





# Vaga de garagem em condomínio: guia completo

setembro 18, 2018 Por Aline Oelrich

Vaga de estacionamento do condomínio: um dos espaços mais ocupados pelos moradores, mas também uma das maiores causas de discórdias entre vizinhos. São diversos os problemas que assombram esse espaço. Da demarcação ao aluguel, passando por detalhes como tamanho ou uso indevido.

Esse artigo explica o que diz a lei sobre vaga de garagem no condomínio e demais questões sobre esse assunto. Confira:

- [Normas para o uso das garagens do condomínio](#)
- [O que diz o Código Civil sobre garagem de condomínio?](#)
- [Aluguel de vaga de estacionamento no condomínio: como funciona?](#)
- [Demarcação de vaga de garagem](#)
- [Como calcular número de vagas para estacionamento?](#)
- [Sorteio de vagas de garagem em condomínio](#)
- [Tamanho das vagas de estacionamento do condomínio \(ABNT\)](#)
- [Uso indevido de vaga de garagem em condomínio](#)
- [Vagas presas: como evitar confusões?](#)
- [Danos aos carros na garagem](#)

## Normas para o uso das garagens do condomínio

Apesar de ser garantia de comodidade e segurança para os moradores, a garagem sempre é motivo de conflito. Por causa disso, é necessário que o condomínio conte com regras claras para o uso dessa área.

Na maioria dos casos, essas normas podem ser encontradas na [convenção](#) e no [regimento interno](#) do condomínio. O síndico e os moradores precisam conhecer esses documentos para saber o que podem ou não fazer em suas vagas no estacionamento do condomínio.

A convenção do condomínio geralmente aborda os seguintes tópicos:

- Identificação para entrada do veículo;
- Normas de segurança;
- Possibilidade ou não de locação e venda de vagas;
- Punição por estacionamento em local indevido;
- Datas e horários em que se pode ocupar a vaga para realizar [mudanças](#);
- Utilização do espaço por não moradores;

- Guarda de dois veículos no mesmo ambiente (vaga dupla em condomínio);
- Multas e advertências por uso indevido;
- Responsabilidade sobre furtos e danos.

Se a legislação interna do condomínio não contar com regras sobre o tema, é preciso convocar uma [reunião de assembleia](#) para elaborar essas normas. Elas deverão ser criadas com base na realidade de cada condomínio e no bom senso. A aprovação é feita com o voto da maioria dos presentes, desde que se tenha o quórum de dois terços dos condôminos.

## O que diz o Código Civil sobre garagem de condomínio?

Uma lei que altera a forma de usar a garagem do condomínio foi instaurada em 2012. A [Lei Federal 12.607](#) proíbe a venda ou aluguel de vagas de estacionamento para não moradores do condomínio. Isso altera o Código Civil, que antigamente permitia a comercialização das vagas desde que com o aval da [convenção do condomínio](#).

A partir de agora, só poderão ser alugadas ou vendidas vagas de estacionamento se houver autorização dos condôminos. Essa aprovação deve ser concedida através de [reunião de assembleia](#), com o aval de dois terços dos moradores.

A lei de 2012 afeta apenas [condomínios edilícios](#). Desta forma, prédios comerciais com estacionamento independente e edifícios garagem foram impactados.

Confira o que diz a Lei Federal 12.607/12:

**Art. 1.331** – § 1º *As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.*

Além disso, o Código Civil divide as vagas de garagem em três tipos: unidades autônomas, vinculadas e comuns. Entenda as definições:

**Vaga autônoma:** possui matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis. É privativa e é propriedade individual do condômino. Representa uma [fração](#) do condomínio e, se a convenção permitir, pode ser vendida de forma separada da unidade.

**Vaga vinculada:** não possui matrícula própria. Também é considerada propriedade individual do condômino e privativa, mas não é vinculada à matrícula da unidade. Logo, não pode ser vendida de modo separado do imóvel.

**Vaga que faz parte da área comum:** não são de propriedade privada de nenhum condômino. Seu uso depende das normas internas do

condomínio. Não pode ser vendida, pois os moradores têm apenas o direito de uso.

Confira os demais artigos sobre garagem em condomínio:

**Art. 1.339.** *Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.*

- 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.
- 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

**Art. 1.340.** *As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.*

## **Aluguel de vaga de estacionamento no condomínio: como funciona?**

Se a convenção autorizar a prática, é permitido que um [condômino](#) alugue sua vaga do estacionamento para um vizinho – conforme explica a [Lei Federal 12.607](#), aprovada em 2012.

