



## Reabertura das Áreas Comuns dos Condomínios Edilícios

---

Prezadas Associadas,

Muitas indagações têm surgido em torno da reabertura das áreas comuns dos condomínios edilícios, mesmo que estejamos na vigência do estado de calamidade pública por conta da atual pandemia. Entendemos que neste momento de flexibilização gradual de algumas atividades, cabe aos síndicos, juntamente com os demais entes da administração, analisar as peculiaridades e características de cada edificação para traçar um planejamento adequado e minimamente responsável quando da decisão de reabertura de algumas áreas comuns.

Por mais que algumas atividades civis estejam em processo de retomada, os riscos e fatores que levam ao contágio da COVID-19 ainda não foram totalmente solucionados, razão pela qual orientamos prudência neste momento.

Há decretos e leis nas esferas federal, estadual e municipal que devem servir como norte nas decisões de reabertura, sendo recomendável que cada administração trace um paralelo do calendário de flexibilização da sua região para aplicá-lo como paradigma dentro do condomínio.

No Estado do Rio de Janeiro, podemos aqui oferecer algumas alternativas decisórias, consoante às principais demandas que levantamos nas consultas dirigidas à nossa assessoria jurídica:

1) **Realização de obras nas unidades:** A Lei Estadual 8.008/2020 ainda está em vigor, concedendo ao síndico a prerrogativa de proibir a realização de serviços não emergenciais e não necessários. Todavia, com a liberação gradual de obras na cidade, devemos analisar com temperança cada caso concreto solicitando do condômino a prévia apresentação do Plano de Reformas recomendado pela NBR 16.280/2013 da ABNT para que a administração avalie a conveniência de uma liberação, com a formalização de exigências que poderão relativizar as normas internas de obras;

2) **Realização de Assembleias:** A Lei 14.010/2020 ampara até 31/10/2020 a realização de assembleias virtuais, mas não proíbe o encontro presencial. Dessa forma, cada condomínio deverá analisar a conveniência de possibilidade de espaço físico para realização da assembleia presencial, cumprindo todas regras de higienização e distanciamento recomendadas. Caso não seja possível, entendemos a viabilidade do encontro virtual ou ao menos híbrido neste momento;

3) **Reabertura de piscinas:** As piscinas foram reabertas em clubes e associações, com cumprimento de regras rígidas de controle de frequência. Portanto, a administração deverá editar as normas transitórias de funcionamento, limitando o número de pessoas, o tempo de uso e a vedação quanto à presença de visitantes.

Essas são as recomendações básicas que aqui oferecemos, reforçando estar a nossa assessoria jurídica à disposição das associadas para eventuais dúvidas e considerações.

Atenciosamente,

**Rafael Thomé**  
*Presidente*

**Marcelo Borges**  
*Diretor de Condomínio e Locação*

A ABADI respeita sua privacidade e é contra o envio de SPAM e e-mails não autorizados. Você está recebendo este e-mail porque faz parte de nossa base de clientes e/ou preencheu um formulário de envio de e-mails.

[Descadastre-se](#) caso não queira receber mais e-mails

Siga-nos nas redes sociais

