

Anexos da Justifca do PROJETO DE LEI 4768/2014, ENCONTRAM-SE PARA CONSULTA NO SITE:
http://www.guarulhos.sp.gov.br/diário_oficial.

Médico acusa vizinho de bater em carro dentro de garagem; veja vídeo

Imagem do circuito interno mostra momento em que veículo é atingido. Homem entrou com ação na Justiça e quer mudar de prédio, em Goiânia.

Do G1 GO. com informações da TV Anhanguera



O médico Marçal Vasconcellos Júnior entrou com uma ação na Justiça contra um vizinho do condomínio em que mora, no Setor Bueno, em **Goiânia**, após uma confusão por causa de espaço na vaga da garagem. Ele conta que deixou o carro estacionado no local e, após voltar de uma viagem, encontrou o veículo amassado. Imagens do circuito interno de segurança do prédio, do dia 27 de junho, mostraram que a colisão foi provocada pelo vizinho, que estacionou ao lado (veja vídeo acima).

Marçal diz que inicialmente pensou que um amigo, que o tinha levado até o aeroporto e guardado o carro na garagem, tivesse batido o veículo. No entanto, o amigo disse que desconhecia o fato e o médico decidiu pedir ajuda ao síndico. "Aí entrei em contato com o condomínio e eles me mostraram as imagens do circuito interno", relatou.

A reportagem tentou entrar em contato com o vizinho, mas ele não foi localizado para comentar o assunto.

Na imagem, é possível ver que o carro de Marçal está estacionado na garagem. Em seguida, o motorista de uma caminhonete tenta estacionar na vaga ao lado. O homem tentou manobrar algumas vezes, sem sucesso. Em seguida, ele desce, observa a distância entre os veículos, e volta para a caminhonete. Logo depois ele engata a marcha a ré e atinge o carro do médico, liberando

mais espaço do seu lado. Com isso, ele estaciona, confere o estrago causado pela batida e vai embora.

Para Marçal, não há dúvidas sobre a autoria dos estragos, ainda mais porque essa seria a segunda vez que o mesmo vizinho bateu no seu carro. Ele acredita que a única explicação seria porque o carro estaria em cima da faixa que divide as vagas. "Se meu carro estava em cima da faixa, ou não, acho que era uma questão de chegar e conversar. Até guinchar o carro, já que eu não estava aqui, mas não tomar uma atitude dessas", disse.



Funcionário de condomínio observa estragos em veículo (Foto: Reprodução/TV Anhanguera)

Revoltado com o caso, o médico registrou um boletim de ocorrência e entrou com uma ação na Justiça contra o vizinho. A primeira audiência criminal sobre o caso está prevista para agosto. Enquanto espera pelo conserto do carro, que depende de peças importadas, Marçal alugou outro veículo e decidiu que vai mudar de residência. "O que eu posso esperar de um homem que faz um negócio desse? Uma reação furiosa dessa? Infelizmente eu tenho que mudar do prédio para viver em paz", concluiu o médico.

Direitos

Especialista em direito imobiliário, o advogado Arthur Rios Júnior afirma que problemas semelhantes ao do médico são comuns. Cada condomínio faz as suas regras, mas as mesmas também devem obedecer ao Código Civil. "A convenção do condomínio é elaborada para determinar as regras de convivência entre os moradores, por isso é importante que ela seja bem feita", explicou.

Segundo Júnior, apesar do prédio ter muitas áreas comuns, as privativas devem ser respeitadas. "O espaço privativo só pode ser usado pelo proprietário, como o caso da garagem. Nesse caso, não é possível ver se o dono do carro branco [médico] invadiu a área do vizinho. Se isso ocorreu, ele errou também. De qualquer forma, o outro morador não poderia ter colidido e feito justiça com as próprias mãos", destacou. Nesse caso, segundo o advogado, cabe o pedido de reparação dos danos e de danos morais.

Convivência: As eternas brigas pelas vagas de garagem

As garagens são uma prova de fogo para a maioria dos síndicos. A valorização excessiva dos carros e a falta de bom senso costumam estar entre as causas de tantas discussões.

