

Niterói, 25 de março de 2021.

Ao

SINCOND – Sindicato dos Condomínios de Niterói e São Gonçalo

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro nº 551, Grupo 309

Nesta

Senhor Presidente:

Com a finalidade de orientar os síndicos dos Condomínios afiliados a esse Sindicato sobre matéria inerente à eventual proibição de assembleias condominiais presenciais, bem como ao fechamento e interdição de áreas de uso comum localizadas nas edificações, em face da edição do Decreto do Município de Niterói nº 13.954/2021 e o Decreto do Estado do Rio de Janeiro nº 47.540/2021, temos a esclarecer o seguinte:

Primeiramente é importante observar que a determinação das autoridades competentes estabelece que, no atual cenário, é proibida toda e qualquer forma de aglomeração de pessoas, seja qual for o motivo.

Para tanto, no dia 21 de maio de 2020, foi editada a Lei Estadual nº 8.836/20 que dispôs sobre a proteção e defesa da saúde pública nos Condomínios Edilícios no Estado do Rio de Janeiro durante a pandemia da doença COVID-19. Em linhas gerais, a referida legislação recomendou e autorizou os síndicos a suspender a realização de assembleias presenciais e priorizar àquelas por meio eletrônico enquanto perdurarem as restrições previstas nos atos do Poder Executivo em relação à COVID-19.

Como pode ser observado, não houve expressa determinação para proibição de assembleias presenciais, mas sim a recomendação de não fazê-las.

Por esse motivo, resguardadas as medidas de distanciamento social, higiene e desinfecção recomendadas pelas autoridades, os síndicos deverão, de acordo com a realidade funcional de seu Condomínio, providenciar a realização da assembleia condominial presencial ou virtual (caso não haja proibição expressa na Convenção). A medida visa, em última análise, evitar o eventual bloqueio das contas bancárias do Condomínio em virtude da falta de representatividade.

Acrescentamos, outrossim, que o Decreto do Município de Niterói nº 13.954/2021 e o Decreto do Estado do Rio de Janeiro nº 47.540/2021 não fazem menção específica à proibição para realização de assembleias condominiais.

Quanto ao uso de piscinas e outras áreas comuns, esclarecemos que a matéria também está regulamentada na Lei Estadual nº 8.836, de 21 de maio de 2020. Segundo os termos da legislação, a administração predial fica recomendada e autorizada a promover a interdição de áreas de uso comum, dentre as quais salão de festas, bares, playgrounds, pátios, parques infantis, piscina, saunas, academias de ginástica, etc. Esta Lei possui vigência enquanto perdurar as restrições previstas nos atos do Poder Executivo para combate à COVID-19, devendo o síndico, no momento oportuno, observar as limitações impostas pelos gestores governamentais, seja no âmbito Federal, Estadual ou Municipal.

Relativamente às obras, reparos ou pinturas no interior das unidades autônomas e nas áreas comuns da edificação, ressaltamos que a matéria versada é polêmica e tem gerado interpretações distintas, tendo em vista o conflito de competência instaurado entre os Poderes Estadual e Municipal.

Com base no disposto na Lei nº 8.808/2020, sancionada pelo Governo Estadual e publicada no Diário Oficial do dia 11 de maio de 2020, fica assegurado aos Síndicos dos Condomínios o poder para proibir a realização de obras e reparos que não sejam considerados emergenciais durante o plano de contingência para combate à COVID-19. A referida legislação possui vigência temporária enquanto perdurar o estado de calamidade pública no Estado, reconhecido pelo Decreto nº 46.984/2020 (com eficácia estendida até 1º de julho de 2021 – Decreto 47.428/2021).

Já o recente Decreto nº 13.954/2021, editado pelo Município de Niterói, dispõe que é permitida a realização de obras ou reparos não emergenciais nas áreas comuns ou nas unidades autônomas dos Condomínios.

Esse conflito de competência pode gerar dificuldades para a decisão do síndico. Por esse motivo, deverá sempre prevalecer o bom senso e o diálogo harmonioso entre as partes, ficando assegurado àquele que se considerar prejudicado o direito de adotar as medidas cabíveis de acordo com a convenção e/ou a lei específica.

Independente desses aspectos, sugerimos que, antes da adoção de qualquer medida mais drástica, o síndico promova o debate da matéria com os membros do Conselho Consultivo do Condomínio, a fim de avaliar eventual negativa.

Sendo o que nos oferece no momento, colocamos-nos à disposição de V.Sa. para esclarecimentos adicionais.

GERALDO ARRUDA FIGUEREDO
ADVOGADO-OAB-RJ-Nº 1963

IGOR VERÍSSIMO CAMPOS DE SOUZA
ADVOGADO-OAB-RJ-Nº 162.630