

# — DEBATE — IMOBILIÁRIO

CRIS CRAS FIACRO



## MUDANÇAS NAS REGRAS DA CVM AFETAM O MERCADO DE CAPITAIS?

### Atualização do Código Civil ganha corpo no Senado

*Mudanças para adaptar as normas da lei de 2002 às exigências do século 21*

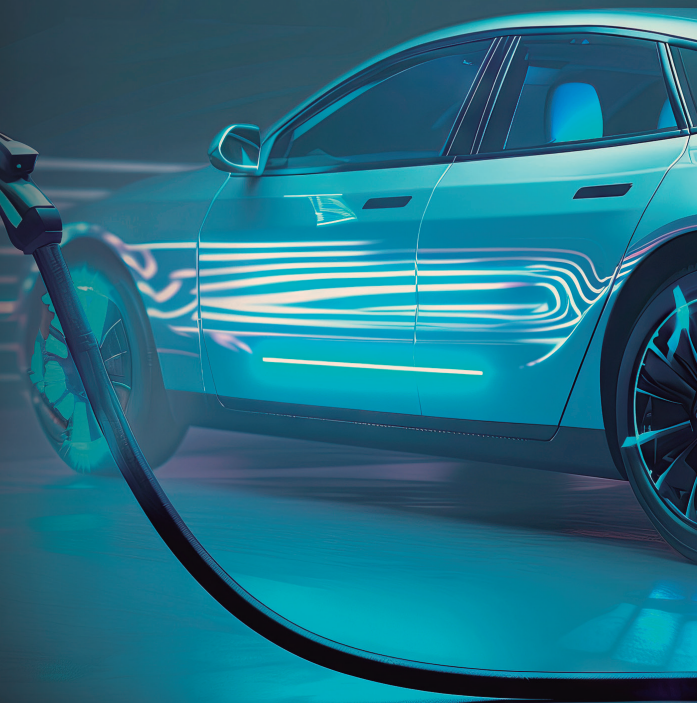
### Jaques Bushatsky, no Debate Construtivo

*Advogado com vasta trajetória é o entrevistado desta edição.*

### Rio de Janeiro aprova novo Plano Diretor

*Apesar dos avanços, nova legislação não ficou imune a críticas*

# Número crescente de carros elétricos em condomínios gera conflitos e desafios



*Jurisprudência destaca soberania da assembleia de condôminos para decidir sobre implementação de pontos de carga*

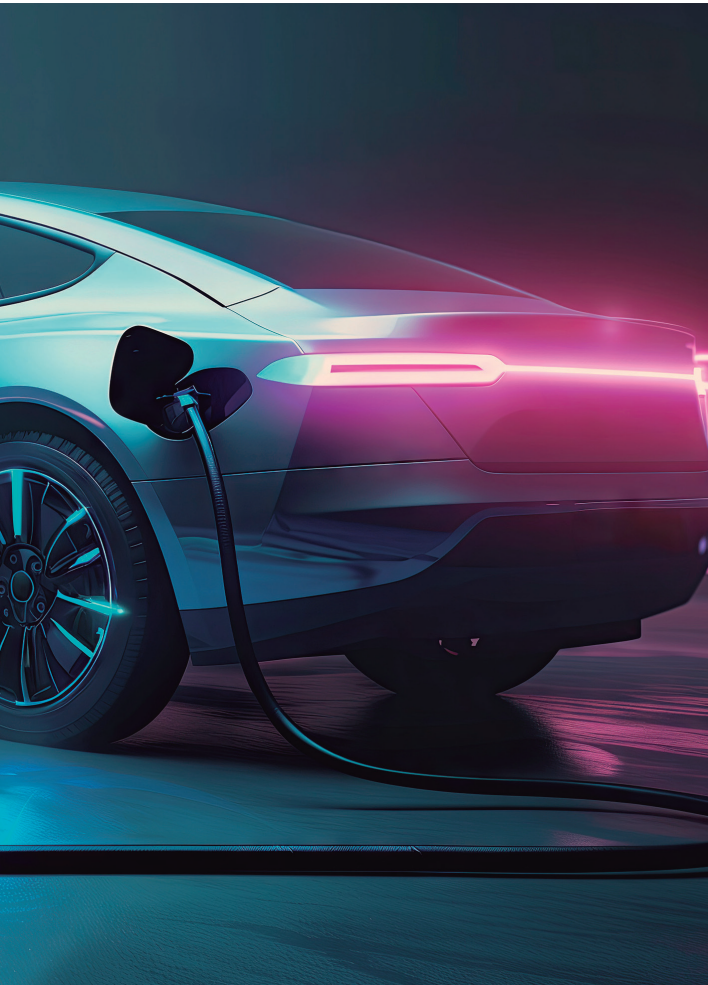
**A** forte expansão das vendas de carros elétricos e híbridos no Brasil trouxe um novo desafio para os condomínios em todo o país. Com o aumento de proprietários de veículos com baterias recarregáveis, cresceu também a demanda por estações de carga nos estacionamentos dos edifícios. Nesse novo cenário, surgem conflitos entre condôminos que, muitas vezes, chegam aos tribunais.

