇÕES CONTIDAS NESTE ARTIGO PARA CASOS DE ATENDIMENTO MÉDICO, OBRAS DE NATUREZA ESTRUTURAL OU A REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NECESSÁRIAS.

ART. 12. A ASSEMBLEIA CONDOMINIAL, INCLUSIVE PARA OS FINS DOS ARTS. 1.349 E 1.350 DO CÓDIGO CIVIL, E A RESPECTIVA VOTAÇÃO PODERÃO OCORRER, EM CARÁTER EMERGENCIAL, ATÉ 30 DE OUTUBRO DE 2020, POR MEIOS VIRTUAIS, CASO EM QUE A MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DE CADA CONDÔMINO POR ESSE MEIO SERÁ EQUIPARADA, PARA TODOS OS EFEITOS JURÍDICOS, À SUA ASSINATURA PRESENCIAL. PARÁGRAFO ÚNICO: NÃO SENDO POSSÍVEL A REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL NA FORMA PREVISTA NO CAPUT, OS MANDATOS DE SÍNDICO VENCIDOS A PARTIR DE 20 DE MARÇO DE 2020 FICAM PRORROGADOS ATÉ 30 DE OUTUBRO DE 2020.

ART. 13. É OBRIGATÓRIA, SOB PENA DE DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO, A PRESTAÇÃO DE CONTAS REGULAR DE SEUS ATOS DE ADMINISTRAÇÃO.

AINDA NÃO ESTÁ EM VIGOR, PRECISANDO DE APROVAÇÃO DA CÂMARA E SANÇÃO DO PRESIDENTE DA REPÚBLICA.

POSSO RESTRINGIR O ACESSO DE ENTREGADORES?

SIM, POIS DIFERENTE DO VISITANTE, ESSE PRESTA UM SERVIÇO DE ENTREGA PROFISSIONAL, SUJEITANDO-SE ÀS NORMAS INTERNAS, E, POR CONSEQUENTE, COMPETE AO SÍNDICO ZELAR PELOS INTERESSES DOS DEMAIS CONDÔMINOS, SEJA NA SEGURANÇA, COMO NA SALUBRIDADE DO AMBIENTE. ADEMAIS CONVÉM RESSALTAR QUE O ENTREGADOR PROFISSIONAL DIARIAMENTE E COTIDIANAMENTE FREQUENTA DIVERSOS LUGARES, SENDO POTENCIAL ALVO DO VÍRUS.



ART. 1.348. COMPETE AO SÍNDICO:

V - DILIGENCIAR A CONSERVAÇÃO E A GUARDA DAS PARTES

COMUNS E ZELAR PELA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS QUE INTERESSEM AOS POSSUIDORES;

POSSO PROIBIR O ACESSO DE CORRETORES?

SIM, POIS DE ACORDO COM O DECRETO 33.519 DO GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ, TODAS AS ATIVIDADES QUE PRESTEM SERVIÇO DE NATUREZA PRIVADA (SALVO AS EXCEÇÕES CONTIDAS NO DECRETO) ESTÃO SUSPENSAS.

POSSO NEGATIVAR TAXA DE CONDOMÍNIO NESSE PERÍODO?

SIM. EXISTEM DOIS PROJETOS (UM DE INICIATIVA DO DEPUTADO AJ ALBUQUERQUE E OUTRO DO DEPUTADO VAIDON OLIVEIRA) DE LEI APRESENTADOS À CÂMARA DOS DEPUTADOS QUE PRETENDEM IMPEDIR A INSCRIÇÃO DE CONSUMIDORES EM CADASTROS NEGATIVOS DURANTE A PANDEMIA DE COVID-19 NO BRASIL.



POSSO AUTORIZAR A REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS DE INTERNET?

SIM. O DECRETO 33.532, DO GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ, NÃO DETERMINA A SUSPENSÃO DOS SERVIÇOS DE INTERNET E SEU RESPECTIVO SUPORTE, DE MODO QUE, PORTANTO, PODERÁ OCORRER A LIBERAÇÃO NO INTERIOR DOS CONDOMÍNIOS.

