

VAGAS DE GARAGEM

Conforme o **Enunciado 91 do CEJ** (Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal), a convenção de condomínio ou a assembleia geral pode vedar a locação de área de garagem ou abrigo para veículos a pessoas estranhas ao condomínio. Nesse contexto, considerando a crescente dificuldade de encontrar vagas em razão do gargalo urbanístico, mostra-se cada vez mais necessária a adoção de medidas que promovam a organização e a segurança no uso das garagens.

Por conseguinte, recomenda-se a deliberação em assembleia acerca da obrigatoriedade da utilização de crachás para identificação de veículos nas garagens, bem como a inclusão de artigo específico no Regimento Interno, no capítulo destinado à garagem, para registro e cumprimento dessa deliberação. Dessa forma, a clareza normativa contribui para a preservação da paz condominial.

Sob uma perspectiva ampla, a demanda por vagas é crescente em cidades cada vez mais populosas, especialmente na capital paulista, onde políticas públicas previstas no Plano Diretor restringem a construção de vagas nos arredores das estações de metrô. Tal cenário, por consequência, pode intensificar os conflitos nos condomínios em razão das disputas cada vez mais frequentes por vagas de estacionamento.

Nesse cenário, os condomínios podem buscar alternativas para ampliar a oferta de vagas, inclusive por meio da aquisição de estacionamentos. Cumpre ressaltar que a elaboração de regras claras, preferencialmente por uma Comissão de Moradores, contribui para o engajamento dos condôminos e favorece uma maior aceitação das medidas adotadas.

De igual modo, assegurar vagas prioritárias para pessoas com deficiência física e para a população idosa, com 60 anos ou mais, está

em consonância com as exigências da modernidade inclusiva. Para isso, é importante que essas vagas sejam devidamente sinalizadas no piso e que o condomínio estabeleça critérios claros quanto à forma de solicitação dessa prioridade. Ademais, também pode ser avaliada a possibilidade de contratação de manobrista para toda a garagem, considerando-se, para tanto, os aspectos relacionados ao custo-benefício.

Em síntese, a organização adequada das vagas na garagem contribui diretamente para a ordem e a harmonia no condomínio. Igualmente, a fiscalização é fundamental para garantir o cumprimento das regras estabelecidas, podendo incluir câmeras de segurança, rondas, registro de ocorrências, aplicação de multas e atuação conjunta com o síndico, tudo com o objetivo de minimizar conflitos.

Ainda, a ampla divulgação das normas internas favorece a conscientização e a colaboração dos moradores. Diante disso, a atuação de um mediador flexível, capaz de compreender e adaptar as soluções às diferentes realidades das vagas no condomínio, revela-se essencial para a composição de conflitos e para a preservação da convivência harmoniosa entre moradores e administração condominial. Por fim, com equilíbrio, diálogo e bom senso, busca-se o apaziguamento da relação entre vaga, morador e condomínio. Deus está no comando.

Fernando Marrey Ferreira
www.sindicofmf.com.br