

GERAL

Recente lei de carregadores elétricos em condomínios suscita discussões e incertezas

Momento é de cautela e aguardar a regulamentação dos Bombeiros pode evitar custo adicional; ouvimos advogadas

PRISCILA MEDEIROS

A Lei Estadual nº 18.403/2026, sancionada há dezoito dias pelo governador Tarcísio de Freitas (Republicanos), assegura ao morador o direito de instalar, às suas próprias custas, estações de recarga individual para veículos elétricos em vagas privativas, tanto em condomínios residenciais quanto comerciais no Estado de São Paulo.

No entanto, apesar do avanço na pauta da mobilidade elétrica, a norma tem gerado debates e dúvidas quanto à sua aplicação prática. Isso porque a lei ainda não é clara em diversos pontos. Para as advogadas bauruenses Natália Zamaro da Silva e Pâmela de Oliveira Rebuci, que atuam na área do direito condominial e imobiliário, o texto é de difícil implementação neste momento. “A lei é do dia 18 de fevereiro, é uma lei nova e ainda não tem regulamentação. O complicado é entender como ela vai ser aplicável no dia a dia, tanto para o condômino (morador) quanto para o condomínio e até para os órgãos relacionados, pois não existe ainda uma norma técnica definida”, explica Natália.

Diante desse cenário, as advogadas reforçam que o momento é de cautela e diálogo dentro dos condomínios. “Não é uma questão de ser contra o avanço tecnológico. Muito pelo contrário. A mobilidade elétrica é uma realidade e tende a crescer. Mas o Direito precisa acompanhar essa evolução com responsabilidade técnica e segurança jurídica”, pontua Natália.

Para elas, enquanto não houver regulamentação mais detalhada (seja por ato do Poder Executivo ou por eventual revisão legislativa) o caminho mais prudente para síndicos é agir com base na prevenção.

Isso inclui exigir o cumprimento rigoroso dos requisitos previstos na própria Lei 18.403/2026, como laudo técnico, comprovação de compatibilidade elétrica da unidade, atendimento às normas da concessionária local e da ABNT, além da emissão de responsabilidade técnica por profissional habilitado.

Em cidades como Bauru, onde há número significativo de condomínios verticais, a aplicação prática da norma tende a gerar debates intensos em assembleias. A recomendação das especialistas é que qualquer decisão seja



Priscila Medeiros

Advogadas Natália Zamaro da Silva e Pâmela de Oliveira Rebuci, que atuam na área do direito condominial e imobiliário

respaldada por estudos técnicos globais do edifício, e não apenas por análises individuais. “O síndico precisa se resguardar. Um laudo pode evitar responsabilizações futuras”, destaca Pâmela.

Outro ponto sensível é a possível judicialização dos conflitos. Como a lei menciona que o condomínio não pode promover recusa injustificada, mas não indica qual órgão administrativo seria competente para analisar eventual negativa,

a tendência é que os casos acabem no Judiciário. “Na prática, quem vai decidir será o juiz, especialmente quando houver alegação de risco estrutural ou de afronta ao direito coletivo”, explicam Natália e Pâmela.

Além disso, permanece a discussão sobre a constitucionalidade da norma, já que o direito condominial é tradicionalmente regulado por legislação federal, como o Código Civil e a Lei 4.591/64. Eventuais questionamentos

poderão ser levados ao Supremo Tribunal Federal por entidades legitimadas, enquanto, no dia a dia, a controvérsia pode surgir de forma incidental em ações entre condôminos e condomínios.

A frota de veículos elétricos e híbridos de Bauru, no ano de 2025, foi de 2.051 veículos segundo a Secretaria Nacional de Trânsito (Senatran) do Ministério dos Transportes. A frota quase dobrou se comparado ao ano de 2024 que era de 1.131 veículos.

Secovi-SP recomenda cautela e aguardar norma dos bombeiros

Para Bruno Pegorin, diretor de Habitação Econômica do Secovi-SP, a lei vem para garantir o direito à infraestrutura necessária para quem deseja possuir um carro elétrico, mas deve ser analisada com prudência.

“A lei estabelece que o condomínio não pode impor ou proibir, de forma injustificada, o acesso à eletrificação do veículo, desde que respeitados os requisitos técnicos e a inexistência de impossibilidade técnica”, afirma.

Segundo ele, a entidade participa há cerca de dois anos das discussões sobre a regulamentação específica junto ao Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo. “Há uma expectativa de que essa norma seja concluída em breve. Já existem estados com regulamen-

tação pronta, e São Paulo também deve avançar nesse sentido”, pontua.

Pegorin alerta que, embora o morador possa requerer a instalação com acompanhamento de responsável técnico e emissão de ART, a ausência de norma específica pode gerar retrabalho. “Hoje, na falta de regulamentação, a pessoa pode instalar a infraestrutura. Mas, se em seis meses for publicada uma norma com exigências diferentes, ela poderá ter que refazer a adequação e arcar com o custo novamente.”

Por isso, a recomendação é agir com parcimônia. “Vale aguardar a regulamentação dos Bombeiros para evitar custo adicional. É fundamental procurar profissional habilitado (engenheiro eletricista) que emita

a responsabilidade técnica e avalie o caso concreto. Em condomínios mais antigos, pode ser necessário também o acompanhamento de engenheiro civil, dependendo das condições estruturais”, explica.

Ele ressalta que a negativa por parte do condomínio não pode ser simplesmente arbitrária. “Negar por negar não é possível. É preciso haver estudo técnico que comprove a impossibilidade física ou técnica da instalação. Esse laudo precisa estar devidamente fundamentado e acompanhado da anotação de responsabilidade técnica.”

Sobre custos, Pegorin afirma que é difícil estabelecer parâmetros, já que cada caso envolve variáveis como distância da vaga em relação ao centro de medição, número de subsolos e capa-



Divulgação

Bruno Pegorin, diretor regional do Secovi: cuidado com retrabalho

cidade da entrada de energia do prédio. “Pode haver situações simples e outras extremamente complexas. Tudo depende da realidade de cada condomínio.”

Ele também observa que, mesmo prédios novos que já previam infraestrutura para

carros elétricos poderão ter que se adequar à futura norma, a depender do que for definido. “O síndico precisa acompanhar essa discussão, porque a regulamentação pode exigir adaptações inclusive em empreendimentos mais recentes.”