ART. 3º TAMBÉM NÃO INCORREM NA VEDAÇÃO PREVISTA NO ART. 1º, DO DECRETO N.º 33.519, DE 19 DE MARÇO DE 2020, C/C O DECRETO N.º 33.530, DE 28 DE MARÇO DE 2020:

I - OS SERVIÇOS DE INTERNET E RESPECTIVO SUPORTE;



OS CONDOMÍNIOS ESTÃO AMPARADOS PELA ISENÇÃO DA TARIFA DE CONTINGÊNCIA?

NÃO. A LEI Nº17.196/20 QUE TROUXE A ISENÇÃO DA TARIFA DE CONTINGÊNCIA PARA OS CONSUMIDORES DO PADRÃO BÁSICO E REGULAR, NÃO ENQUADRA ÀQUELES CONDÔMINOS E CONDOMÍNIOS.

ART. 1.º COMO FORMA DE AUXÍLIO ÀS FAMÍLIAS CEARENSES NESTE DIFÍCIL MOMENTO DE ENFRENTAMENTO DO NOVO CORONAVÍRUS, FICA O PODER EXECUTIVO, DURANTE A SITUAÇÃO EMERGENCIAL EM SAÚDE DECRETADA POR CONTA DA PANDEMIA, AUTORIZADO A: I - PAGAR AS CONTAS DE ENERGIA DOS CONSUMIDORES RESIDENCIAIS DE BAIXA RENDA DO ESTADO, ASSIM ENQUADRADOS NA FORMA DA LEI FEDERAL N.º 12.212, DE 20 DE JANEIRO DE 2010, DESDE QUE NÃO EXCEDIDO O LIMITE DE CONSUMO DE 100 (CEM) KWH/MÊS; II - CONCEDER ISENÇÃO DA TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO DE CONSUMIDORES RESIDENCIAIS DE MUNICÍPIOS ASSISTIDOS PELA COMPANHIA DE ÁGUA E ESGOTO DO CEARÁ - CAGECE, QUE SE ENQUADREM NO PADRÃO BÁSICO, OBSERVADO O LIMITE DE CONSUMO DE 10 (DEZ) M³/MÊS, FICANDO TAMBÉM OS CONSUMIDORES RESIDENCIAIS DO PADRÃO BÁSICO E REGULAR ISENTOS DO PAGAMENTO DA TARIFA DE CONTINGÊNCIA A QUE SE REFERE O ART. 46 DA LEI FEDERAL N.º 11.445, DE 2007.

POSSO MULTAR CONDÔMINOS POR INFRAÇÕES RELACIONADAS AOS DESCUMPRIMENTOS DOS DECRETOS?

SIM. É IMPRESCINDÍVEL QUE AS NOTIFICAÇÕES DE INFRAÇÕES SEJAM FUNDAMENTADAS TAMBÉM PELO ARTIGO ABAIXO DO CÓDIGO CIVIL, E SEUS CORRELATOS NA CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO.

ART. 1.336. SÃO DEVERES DO CONDÔMINO:

IV - DAR ÀS SUAS PARTES A MESMA DESTINAÇÃO QUE TEM A EDIFICAÇÃO, E NÃO AS UTILIZAR DE MANEIRA PREJUDICIAL AO SOSSEGO, SALUBRIDADE E SEGURANÇA DOS POSSUIDORES, OU AOS BONS COSTUMES.



POSSO SOFRER ALGUM TIPO DE SANÇÃO PENAL CASO DESCUMPRE OS DECRETOS?

SIM. O CÓDIGO PENAL TAXATIVAMENTE PREVÊ:

CÓDIGO PENAL. ART. 268 - INFRINGIR DETERMINAÇÃO DO PODER PÚBLICO, DESTINADA A IMPEDIR INTRODUÇÃO OU PROPAGAÇÃO DE DOENÇA CONTAGIOSA:

PENA - DETENÇÃO, DE UM MÊS A UM ANO, E MULTA.