Um dos principais empecilhos para apaziguar as desavenças ainda é a falta de legislação específica sobre o assunto. São Paulo foi o Estado pioneiro – e o único até o momento – a publicar uma lei, a 17.336/2020, que,

desde março de 2021, já prevê que os novos empreendimentos incluam soluções de recarga de veículos elétricos. Os condomínios antigos chegaram a ser contemplados em um primeiro momento, mas um veto os poupou dessa obrigatoriedade, deixando a decisão sob responsabilidade das assembleias de condôminos.

Segundo Thomaz Whately, presidente da Comissão de Condomínio do IBRADIM, a tendência é que outros Estados também venham a ter leis para regular a instalação de estações de carga em condomínios. Enquanto isso, crescem os embates entre condôminos e as consultas a advogados especialistas no tema. “Um





*O pensamento individual é ruim para o condomínio. Mesmo que o edifício tenha capacidade para instalar uma estação de carga*



Esses conflitos motivados por ações isoladas de condôminos refletem uma visão individualista muito comum no Brasil, explica Fernando Zito, membro da Comissão de Condomínio do IBRADIM. “O pensamento individual é ruim para o condomínio. Mesmo que o edifício tenha capacidade para instalar uma estação de carga, o que aconteceria se todos os condôminos tivessem a mesma demanda?”, questiona.

Alguns acordos de jurisprudência no Estado de São Paulo têm deixado claro que a assembleia dos condôminos é soberana. “Há casos em que a decisão foi contrária à instalação, e o condomínio precisou retirar o posto de carga já instalado”, lembra Whately.

dos pontos mais importantes nesse debate é a segurança. Não é incomum que o condômino compre um carro elétrico, peça um ponto de carga, o condomínio faça uma instalação sem um estudo, sem uma medição estruturada, o que acaba gerando questionamentos por parte de outros moradores”, afirma o advogado. Ainda que o estudo de carga e os laudos técnicos não sejam previstos por lei, são fortemente recomendados porque podem colocar bens materiais e até vidas em risco. Whately diz que, em São Paulo, a Assembleia Legislativa está estudando publicar um decreto regulamentando essas e outras questões, enquanto o Corpo de Bombeiros prevê publicar uma nota técnica com mais orientações sobre riscos e autorizações requeridas para essa atividade.





*Há casos em que se precisa criar uma vaga de carregamento ou adaptar uma de carga e descarga*



Zito reconhece que, nos últimos meses, vem aumentando o número de consultas de condomínios sobre temas como a responsabilidade pelo custo da instalação, que tipo de estudo técnico se requer e até mesmo quanto à possibilidade de adicionar o posto de carga na apólice de seguros do condomínio. “Tudo isso envolve um investimento que nem todos os condôminos estão dispostos a assumir e que se decide no foro correto que é a assembleia”. Ele ressalta que também há questionamentos sobre a capacidade da concessionária de ener-

gia em arcar com a demanda extra em determinados edifícios e sobre o tipo de vaga que vai receber o ponto de carga, já os condomínios podem ter vagas fixas, rotativas ou livres. “Há casos em que se precisa criar uma vaga de carregamento ou adaptar uma de carga e descarga, por exemplo, para esse serviço”, esclarece.

