



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA do Estado de São Paulo

PODER LEGISLATIVO

Projeto de Lei Nº 901/2023

Processo Número: **15025/2023** | Data do Protocolo: 30/05/2023 12:59:20

Autoria: **Marcio Nakashima**

Assinaturas Indicadas:

Ementa: **Dispõe sobre o uso de vagas de garagem em condomínios habitacionais.**





Projeto de Lei

Dispõe sobre o uso de vagas de garagem em condomínios habitacionais.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO DECRETA:

Artigo 1º - As vagas de garagens devem corresponder ao número de unidades autônomas, salvo as unidades ausentes deste direito e que desta forma estejam expresso na respectiva matrícula, no registro de imóveis.

Artigo 2º - Não havendo convenção de condomínio que as regularmente, as vagas de garagem serão indeterminadas.

§ 1º - Poderá, em convenção de condomínio, a determinação das vagas de modo fixo por sorteio, devendo assim, quórum mínimo de 50% dos moradores com direito à vaga e aprovação pela maioria absoluta.

§ 2º - A determinação de vagas pelo sistema rotativo terá validade de seis meses a contar do dia da convenção que o determinar e seu sorteio será deliberado pela maioria absoluta dos moradores presentes e que tenham direito à vaga.

Artigo 3º - Durante a convenção, não poderá haver distinção de condôminos, previsto nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 2º, entre moradores proprietários e inquilinos, devendo para isto a convocação de todas as unidades que tenham direito à vaga.

Artigo 4º - Todos os empreendimentos habitacionais deverão contar com vagas preferenciais para pessoas com deficiências e idosos, obedecendo o seguinte:

1 (uma) vaga preferencial para estacionamentos com capacidade não superior a dez veículos.

2 (duas) vagas preferenciais para estacionamentos com a capacidade superior a onze até trinta veículos.

3 (três) vagas preferenciais para estacionamento que possua mais de trinta e um e não exceda cinquenta veículos.

5 (cinco) vagas preferenciais para estacionamentos que possua mais de cinquenta e um e não exceda oitenta veículos.

7 (sete) vagas preferenciais para estacionamentos que possua entre oitenta e um e cem veículos.

10% (dez por cento) de vagas preferenciais para estacionamentos que possua capacidade para mais de cem veículos.

§ 1º - As vagas previstas no *caput* deste artigo deverão estar situadas em locais de fácil acesso, próximas às saídas dos edifícios e contarão com as devidas identificações.

§ 2º - Todo o empreendimento contará com rampas de acesso para facilitar a acessibilidade, conforme Lei Federal 10.098/2000.

§ 3º - Não havendo demanda para todas as vagas preferenciais, poderá o condomínio utilizá-lo como o uso precário aos demais condôminos, devendo, contudo, ser restabelecido a qualquer momento em caso de necessidade.

§ 4º - estende o direito à vaga prevista neste artigo aos veículos conduzidos por pessoas que tenham em seu convívio familiar idosos e/ou portadores de deficiência, cabendo a devida identificação nos respectivos veículos.





§ 5º – As vagas preferenciais serão

excluídas dos dispostos nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 2º ficando, desta forma na modalidade indeterminada.

§ 6º – Havendo demandas para mais vagas preferenciais, o condomínio poderá criá-los, independente de convenção, podendo retornar a vaga ao *Status Quo* quando inexistir esta necessidade.

Artigo 5º - As vagas de garagens deverão contar com a dimensão mínima, de acordo as especificações a seguir:

I – Vagas de garagem paralela deverão conter medidas de pelos menos 2,60 metros de largura por 5,50 metros de comprimento, obedecendo a largura da via em 3,50 metros;

II – Vagas de garagem em ângulo de 30º deverão conter 2,60 metros de largura por 5,00 metros de comprimento, obedecendo a largura da via em 2,50 metros;

III – Vagas de garagem em ângulo de 45º deverão conter medidas de 2,60 metros de largura por 5,00 metros de comprimento, obedecendo a largura da via em 3,50 metros;

IV – Vagas de garagem em ângulo de 60º deverão conter medidas de 2,60 metros de largura por 5,00 metros de comprimento, obedecendo a largura da via em 4,00 metros.

V – Vagas de garagem a 90º deverão conter medidas de 2,60 metros de largura por 5,00 metros de comprimento, obedecendo a largura da via em 4,50 metros.

