

Porto Velho, 30 de novembro de 2.020.

Ao Excelentíssimo Senhor
José Gonçalves da Silva Júnior
Secretário Chefe da Casa Civil
Nesta

Senhor Secretário,

A Valorize atua desde 2009 nessa capital e faz hoje a gestão de 3.500 unidades residenciais e comerciais, distribuídas em dezenas de condomínios. O número de clientes que residem ou laboram nos referidos condomínios é estimado em **14.000 cidadãos**. Sua atuação é **focada exclusivamente na assessoria condominial**. Ou seja, **não há serviços diversos**, a exemplo de compra e venda de imóveis (imobiliária).

Considerando esse foco específico, dirige-se a V. Exa. para informar que **as(os) Síndicas(os), bem como diversos clientes procuraram a empresa para debater sobre o Decreto n. 25.585**, de 25 de novembro de 2020, do Governo de Rondônia, que entrou em vigor neste sábado (28) com novas medidas restritivas para o enfrentamento da pandemia, alterando o Decreto n. 25.470, de 21 de outubro de 2020.

Senhor Secretário, importante registrar que os condomínios sempre receberam com bastante compreensão os regramentos relacionados à pandemia, por outro lado, **hoje pedem apoio para tratar da atual proibição contida no último Decreto** quanto ao **fechamento temporário de áreas de lazer em condomínios para os municípios que se encontram na Fase 3**.

Diante disso, encaminha-se em anexo Exposição de Razões e sugestão de norma para disciplinar a questão condominial na Fase 3. Roga-se, respeitosamente, pela análise minuciosa e procedência do pedido, para que seja flexibilizada a regra nos termos propostos, primando pelo maior envolvimento e respeito da sociedade às normas estaduais, tudo com base na razoabilidade e foco na saúde pública.

Atenciosamente,

Valorize Administradora de Condomínios

EXPOSIÇÃO DE RAZÕES / FUNDAMENTOS

O decreto ora tratado estabelece, em seu artigo 18-A, o seguinte:

“Art. 18-A. Fica permitido aos municípios enquadrados na Terceira Fase, realizar todas as atividades, EXCETO do Anexo III, assim como seguir as regras dispostas neste Capítulo, obedecendo a distância mínima de 120cm (cento e vinte centímetros) entre as pessoas.

§ 1º Os estabelecimentos, abaixo relacionados, ficam autorizados o funcionamento, desde que sejam respeitadas as medidas sanitárias mencionadas no art. 11:

I - balneários, com capacidade máxima de 50% (cinquenta por cento) da capacidade permitida;

II - bares com capacidade máxima de 50% (cinquenta por cento), não excedendo às 23 h;

III - cinemas, teatros e museus, com capacidade de 50% (cinquenta por cento), sendo vedado o consumo de alimentação e bebidas dentro do ambiente de salas e instalações;

IV - serviços de eventos e afins com capacidade máxima de 50% (cinquenta por cento), não podendo ultrapassar a capacidade de 200 (duzentas) pessoas;

E, no anexo único ficou estabelecido o seguinte:

Aterceira fase permite todas as atividades, devendo obedecer às regras sanitárias estabelecidas no art. 11, EXCETO:

a) casas de shows e boates;
b) reuniões com mais de 16 (dezesseis) pessoas;
c) cinemas, teatros e museus, com capacidade superior a 51% (cinquenta e um por cento) e consumo de alimentação e bebidas dentro do ambiente de salas e instalações;
d) cursos e afins para pessoas com menos de 18 (dezoito) anos;
e) cursos e afins com mais de 16 (dezesseis) pessoas;
f) área de lazer de condomínios; e
g) serviço de eventos e afins acima de 201 (duzentos e um) pessoas.

Assim, verifica-se a permissão de funcionamento de balneários, bares, cinemas, teatros, museus, cursos, eventos, comércio e até o shopping center, com atividades de

lazer, a exemplo de parque infantil e patinação no gelo. Permite-se, ainda, reuniões de até 16 pessoas. Para alguns casos, foram estipulados limites de capacidade vinculado a 50% da capacidade total ou até 200 pessoas para eventos.

Dessa forma, entende-se que a proibição total de áreas de lazer de condomínios pode e necessita ser repensada. Vejamos.

Inicialmente, importante registrar que a vida das pessoas mudou e que parte daquelas que residem nos condomínios residenciais ainda tem trabalhado e estudado em casa, por meios virtuais. Aliado a isso, sofrem com grande restrição de socialização com familiares e amigos. Significa dizer que as atividades de lazer seriam uma “válvula de escape” para um período em que a angústia e ansiedade são latentes.

Os cidadãos que moram nos condomínios residenciais buscaram esses locais não só pela segurança, mas também e muito especialmente pelo uso de áreas de lazer, como quadras, piscina, churrasqueira, parques. Não só lazer, mas a prática de exercícios nessas áreas, visando a manutenção da saúde física e mental, mais do que nunca, tem sido a prioridade.

A utilização dessas áreas de lazer, dada a sua característica de extensão dessas unidades residenciais (condominiais), desde que sejam adotados critérios e medidas, **apresenta-se como solução mais viável à coletividade do que a busca externa pelo lazer em locais de muito maior circulação de pessoas.**

Vale destacar que diversos Estados e Prefeituras, a exemplo de São Paulo (SP), têm reconhecido a autonomia condominial, claro, desde que sejam respeitadas as medidas gerais, como o uso de máscara em áreas comuns, academias, de lazer etc., a título de exemplo. Aqui, não se pretende entrar no mérito jurídico em relação à autonomia condominial, até porque a questão de saúde pública tem peso inquestionável. Dito isso, reforça-se que o intuito da Valorize Administradora de Condomínios é buscar recomendar o respeito ao Decreto Estadual pela massa condominial, propondo-se a sua adequação com base no princípio da razoabilidade.

Diante do exposto, respeitosamente, **sugere-se como alteração da norma a exclusão do item “f”¹ do Anexo Único, bem como a inclusão de dois parágrafos ao artigo 18-A do referido Decreto**, da seguinte forma:

“Art. 18-A Os estabelecimentos, abaixo relacionados, ficam autorizados o funcionamento, desde que sejam respeitadas as medidas sanitárias mencionadas no art. 11:

(...)

¹ “f – Áreas de lazer de condomínios;”

§ 6º. Os condomínios residenciais ficam autorizados a liberar as suas áreas de lazer, respeitando-se e adequando as medidas sanitárias gerais previstas no art. 11 à cada área conforme parágrafo seguinte;

§ 7º. O Síndico, em conjunto com o Conselho Consultivo e/ou Fiscal ou após reunião virtual ou enquete interna, definirá os critérios de utilização dessas áreas e dará ciência aos condôminos e colaboradores;

Atenciosamente,

Valorize Administradora de Condomínios