Existe, inclusive, um debate em curso sobre o quórum necessário para aprovar esse tipo de benfeitoria. Enquanto o artigo 1.342 do Código Civil prevê um mínimo de dois terços dos condôminos para aprovar a instalação, em outro artigo, o 1.341, se prevê maioria simples. A interpretação depende de como se considera a benfeitoria – há três categorias: básica, útil ou voluptuária – e se a estação de recarga é localizada em área comum. A margem de interpretação pode ser ampla, e a assembleia tem soberania para interpretar a lei.

Uma jurisprudência do Estado do Rio Grande do Sul, contudo, foi na contramão do que se vem observando no país. “No caso, um condômino entrou com tutela de urgência antecipada para instalar uma estação de carga em sua vaga, o condomínio entrou na justiça discordando e perdeu o processo”, conta Whately. O argumento foi de que os condomínios precisam se adaptar à realidade de consumo dos carros híbridos e redução dos combustíveis

fósseis, desde que se garantisse a segurança dos condôminos, o que parecia ser o caso. “Foi uma jurisprudência com um viés ESG. São casos parecidos com o que ocorreu com a questão das placas solares, que hoje também são decididas pelas assembleias, mas que precisam estar muito bem argumentadas”, esclarece Whately.

Zito observa que, ao ser consultado por clientes, sempre opina que a implementação de estações de carga valoriza o empreendimento, mas é importante ter uma visão coletiva e de longo prazo, que tenha em vista demandas futuras do condomínio e da lei.



## Crescimento acelerado



Dados da Associação Brasileira do Veículo Elétrico mostram que o setor está em pleno crescimento no país. Em 2023, a venda dos carros elétricos e híbridos aumentou 178% em relação ao ano anterior e é três vezes maior do que em 2021. Apesar de ainda representar uma fatia pequena no mercado global de veículos, menos de 3% da frota atual, a forte expansão desse segmento é um sinal de que os elétricos vieram para ficar.

## Tendência global



Leis e jurisprudência em outros países beneficiam os carros elétricos

### **União Europeia**

Atualizou em 2022 suas normativas para edifícios comerciais e residenciais.

Para edifícios novos ou que passem por grandes reformas, há a obrigatoriedade de ter um mínimo de uma estação de carga a cada cinco vagas de estacionamento, no caso dos residenciais, e uma estação a cada duas vagas, no caso dos prédios comerciais.

Edifícios já construídos devem ter uma estação de carga para cada dez vagas até 2027, no caso dos comerciais. Os edifícios residenciais devem facilitar a implementação das estações, mas sem data ou quantidade predefinida.

### **Reino Unido**

Desde 2022, edifícios novos devem ter no mínimo uma estação de carga, e os que passem por reformas grandes devem providenciar uma estação para cada dez vagas.

### **Estados Unidos**

O governo federal prevê incentivos financeiros para que se implementem estações de carga nos edifícios, e alguns Estados, como Illinois e Connecticut, já preveem obrigatoriedade de instalação desses postos, cobrindo de 20% a 70% das vagas disponíveis no imóvel.

### **Panamá**

Desde 2023, novos edifícios são obrigados a instalar no mínimo uma estação de carga. Os edifícios antigos devem definir as condições e especificações para futura instalação desses aparatos.



# IBRADIM

INSTITUTO BRASILEIRO  
DE DIREITO IMOBILIÁRIO



@IBRADIM.ORG.BR



/InstitutoBrasileiroDe  
DireitoImobiliário



WWW.IBRADIM.ORG.BR