

Carros Elétricos em Condomínios

Assembleia — Obras voluptuárias ou úteis

Quórum mínimo — Área privativa e Área comum

INSTALAÇÃO DE CARREGADORES PARA CARROS ELÉTRICOS (BEV) E HÍBRIDOS (PLUG-IN) EM PRÉDIOS E CONDOMÍNIOS

Passo importante: Antes de instalar um carregador de carro elétrico no condomínio é preciso inicialmente convocar uma assembleia para debater a questão, seja jurídica e técnica.

Dirigir um carro elétrico ou híbrido é uma experiência incrível e comprovadamente vantajosa economicamente, mas importante ficarmos atentos quanto a instalação dos carregadores em condomínios edilícios.



Em razão do número expressivo na produção e vendas de carros elétricos e híbridos, as cidades brasileiras têm se esforçado para melhorar a infraestrutura de recarga e contam com eletro-postos públicos, mas a recarga residencial é uma tendência que estará cada vez mais comum.

Segundo a Agência Internacional de Energia (IEA), aproximadamente 80% das recargas de carros elétricos no mundo são realizadas nas casas dos proprietários.

Conforme divulgado pela ANFAVEA (Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores), a previsão do mercado para carros híbridos e elétricos é de que as vendas devem crescer 61% em 2024.



CARREGADOR EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO - MEDIDAS NECESSÁRIAS QUE DEVERÃO SER TOMADAS PELO SÍNDICO PARA INSTALAÇÃO DE CARREGADORES ELÉTRICOS NA ÁREA COMUM OU ÁREA PRIVATIVA

➔ Muito se questiona se os condomínios têm obrigação de disponibilizar aos moradores que possuem esse tipo de veículo ponto para carregamento, ou até mesmo se o próprio condômino pode realizar as adequações na sua vaga para receber tal tecnologia.

➔ Para os condomínios novos, sabemos que em sua grande maioria está sendo aprovado com tal tecnologia. E para os condomínios antigos?



➔ O primeiro passo ou primeira medida é convocar uma assembleia para debater o tema com todos os moradores e definir detalhes básicos. No caso de condômino/morador deverá solicitar ao síndico que na próxima assembleia de condomínio o assunto carregador para carro elétrico seja incluído em pauta.

➔ Na Assembleia devidamente pautada, deverá ser definido se o carregador será utilizado por apenas um morador ou por vários condôminos.



→ Importante que na assembleia já se verifique onde o carregador poderá estar localizado (em uma vaga específica ou em área comum da garagem).

→ Outro ponto importante. Definir por acordo em assembleia como será realizado o rateio dos custos para instalação (um morador pagará para seu uso próprio, ou será dividido no condomínio?).

→ Importante que os condôminos entrem em acordo sobre a cobrança pelo uso do carregador (a depender do projeto apresentado).



➔ Definidos os parâmetros será convocada assembleia para apresentar estudos e contratar um profissional para a idealização do projeto.

É importante contratar um engenheiro eletricista para que apresente um orçamento e pense no projeto adequado aos parâmetros solicitados.

É neste momento que, de fato, será possível conhecer a capacidade do prédio para receber um ou mais carregadores.



ASSEMBLEIA

Assembleia Geral

Pauta: a instalação dos carregadores.

onde será definido: local, quantidade, modelo...

↓ **Aprovado** ↓

Assembleia

Apresentação de estudos e contratar profissional.

↓ **Aprovado** ↓

Assembleia

Apresentação dos projetos e orçamentos.

↓ **Aprovado** ↓

Início das obras.



INSTALAÇÃO DOS CARREGADORES ÁREA COMUM X ÁREA PRIVATIVA (VAGA DE GARAGEM)

Existem condomínios edilícios que já estão se deparando com problemas de condôminos que desejam instalar os carregadores nas suas vagas de garagem, sem qualquer aprovação ou estudo quanto a capacidade do condomínio de receber a demanda ou limites de potência da concessionária, bem como proceder a instalação na área comum.

Muitos condôminos não sabem as diferenças entre a área comum e área privativa da vaga de garagem.



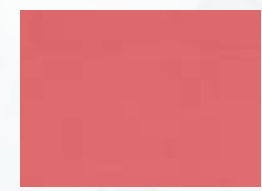
ÁREA COMUM E ÁREA PRIVATIVA

As ilustrações abaixo identificam a área comum e área privativa da vaga de garagem.

Importante que na assembleia pautada para aprovar os projetos e localização dos carregadores, o síndico demonstre aos condôminos a localização das áreas comuns e áreas privativas das vagas de garagem.



ÁREA COMUM E ÁREA PRIVATIVA



Área Comum



Área Privativa



ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – QUÓRUM – CÓDIGO CIVIL – APROVAÇÃO – OBRAS ÚTEIS OU VOLUPTUÁRIAS

➔ Como já mencionado anteriormente, é necessário que o projeto elétrico de instalação dos carregadores seja aprovado em assembleia condominial.

➔ De acordo com o dispositivo de lei, a aprovação necessita de quórum para aprovar tais alterações, projetos e obras no condomínio.

➔ O Código Civil, em seus artigos 1.333 até 1.351, detalha o quórum para deliberar sobre os assuntos mais importantes do condomínio no que tange a aprovação pelos condôminos.



OBRAS VOLUPTUÁRIAS OU ÚTEIS

QUÓRUM MÍNIMO

- **Voluptuárias**

As de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor. (art. 96, I do CC).

Quórum : Aprovação 2/3 dos condôminos 66%
(Art. 1.341, II do CC)

- **Úteis**

Melhoram o bem e facilitam sua utilização.
(Art. 96, II do CC).

Quórum : Aprovação por maioria dos condôminos 50%+1
(Art. 1.341, II do CC).



JULGAMENTOS SOBRE O TEMA

As decisões dos tribunais de São Paulo e Rio de Janeiro, são no sentido de que, mesmo sendo em área privativa ou comum, a aprovação depende da estrutura da rede elétrica do condomínio. Se o judiciário autorizar que um condômino instale o carregador, colocaria o interessado em situação de vantagem em relação aos outros condôminos, algo vedado pelo ordenamento jurídico, que consagra a igualdade de direitos entre os condôminos.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), vem decidindo que deve-se respeitar a decisão da assembleia em razão do Princípio da Soberania. Ou seja, qualquer modificação no sistema elétrico do condomínio deve ser aprovada por 2/3 dos condôminos.



Em conclusão, a reflexão jurídica sobre carros elétricos em condomínios é fundamental para garantir uma transição bem-sucedida e harmoniosa para essa nova tecnologia. É necessário considerar as implicações legais relacionadas à infraestrutura de carregamento, uso das áreas comuns, responsabilidades por danos, aprovação dos condôminos e regulamentações ambientais.

Consultar um profissional jurídico especializado em questões imobiliárias e condominiais é aconselhável para garantir que todas as questões legais sejam adequadamente tratadas e que a adoção de carros elétricos seja feita de forma segura e eficiente no contexto condominial.



Carros Elétricos em Condomínios

Assembleia — Obras voluptuárias ou úteis

Quórum mínimo — Área privativa e Área comum

Juliano Caporal Menegotto OAB/SC 21.555
E-mail: juliano@menegottoadvogados.com.br