25/06/2014 - Garagem em condomínio: regras e bom senso

*Por Rodrigo Karpat**

Garagem é motivo para uma série conflitos em condomínios. Apesar de ter a garantia de segurança e comodidade, muitos condôminos transformam a vida em comunidade em uma grande dor-de-cabeça quando o assunto é a vaga para estacionar seu veículo. Entre os principais problemas estão: vagas compartilhadas, estacionamento em locais errados, utilização desses espaços por não moradores, carros maiores do que o local disponível, furtos, danos e amassados causados por vizinhos, guarda de motos e automóveis juntos etc.

Para tentar entender e resolver muitos destes conflitos é indispensável a leitura da convenção do condomínio. Muitas vezes as convenções determinam que cada vaga de garagem é destinada a guarda de apenas um automóvel. Neste caso, o condômino deverá optar entre parar um carro ou uma moto. E ainda, restringem a sua utilização somente aos moradores e vedam a guarda de qualquer objeto no interior das vagas. Porém, as regras para a utilização da garagem depende de cada convenção de condomínio.

Condomínios mais modernos destinam vagas adicionais para a guarda de motos nas suas áreas comuns da garagem. Mas, os condomínios mais antigos não acompanharam a crescente necessidade por vagas e não possibilitam esta opção. Como alternativa alguns condomínios têm tolerado a guarda de um automóvel e uma moto na mesma vaga de garagem, quando não existem vagas extras para motos, desde que não traga incômodo aos demais moradores.

Seja qual for a opção do condomínio, é indispensável a observância da convenção e que qualquer padronização ou tolerância passe pela aprovação de uma assembleia e esteja de encontro com o artigo 1.336, IV do Código Civil, que determina nos deveres dos condôminos a obrigação de utilizar as áreas do condomínio de forma a não prejudicar o sossego, salubridade e segurança dos moradores.

Os condomínios não estão obrigados a oferecer vagas especiais para idosos, por exemplo. De qualquer forma, é salutar que, tendo condições, essa população seja favorecida com fácil acesso aos elevadores. No caso de sorteio de vaga de garagem, é importante que os idosos sejam beneficiados com os locais de maior espaço e entrada privilegiada.

A oferta de vagas diferenciadas para deficientes também não é obrigatória. O decreto nº 5.296, de 2004, que estabelece normas para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, não se aplica aos condomínios. Cada município, através do Código de Obras, deve regular o uso de vagas de garagem para essas pessoas. Em São Paulo, a Lei Municipal nº 15.649 determina que para edificações com mais de 100 vagas, pelo menos 1% deve ser reservada para deficientes.

É proibida, desde abril de 2012, a venda ou o aluguel de vagas de garagem a não moradores. A Lei Federal nº 12.607 alterou a redação do artigo 1.331, do Código Civil, que permitia a comercialização das vagas se a convenção do condomínio não determinasse o contrário. Agora, as garagens só podem ser alugadas ou vendidas quando existir previsão expressa das convenções. Caso não exista autorização expressa, a convenção poderá ser modificada pela aprovação em assembleia de dois terços dos condôminos. A mudança vale para proprietários de apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com exceção para os edifícios garagens.

É importante que fique claro que a lei não veda a locação das vagas para outros condôminos, pelo contrário, esta passa a ser a única opção do morador que tem uma vaga a mais. Lembrando que prédios garagens e condomínios com garagens com matrículas separadas são unidades autônomas e podem ser negociadas da mesma forma que as unidades imobiliárias. O condomínio deve sempre que possível tentar administrar as situações que podem resultar em conflitos. E os condôminos devem utilizar o bom senso e respeitar as regras estabelecidas para evitar desentendimentos e possíveis ações judiciais. O síndico pode assumir o papel de mediador e agir com firmeza em atritos provocados por causa da garagem, inclusive com aplicação de advertências e multas previstas na convenção e no regimento interno.

*Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados – rodrigo@karpat.adv.br

Ex-Libris Comunicação Integrada