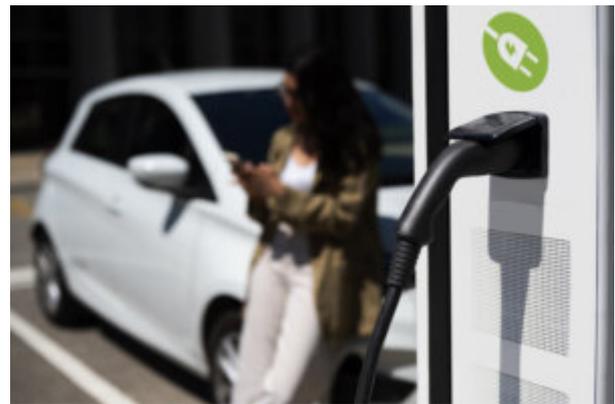


## Instalação de carregador de carro elétrico em prédio exige aprovação de assembleia

Entre 2022 e 2023, a venda de carros elétricos zero quilômetro no Brasil cresceu mais de 30%, conforme dados da Jato Dynamics. Os novos hábitos de consumo refletem na Justiça, e os tribunais já recebem ações de compradores desses veículos que tentam, pela via judicial, instalar nas garagens de seus condomínios os carregadores para suas baterias. As sentenças, no entanto, têm sido desfavoráveis aos consumidores.

No ano passado, as cortes registraram ao menos sete ações em que os autores, donos de carros elétricos, tentam, após negativa do prédio em que residem, instalar pontos de carregamento. O levantamento é do advogado **Gabriel de Britto Silva**, que faz parte da Comissão de Direito Condominial da OAB-RJ e da Comissão de Arbitragem do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim).



As decisões e os acórdãos foram publicados pelos Tribunais de Justiça de São Paulo, Distrito Federal, Ceará e Rio de Janeiro. Nas sentenças analisadas, os magistrados deixaram claro que, mesmo que os donos de carros elétricos se disponham a pagar pelo carregador e sua instalação, as assembleias de condomínio são soberanas para a decisão, e não cabe intromissão judicial nesses casos.

Moradores têm perdido ações na Justiça que tentam garantir instalação de carregador em prédios

Na 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), por exemplo, a desembargadora Angela Lopes, relatora de um desses casos, afirmou em sua decisão:

“Réu que logrou demonstrar que a pretensão ora debatida foi submetida a decisão assemblear e recusada por maioria de votos, o que, por si só, basta para fins de improcedência da demanda — Vaga de garagem que embora seja de uso privativo, localiza-se em espaço comum.”

Em outra ação que corre no TJ paulista, os desembargadores firmaram acórdão no mesmo sentido, e ainda disseram que, no caso em questão, só caberia a instalação de um único carregador no edifício e que, se o aparelho fosse acoplado à vaga do condômino que utiliza carro elétrico, os outros moradores seriam privados de carregar seus automóveis caso adquirissem um veículo do tipo.

“O laudo pericial é conclusivo no sentido que somente poderia ser instalada 01 única estação de carregamento por subsolo. Instalação na vaga privativa dos autores impediria que os outros condôminos pudessem usufruir do mesmo privilégio caso futuramente adquirissem carros elétricos” disse o acórdão, cuja relatoria foi do desembargador Romolo Russo.

Para Gabriel de Britto Silva, a “compra (*de carro elétrico*) poderá se tornar um verdadeiro problema insuperável, pois não poderá ser efetivado o necessário carregamento, e, caso já exista estação com tal finalidade, poderá haver impugnação judicial da mesma, com probabilidade elevada de decisão no sentido de desfazimento da obra com a retirada da unidade carregadora”.

Ele cita ainda outro entendimento que vem sendo adotado nessas ações: a autorização tem de ser exclusivamente da assembleia, não bastando apenas o respaldo do síndico do prédio para a instalação do equipamento. Nesse sentido, escreveu o desembargador Francisco Darival Beserra Primo, em julgamento feito em novembro do ano passado na 4ª Câmara Direito Privado do Tribunal de Justiça do Ceará (TJ-CE):

“A autorização do síndico, individualmente, não é suficiente a legitimar a construção do equipamento. A realização da mencionada instalação, portanto, deveria ter sido objeto de deliberação por parte do condomínio, através de assembleia, até mesmo para a análise da padronização e segurança, a fim de evitar que cada um dos condôminos adote providência distinta, gerando uma infinidade de aparelhos.”

No Rio de Janeiro, a 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis teve entendimento semelhante. Para o juiz Mauro Nicolau Júnior, há uma questão de segurança dos condôminos que está implícita nessas demandas.

“O uso dos espaços comuns depende necessariamente de autorização e aprovação em assembleia de condôminos. Ainda que assim não fosse, há serias dúvidas quanto à segurança da instalação levada a efeito com sérios e latentes riscos de incêndio e lesão aos moradores e ao patrimônio quer do réu, quer dos demais condôminos”, escreveu ele na sentença.

Segundo Britto Silva, se a pretensão do dono do veículo elétrico causar qualquer empecilho para a vida de outros moradores, seja nas áreas comuns ou na área privada, a chance de obter vitória na Justiça é muito pequena.

“O quórum de autorização assemblear de é de 2/3 de todos os condôminos, na forma do art. 1342 do CC, porém, se tiverem que ser realizadas construções nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, seja das partes próprias, seja das partes comuns, independente do quórum, tal obra não poderá ser jamais realizada, em observância ao art. 1335, II, do CC”, afirmou o advogado.

**Processo 0813543-21.2022.8.19.0209**

**Processo 10111785-1.2022.8.26.0003**

**Processo 10370142-6.2022.8.26.0100**

**Processo 0640555-2.2022.8.06.0000**

**Date Created**

18/01/2024