

Visão do direito



Aloísio Santini

Sócio do Villemor Amaral Advogados, especialista no setor imobiliário e resolução de disputas



Luís Fernando Silva Pinheiro

É advogado do Villemor Amaral Advogados

Carros elétricos e as contendas nos condomínios

O mercado de carros elétricos e híbridos experimenta um crescimento constante no Brasil, impulsionado por uma variedade de fatores, incluindo a preocupação crescente com a sustentabilidade e a busca por alternativas mais limpas e eficientes no setor automobilístico. Segundo o balanço mensal de dezembro de 2023 da ANFAVEA (Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores), as vendas desses veículos devem crescer significativamente em 2024, atingindo a marca de 142.000 unidades, o que representa um aumento de cerca de 61%, projeção que foi confirmada pelas vendas de carros elétricos em janeiro de 2024 que bateram recorde, segundo a Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE), com 12.026 veículos emplacados, um aumento de 167% em relação ao mesmo mês do ano passado (4.503).

Esse aumento expressivo reflete não apenas uma mudança nas preferências dos consumidores, mas também a evolução das políticas governamentais e as demandas por uma infraestrutura mais adaptada a veículos elétricos e híbridos. No entanto, enquanto o mercado cresce, surgem desafios relacionados à legislação e à infraestrutura, como no que diz respeito à instalação de carregadores

em condomínios.

A legislação referente à instalação de carregadores de carro elétrico em condomínios ainda está em processo de desenvolvimento, o que cria incertezas e debates sobre as responsabilidades e os custos envolvidos. Embora alguns estados tenham decisões judiciais que desobrigam os condomínios de realizarem essas instalações, em algumas localidades, como na cidade de São Paulo, o cenário é diferente. Por exemplo, o Projeto de Lei nº 01-00346/17, que tornou obrigatória a disponibilização de tomadas para carros elétricos e híbridos em novos condomínios na cidade, com medição independente de consumo. No entanto, essa obrigatoriedade não se estende aos condomínios já existentes.

Decisões judiciais recentes também têm influenciado esse cenário. Em casos da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, vemos a ponderação entre interesses individuais e coletivos. O desembargador relator Mário Daccache destacou a importância de considerar o interesse coletivo ao decidir sobre a instalação de carregadores em condomínios, evitando situações que coloquem alguns condôminos em vantagem sobre outros, ou seja, a

instalação da tomada nas áreas comuns do condomínio só beneficiaria aos condôminos donos de veículos elétricos ou híbridos, fato que seria vedado pelo ordenamento jurídico.

Outros casos, como no julgamento realizado na segunda turma recursal cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, enfatizaram a necessidade de autorização e aprovação em assembleia de condôminos para tais instalações, além das preocupações com a segurança e os potenciais riscos associados.

A tendência é que outras regiões do país sigam o exemplo de São Paulo e implementem legislação semelhante, tornando obrigatória a disponibilização de tomadas para carros elétricos e híbridos em novos condomínios. Espera-se que, à medida que a popularidade dos carros elétricos cresça, mais iniciativas legislativas surjam para promover a infraestrutura necessária para sua recarga em espaços coletivos.

Entretanto, a questão da instalação de carregadores de carro elétrico em condomínios levanta uma série de dúvidas e desafios. Um dos pontos cruciais é a existência de medidores individuais para cada veículo, o que implica em custos que devem ser arcados pelos proprietários de veículos elétricos ou

híbridos, uma vez que, por se tratar de área comum, a energia elétrica da garagem faz parte das despesas ordinárias do condomínio. Para condomínios novos, a obrigatoriedade de disponibilizar tomadas poderia ser facilmente executada a partir do projeto do empreendimento, mas para os antigos, surgem questionamentos sobre a capacidade estrutural e financeira para suportar essas adaptações.