No caso de aluguel, deve ser assinado um contrato em que o locador comprova ceder o ambiente ao locatário. O contrato de aluguel de garagem entre condôminos deverá trazer informações que como:

- Finalidade do documento;
- Endereço do condomínio;
- Local da vaga de estacionamento;
- Tempo de duração;
- Valor combinado;
- Detalhes sobre multas e juros.

O proprietário da vaga também deve ficar com uma cópia do documento do veículo do locador.

**Quanto custa uma vaga de garagem em condomínio?** Não há uma regra ou lei que determine isso, mas é aconselhável levar em consideração o valor do imóvel. Uma dica é cobrar 1% sobre o valor total pago pelo espaço. Se a unidade do condomínio custou R\$ 30 mil, R\$ 300 de aluguel pelo espaço na garagem é uma boa escolha. Também pode-se fazer uma pesquisa de preço nos estacionamentos próximos ao local ou conversar com vizinhos.





## Demarcação de vaga de garagem



Quando um condomínio é instaurado, é necessário fazer uma [reunião de assembleia](#) para definir como será feita a demarcação de vagas na garagem do condomínio. Essas informações precisam obedecer às normas estipuladas pela região.

As formas mais tradicionais de demarcação de vaga de garagem são:

- **Fixa:** onde cada morador tem a sua vaga estipulada e essa não será alterada. Geralmente isso é determinado com [sorteio de vagas de garagem](#) ou por determinação da planta do imóvel;
- **Rotatória:** o estacionamento pode ser baseado na regra do “quem chegar primeiro, leva”. Assim, o morador pode estacionar em qualquer espaço que esteja vazio. Também há a opção de ser realizado um rodízio para a troca periódica de lugares.

**E as vagas de estacionamento prioritárias?** O Código Civil não obriga condomínios a oferecerem vagas de garagem especiais para idosos. Já no caso de pessoas com deficiências físicas ou com mobilidade reduzida, a lei nacional que promove acessibilidade não se aplica aos condomínios. Portanto, cada município tem as suas regras estabelecidas para lidar com esta questão.

A cidade de São Paulo, por exemplo, determina que edificações com mais de 100 vagas de estacionamento devem reservar 1% destas para portadores de necessidades especiais. Isso é determinado pela [Lei](#)

[Municipal de nº 15.649.](#)

## Como calcular número de vagas para estacionamento?

O número de vagas de estacionamento em condomínio residencial é definido pelo tamanho do imóvel e pela infraestrutura disponível. É comum que não exista espaço suficiente para que cada unidade conte com uma vaga de garagem. Nesse caso, é necessário optar pela prática da demarcação rotatória.

Já no caso de condomínios comerciais, é preciso conferir o que diz a legislação do município. Em alguns locais, a lei autoriza que os veículos sejam estacionados sem muita distância entre si, causando as famosas vagas presas. Entretanto, outros municípios só permitem que os carros sejam estacionados de forma que se deixe 5 metros ou mais de recuo frontal livre.

## Sorteio de vagas de garagem em condomínio

Em uma [reunião de assembleia](#), é preciso definir se será escolhido o esquema de demarcação fixa ou rotária. A decisão precisa ser tomada em conjunto, com aprovação de dois terços dos condôminos.

Feita a votação, o veredito final deve ser integrado à [convenção do condomínio](#). Para alterá-lo no futuro, é necessário realizar uma nova votação pela assembleia.

Na hora de organizar o sorteio, é importante que o síndico leve em consideração as necessidades dos moradores idosos e com deficiências físicas. Conceder vagas de fácil acesso a essas pessoas é opcional, mas garante o bem-estar na vida em comunidade, além de ser uma questão de cidadania.

## Tamanho das vagas de estacionamento do condomínio (ABNT)

Quem nunca passou sufoco ao estacionar o carro em um local apertado? Esse é um problema que o condomínio deve buscar evitar. O Código Civil não determina uma medida para o tamanho de vagas de garagem. Entretanto, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) de determinados estados estipula o padrão que deve ser seguido.