Garagens pequenas, vagas apertadas e insuficientes para o número de carros do prédio, famílias com um número cada vez maior de carros, veículos a cada dia maiores, falta de paciência, valorização extrema do automóvel. Pronto. Juntando todos esses elementos temos a equação perfeita que resulta numa convivência difícil, por vezes impossível, quando o assunto são as garagens dos condomínios. A síndica Ivelise Palomares conhece bem essa história. O prédio onde é síndica foi construído há 37 anos. As garagens, divididas entre o térreo e o primeiro subsolo, foram planejadas para 40 carros. "Porém, não cabem mais do que 38. Dois veículos têm que ficar na passagem", diz. Nenhuma vaga é demarcada. O primeiro que chega vai estacionando e deixa a chave do carro na portaria. Os conflitos são cotidianos. É comum o morador que se recusa a deixar a chave com o porteiro, com receio de que os vizinhos estraguem seu veículo nas manobras. "Trancam o carro sabendo que estão atrapalhando o vizinho, mas não se importam. Telefonamos para o apartamento, interfonamos e, se o morador não atende, aconselho o vizinho prejudicado, que não consegue tirar seu carro, a tomar um táxi e enviar a conta para o condomínio. Cobro o táxi do morador que impediu o outro de sair, junto com uma multa", comenta a síndica.

Prédios mais novos não estão isentos de sofrerem do mal da falta de vagas. Há processos contra construtoras de edifícios onde as vagas não condizem com o padrão da construção, ou que apresentam pilares que inviabilizam as manobras. "É nas áreas comuns dos condomínios que os vizinhos convivem. E é justamente nas garagens que esse circo pega fogo", relata o advogado Michel Rosenthal Wagner, acostumado a discussões judiciais envolvendo esses espaços dos condomínios. "Recomendo que, ao comprar um apartamento, o interessado olhe com cuidado as condições das garagens. E, para as construtoras, que projetem garagens onde as pessoas tenham conforto ao estacionar", justifica.

O Código de Obras e Edificações de São Paulo - COE (Lei n. 11.228, de 25 de junho de 1992), regulamenta os estacionamentos de uso particular (de edificações residenciais unifamiliares), de uso privativo (de utilização exclusiva da população permanente da edificação) e uso coletivo (aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação). De acordo com o COE, os veículos de grande porte deverão ter 5% do total de vagas reservadas (a regra

vale tanto para os estacionamentos privativos quanto para os coletivos). Sendo assim, se um empreendimento comporta 100 vagas no estacionamento, a distribuição deverá ser feita da seguinte forma: 50 vagas para veículos de pequeno porte, 45 vagas para veículos de médio porte e 5 vagas para veículos de grande porte. Vale lembrar que o tamanho das vagas também está definido na lei. Para veículos pequenos, a vaga deve medir 2,10 m de altura, por 2 m de largura e 4,20 m de comprimento. Para veículos médios, 2,10 m de altura, por 2,10 m de largura, por 4,70 m de comprimento. E veículos grandes exigem 2,30 m de altura, por 2,50 m de largura por 5,50 m de comprimento.

Estacionamentos privativos com até 100 vagas devem definir 10% das vagas para motocicletas. E estacionamentos privativos com mais de 100 vagas devem contar com 1% delas para deficientes físicos, e 10% para motos.

Se, porém, a realidade do condomínio está muito distante do que exige a lei, mais uma vez vale o bom senso para conseguir uma convivência harmoniosa entre os condôminos. "Quando se compra um apartamento com vagas indeterminadas e previsão de sorteio, faz parte do jogo ser sorteado e ficar com o mico, ou seja, uma vaga menor do que o carro. O recomendável é que esse morador troque a vaga com um vizinho que tenha um carro menor. Mais uma vez, vale a máxima que condomínios que têm boas relações internas são condomínios melhores para se viver", constata o advogado.