A aprovação em assembleia é um passo essencial para a instalação de carregadores de carro elétrico em condomínios. Para isso, é necessário que um quarto dos condôminos ou o síndico convoque uma assembleia extraordinária, nos termos do art. 1.355, do Código Civil. Ademais, para a aprovação em assembleia, é necessário o quórum de 2/3 de todos os condôminos, na forma do art. 1.342 do Código Civil.

Diante disso, com o crescente número de compradores de veículos elétricos, a problemática tende a gerar conflitos em condomínios mais antigos que foram entregues sem as tomadas para carros elétricos, uma vez que antagonizará condôminos donos de veículos elétricos e demais condôminos, resultando em um tema cada vez mais recorrente em disputas judiciais em matéria condominial.

Visão do direito



Camila Linhares

Advogada e CEO da Unniversa Soluções de Conflitos

A resolução de disputas ganha força no agronegócio

O agronegócio é, de longe, um dos setores mais importantes da economia brasileira. Segundo o Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (Cepea), sua participação no Produto Interno Bruto (PIB) do país no ano passado alcançou os 23,8%. Arredondando para baixo, é como se, de cada cinco reais produzidos no país, um real viesse do agro. Acrescente a isso a análise do IBGE: de acordo com o instituto de pesquisa, de 2022 para 2023, o PIB agropecuário cresceu 15,1%.

São números que mostram a potência do setor, mas que não são nem pretendem ser suficientes para revelar o quanto os conflitos também compõem a realidade do produtor rural. E isso ocorre em diversas esferas produtivas, já que ele convive com questões relacionadas à alta variação de preços dos seus produtos, rompimentos de contratos antes do fim do prazo, divergências trabalhistas,

prejuízos ao operar sua produção em mercados futuros etc.

Há um ponto em comum entre todos esses problemas: todos necessitam de respostas rápidas, num ritmo que a justiça comum não é capaz de entregar. Por isso, a instalação de dispositivos de resolução de disputas por meio de arbitragem tem sido um caminho cada vez mais apropriado para a real necessidade do agronegócio, dada a segurança e a eficácia com que as mediações acontecem.

Uma das modalidades em voga nas soluções para o setor é a nomeação de especialistas em divergências que envolvem a execução do contrato entre as partes. Assim, eles são capazes de atuar em diferentes níveis nos conflitos, conforme o que for estabelecido no próprio contrato. A influência dessas pessoas nas eventuais desavenças pode se restringir a uma recomendação, como também pode se expandir a um poder decisório.

O dispute board, como é chamado esse procedimento extrajudicial, contempla qualquer tipo de contrato, e se encaixa com tamanha perfeição especificamente nos acordos que envolvem os parceiros da produção agroindustrial que, não por acaso, vem sendo amplamente adaptado aos artigos que preveem as regras em caso de desacordos.

Parte dessas relações se dá por meio de integrações no processo produtivo. A integração nada mais é que o agrupamento de outras empresas nas etapas da produção. Isso pode ocorrer tanto com a centralização do controle sob uma única empresa quanto com a descentralização desse poder, conferindo autonomia limitada a cada participante da produção.

Via de regra, é factível a ocorrência de conflitos também nessas relações, tornando as mesas de resoluções de disputas mecanismos admiráveis. A existência da Comissão

para Acompanhamento, Desenvolvimento e Conciliação da Integração (Cadec), criada pela Lei 13.288/2016, legitima ainda mais essas modalidades. Sua função, afinal, é exatamente a de exercer uma mediação que vise a preservar os contratos.

A efetivação da resolução de disputas como um instrumento legal ajuda a apontar para o meio mais rápido de solucionar os problemas do campo, evitando-se, assim, a morosidade da justiça comum decorrente da própria quantidade de demandas que chegam por lá todos os dias. A busca pelo dispute board depende unicamente do interesse das partes envolvidas, que podem recorrer a um escritório especializado para orientar sobre as formas de se estabelecer essas condições em contrato. É um recurso que vale a pena, principalmente, para um setor onde os conflitos tendem a ser intensos.