A norma da ABNT para estacionamento foi criada para que um carro de porte médio consiga realizar todas as manobras com segurança. Para isso, é levado em consideração os dados de carros de tamanho médio das marcas populares, com medidas entre 1,85 m de largura e 4,45 m de comprimento.



Nem todos os estados contam com normas ABNT para garagem de condomínio. Consequentemente, deve-se consultar a legislação local e o projeto da construção do imóvel que foi aprovado pela prefeitura. No estado de São Paulo, as medidas aprovadas pela ABNT para o tamanho de vaga de garagem em condomínio são:

- **Estacionamento paralelo:** quando a vaga está em paralelo ao sentido da via. Deve ter 2,30 m de largura por 5,50 m de comprimento.
- **Estacionamento perpendicular:** se o carro deve estar estacionado a 90°, é ideal que a vaga tenha 2,30 m de largura por 5 m de comprimento.

Quando o estacionamento está disposto a um ângulo de 30°, 40° ou 60°, a vaga também deve ser demarcada com 2,30 m de largura e 5 m de comprimento.

A norma [NBR 9050:2004](#) estabelece o acréscimo de 1,2 m de espaço entre vagas quando essas são de uso exclusivo para deficientes. Esses espaços também precisam contar com o símbolo internacional de acessibilidade, tanto no chão quanto em placas.

Já o tamanho de vaga de estacionamento para uma moto deve seguir a média de 1 m de largura e 2,2 m de comprimento.

O síndico também deve consultar a [convenção](#) e o [regimento interno](#) do condomínio para se certificar se há alguma norma com relação ao tamanho dos espaços de estacionamento. É importante ter essas informações em mão caso ocorra de um carro ser maior do que a área oferecida.

É dever do morador conhecer esses detalhes antes de se mudar. Afinal, não é viável que o condomínio redimensione vagas do estacionamento por causa de um único condômino. Se um veículo não cabe no espaço, ele não deve ficar na garagem.

## **Uso indevido de vaga de garagem em condomínio**



Vagas de estacionamento devem ser utilizadas para a sua real função: guardar automóveis. Como síndico, não permita que os moradores usufruam da garagem como depósito.

A segurança dos moradores pode ser prejudicada dependendo do material ou objeto que está sendo guardado no local. Caso ocorra algum acidente, o condomínio pode ser processado por negligência. Além disso, uma garagem desorganizada desvaloriza o imóvel e assusta possíveis compradores.

É interessante que o condomínio tenha em sua convenção as medidas que devem ser tomadas caso um morador resolva utilizar sua vaga de estacionamento como depósito. Neste caso, o síndico pode e deve usar de multas e advertências para resolver o problema se necessário.

## Vagas presas: como evitar confusões?

É muito ruim ter de pedir que o vizinho retire o carro todas as vezes em que você precisar entrar e sair da garagem. Infelizmente, essa é uma realidade para muitos condomínios antigos.

As vagas presas são aquelas áreas de garagem em que o veículo depende da ausência de outros para poder se movimentar.

Algumas dicas para lidar com esse problema são:

- Deixar o veículo solto para que possa ser empurrado;
- Moradores podem disponibilizar chave reserva ao vizinho;
- Contratar um manobrista como funcionário fixo do condomínio.

## Danos aos carros na garagem

Legalmente, o condomínio só é responsável por danos aos veículos estacionados nas garagens se há um funcionário responsável pela segurança do local. Equipamentos de vigilância como câmeras ou alarmes não responsabiliza o condomínio por possíveis danos.

Se o dano é causado por outro morador, como uma batida ou arranhão, o síndico deve servir como um [mediador na resolução do problema](#). Nem o condomínio e muito menos o síndico devem arcar com o custo de conserto de carros de moradores.

Geralmente, o [seguro condominial](#) cobre apenas casos de furto de automóveis da propriedade. Ademais, as medidas que devem ser tomadas em ocasião de roubo devem estar estipuladas na [convenção do condomínio](#).

De modo geral, a convenção deve ser a sua Bíblia também na hora de resolver problemas envolvendo a garagem, esse ambiente que é garantia de conforto e comodidade, mas que também acaba gerando uma série de problemas.

Utilize o documento para tirar dúvidas e instruir os moradores. Garanta sempre que tudo esteja de acordo com o [Art. 1.336](#) do Código Civil, que explica que o condômino deve utilizar as áreas comuns de forma que não prejudique a insalubridade, a segurança e o sossego dos moradores – e do síndico.