Parágrafo único – As vagas destinadas às pessoas relacionadas no artigo 4º deverão contar com espaço mínimo de 1,20 metro, além de sua largura, podendo ser compartilhada nos casos de estacionamento paralelo e perpendicular.

Artigo 6º - Todo o empreendimento contará com pelo menos 30% do espaço comum destinado ao estacionamento para as vagas de motocicletas e bicicletas.

Artigo 7º - Caberá aos municípios a fiscalização dos dispostos nesta lei, vedando, inclusive a emissão de alvará ou permissão de obra caso haja a sua transgressão.

§ 1º - Todas as plantas descritivas das incorporações deverão contar com os parâmetros da presente lei.

§ 2º - Havendo divergências entre a planta aprovada e a obra, a sua licença ou alvará ficará suspensa até a sua regularização.

§ 3º – nas obras já concluídas e entregues e que contenham vícios referentes à metragem das vagas e sua quantidade, as autoridades públicas municipais e estaduais deverão auxiliar para que o condomínio ou a incorporadora possam proceder na sua regularização.

Artigo 8º - É vedado às incorporadoras promoverem a entrega de suas obras ao condomínio com os vícios relacionados à metragem e quantidade das vagas de estacionamento, sob pena de responder civil e criminalmente por este ato.

Artigo 9º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Metragem das vagas de estacionamento que sequer cabe um veículo médio, números de vagas para veículos que não correspondem aos números de unidades habitacionais são as principais queixas de moradores em condomínios habitacionais.

Muitas das vagas de garagem nos prédios atuais parecem ser projetadas para veículos pequenos, e mesmo assim a ocorrência de pequenos acidentes no momento da manobra do veículo e durante a abertura das portas são inevitáveis. Quem é morador de condomínio e que teve o seu veículo danificado





pelo veículo do vizinho sabe da enorme dificuldade em estacionar o seu veículo nestas vagas. Ocorre, inclusive, casos em que o morador simplesmente não consegue sair de seu veículo quando estaciona o na vaga. Estes problemas se potencializam quando se tratam de vagas para pessoas portadoras de deficiências e idosos. Estas pessoas dependem de cuidados especiais desde o seu deslocamento até o seu veículo e que muitas vezes tem o seu acesso prejudicado por conta da falta de espaços.

Infelizmente, é comum ver casos em que o motorista cadeirante não consegue embarcar ou desembarcar de seu veículo porque sequer consegue abrir a porta de seu automóvel.

Na mesma corrente dos problemas condominiais deixados pelas construtoras, está a falta de vagas de estacionamento. Muitos são os casos em que o número de vagas de estacionamento não corresponde com o número de unidades habitacionais. São proprietários que adquirem os seus imóveis incluindo-se então ao direito à vaga de garagem e quando tomam posse do mesmo são orientados a deixar o seu veículo para fora do condomínio por não haver mais vagas de garagem. Desta forma, verifica-se um vício que transgride inclusive o direito do consumidor ao notar a venda de uma coisa que não corresponde ao que de fato é entregue.

Todos estes problemas acarretam, além de conflitos no condomínio, a desvalorização de seus imóveis.

As construtoras, no ávido propósito de entregar o empreendimento e faturar com as vendas, vêm descumprindo regras básicas em suas construções com os vícios aqui citados, e que desta forma deixam estes problemas para que condomínio resolva.

A presente proposta tem por objetivo regulamentar a metragem das vagas de estacionamento em condomínios residenciais para que haja o mínimo de condições para o exercício de seu uso e desta forma evitar futuros conflitos entre vizinhos e com o condomínio.

Visa também proteger os proprietários destes imóveis para que o seu direito como consumidor seja garantido com a certeza de existir pelo menos uma vaga de garagem para uma unidade autônoma, salvo se o comprador estiver ciente no momento de sua compra que a unidade que adquire não terá direito a vaga.

Ressalta também os direitos das pessoas com deficiência e os idosos, que deverão ter direito incondicional às suas vagas de estacionamento e de forma privilegiada.

Marcio Nakashima - PDT



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 390031003600360036003A005000

Assinado eletronicamente por **Marcio Nakashima** em **30/05/2023 12:34**

Checksum: **03ED8F3270E4E048A416F0D62695AF3C47D0934AA085A493DB37557EE390DED2**