Mesmo em caso de condomínios com vagas demarcadas, é comum que o síndico enfrente discussões entre vizinhos, seja por estacionar mal, fora da demarcação, ou porque o carro é maior do que o espaço a ele destinado. Cabe ao síndico aplicar o regulamento interno, normalmente com advertência seguida de multa. Em casos excessivos, poderá ser votada em assembleia a multa de condômino nocivo, desde que aprovada por ¾ dos proprietários restantes, informa o advogado. Vale seguir rigidamente o regulamento interno do condomínio também no que diz respeito ao que pode ser colocado na vaga. "Normalmente, os regulamentos regem que desde que não atrapalhe a circulação, podem ser estacionados carros ou motos. O que não pode é achar que vaga é depósito de móveis, caixas ou entulho", sustenta. Michel relata o caso de um condomínio que enfrentava problemas com um condômino que transformou sua vaga em estoque: o morador havia fechado sua loja e achou por bem deslocar todo o estoque da empresa para a vaga do veículo. "Nesse caso, há um agravamento de risco para efeito de seguro. Se houver um incêndio e a seguradora julgar que aquele material colocado na vaga foi um fator agravante do risco, o seguro não dará cobertura ao condomínio", informa.

Outra questão que pode causar discussões quando se trata de garagens é a locação e venda de vagas. Primeiro é preciso entender que existem três formas de enquadramento da propriedade das garagens: área pertencente às partes

comuns; unidade autônoma vinculada na matrícula de registro do apartamento ou conjunto; e unidade autônoma com matrícula própria do registro de imóveis. "A locação e a alienação dos abrigos para veículos é condicionada à sua natureza jurídica, e de conformidade a essa classificação. Se área pertencente às partes comuns, não poderá ser objeto de transferência de domínio, mas tão somente de cessão de uso. Esta cessão poderá ser permanente, de modo que o cessionário passa a ter o direito de utilização de mais uma vaga em seu condomínio. Se o caso for de unidade autônoma vinculada do apartamento, sua transferência se dará de acordo com o disposto na legislação para a co-propriedade. Por último, tratando-se de unidade autônoma desvinculada do apartamento, é livre a alienação e locação", orienta o advogado.

Os artigos 1338 e 1339 do novo Código Civil regulam o tema. O artigo 1.338 apresenta a possibilidade de locação de abrigos de veículos a terceiros, porém trazendo expresso o direito de preferência, em iguais condições, a qualquer dos condôminos em relação a "estranhos", e entre todos os possuidores. Quanto à possibilidade de alienação de garagens, apenas para o caso de unidade autônoma desvinculada do apartamento, o parágrafo 2º do artigo 1339 prevê a permissão ao condômino de alienar sua parte acessória a outro condômino, podendo inclusive fazê-lo a terceiros "estranhos", desde que essa possibilidade conste da convenção e se não houver decisão contrária de assembléia. "Mesmo a lei permitindo a locação ou a venda das garagens, a assembléia é soberana para determinar algumas limitações a esse direito", finaliza o advogado.

Por Luiza Oliva

Matéria publicada na edição Nº 128 em setembro de 2008 da Revista Direcional Condomínios



Convenção de condomínio deve disciplinar o uso da garagem nos condomínios (Foto: Divulgação)

A cena é comum e provavelmente vai soar familiar: na garagem do condomínio, objetos como bicicletas, pranchas de surfe e até móveis são guardados nas vagas, muitas vezes ultrapassando os limites do lote do dono e invadindo o espaço do vizinho. Essa questão e outras, como o empréstimo da vaga a visitantes e o aluguel do espaço para terceiros, costumam gerar polêmicas – que, não raro, terminam em brigas – nos condomínios.

O advogado Hamilton Quirino ressalta que as vagas de garagem constituem um acessório da propriedade principal autônoma (apartamentos ou casas) e podem ter diferentes naturezas jurídicas:

"Há a vaga de garagem, demarcada ou não, que tem fração ideal própria, distinta da propriedade da unidade autônoma. Neste caso, a fração ideal da vaga poderá, em caso de venda, ser transferida para a matrícula do imóvel do adquirente, se no mesmo condomínio. Há a vaga, demarcada ou não, com parte da fração ideal da unidade autônoma. Poderá ser vendida, mas não será transferida a fração ideal. E ainda aquela que faz parte da área comum do condomínio, detendo, cada condômino, apenas o direito de uso."

Segundo o advogado, mesmo nos dois primeiros casos, a convenção de condomínio poderá disciplinar o uso da garagem, informando se poderão ser guardados motos e bicicletas, se haverá vigia, e se o condomínio é ou não responsável por furtos e avarias, por exemplo.