PARÁGRAFO ÚNICO - A PENA É AUMENTADA DE UM TERÇO, SE O AGENTE É FUNCIONÁRIO DA SAÚDE PÚBLICA OU EXERCE A PROFISSÃO DE MÉDICO, FARMACÊUTICO, DENTISTA OU ENFERMEIRO.



POSSO RESTRINGIR O USO DO ELEVADOR SOCIAL PARA CONDÔMINOS ACOMETIDOS OU COM SUSPEITA DO COVID-19?

NÃO. DEVE-SE TER MUITO CUIDADO NA CONDUÇÃO DESSA QUESTÃO, POIS AS MEDIDAS DE PREVENÇÃO NÃO PODEM SER JAMAIS MEDIDAS DE EXCLUSÃO. A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DO BRASIL, ESTABELECE COMO PRINCÍPIO FUNDAMENTAL O DA DIGNIDADE HUMANA, SEGUE ARTIGO:

ART. 1º A REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, FORMADA PELA UNIÃO INDISSOLÚVEL DOS ESTADOS E MUNICÍPIOS E DO DISTRITO FEDERAL, CONSTITUI-SE EM ESTADO DEMOCRÁTICO DE DIREITO E TEM COMO FUNDAMENTOS:

III - A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA.

ORA, TOTALMENTE RECOMENDÁVEL QUE O GESTOR DE CONDOMÍNIO ADOTE POLÍTICAS DE CONSCIENTIZAÇÃO, PARA QUE AS PESSOAS INFECTADAS OU COM SUSPEITAS, POSSAM UTILIZAR SOMENTE O ELEVADOR DE SERVIÇO, MAS ISSO JAMAIS PODE SER UMA DETERMINAÇÃO. OUTRA MEDIDA QUE PODE SER ADOTADA E TOTALMENTE LEGÍTIMA, POR EXEMPLO, É INSERIR NOS ELEVADORES ÁLCOOL EM GEL, MÁSCARAS, E OUTROS EPIS QUE SEJAM EFICAZES.

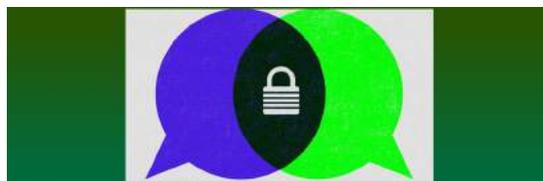
POSSO PROIBIR MUDANÇAS NESSE PERÍODO?

NÃO, MAS É INTERESSANTE ANALISAR CADA CASO. AS MUDANÇAS, MUITAS VEZES, JÁ PODE SER O REFLEXO DA SITUAÇÃO ECONÔMICA DAQUELA DETERMINADA FAMÍLIA, O QUE NÃO É RAZOÁVEL IMPEDIR.



POSSO DIVULGAR O NOME DE CONDÔMINO INFECTADO PELO COVID-19?

NÃO. TODA PESSOA ACOMETIDA DE QUALQUER DOENÇA, MESMO INFECCIOSA, PELO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA E DA PRIVACIDADE, MERECE TER SUA IDENTIDADE RESGUARDADA.



O QUE FAZER DIANTE DA EXISTÊNCIA DE UM CASO DE COVID-19 NO CONDOMÍNIO?

ALGUMAS MEDIDAS PODEM SER ADOTADAS, TAIS COMO: REFORÇAR AS MEDIDAS DE PREVENÇÃO E DE CONSCIENTIZAÇÃO; AMPLIAR O TRABALHO DE DESINFECÇÃO DAS ÁREAS E EQUIPAMENTOS; ENTRAR EM CONTATO COM A ANVISA OU VIGILÂNCIA SANITÁRIA.



WELLINGTON SAMPAIO

ADVOCACIA



CLICK AQUI
E FALE COM
WELLINGTON