"Também poderá ser especificado o critério em caso de carros ficarem presos, sendo necessário, então, serviço de manobrista. No caso de a vaga ser parte da área comum do condomínio, será necessário constar da convenção, ou do regulamento interno, as regras para utilização das vagas de garagem, de forma mais abrangente e detalhada. Por exemplo, se há mais carros e menos vagas, será necessário disciplinar o funcionamento", frisa ele.

Quirino afirma que as principais reclamações são quanto a furtos nos veículos, avarias, carros grandes ocupando vagas menores e carros mal estacionados. O advogado diz ainda que não se deve guardar objetos pessoais nas vagas de garagem, pois, em caso de dano ou furto, o que prevalece é a não obrigação de indenização, por parte do condomínio, salvo disposição em contrário da convenção. Quanto à locação da vaga para terceiros, ele diz que a prioridade do aluguel é para condôminos e moradores.

"Pelo Código Civil, as vagas de garagem poderão ser alugadas para qualquer pessoa, mas a convenção poderá proibir que sejam alugadas para quem não mora no condomínio."

Na administradora carioca Apsa, as principais queixas são relacionadas à quantidade de obstáculos que muitas garagens possuem e ao pequeno espaço para os motoristas realizarem manobras com os veículos. Washington Rodrigues, gerente geral de condomínios da empresa, lembra que, na Zona Sul carioca, a falta de espaço na garagem está mais evidente, pois há muitos prédios antigos. Uma das opções para resolver o problema, diz ele, é contratar um profissional especializado:


"Um arquiteto terá condições de elaborar um layout, reformulando toda a área da garagem, aumentando o número de vagas no local. A diminuição do tamanho das vagas demarcadas também é uma opção, mas vale lembrar que, para os novos prédios, existe uma legislação que estabelece o tamanho da garagem em relação ao número de vagas exigidas. A área de uma garagem deverá ser de 50 metros quadrados por vaga. O código de obra determina que o número de vagas por unidades seja igual ao de quartos menos um. Ou seja, se a unidade tem três quartos, deverá contar com duas vagas na garagem, mas, se for de um quarto, uma vaga será exigida", observa Rodrigues.

Gerente geral de condomínios da administradora Itambé, de São Paulo, Vania Dal Maso afirma que, caso um condômino desobedeça o que estipula a convenção, a primeira providência a tomar é enviar uma notificação ao proprietário.

"Caso não resolva, aplicamos uma multa com valor baseado na convenção do condomínio, que pode ser duplicada ou triplicada. No caso de objetos nas vagas, se eles estiverem em áreas de acesso ou em locais que não são as vagas propriamente ditas, o síndico poderá providenciar a remoção, depois de advertir e multar, e a guarda dos bens, comunicando o proprietário sobre o fato e que ele terá o prazo para retirada, sob pena do condomínio promover a doação dos mesmos", afirma Vania.

Pode entrar que a casa é sua.

A Prefeitura, trabalhando em parceria com o programa Minha Casa, Minha Vida do governo federal, ajudou muita gente a realizar um grande sonho: ter uma casa própria. Nos últimos quatro anos o número de unidades entregues e contratadas é de 19.145. A Prefeitura investe muito em habitação porque sabe que a felicidade de uma pessoa que recebe a chave da sua própria casa não tem preço.

Agência Pública de Emprego Gratuita

Atendimento com limite de senhas
De 2ª a 6ª, das 8h às 17h, em 4 endereços:

- CIET - Centro
R. Dr. Gastão Vidigal, 200
(próx. ao cartório de Registro Civil)
- CIET V. Augusta
R. Antônio Iervolino, 225
(travessa da av. Guarulhos)
- CIET Pimentas
Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2.760
(Pq. São Miguel, próximo do INSS)
- CIET Cumbica
R. Cap. Aviador Walter Ribeiro, 359
(próx. ao cartório Cidade Jd. Cumbica)

Serviços oferecidos:

- Cadastro e encaminhamento a vagas em empresas
- Emissão de carteira profissional
- Seguro-desemprego
- Inscrição em cursos gratuitos de qualificação profissional

Não esqueça de levar:
RG, CPF, PIS
e carteira profissional

