

# Carregadores de Veículos Elétricos no Condomínio: o que Muda com a NT 23/2026



---

## Guia Prático para Síndicos e Condôminos

## Redatores:

Ellen Matos - OAB/ES 38.459  
Kézia Miez - OAB/ES 35.000  
Marcia Leandra Crugel Bonifacio – OAB/ES 28.353  
Monaliza Castiglioni Stôcco - OAB/ES 24.609  
Pedro Henrique Martins Pires - OAB/ES 22.942  
Rebeca Medina - OAB/ES 25.057  
Vinicius de Souza Sant'Anna – OAB/ES 20.759

## Diretoria:

**Presidente da OAB/ES:** Érica Neves - OAB/ES 10.140  
**Presidente:** Pedro Henrique Martins Pires - OAB/ES 22.942  
**Vice-Presidente:** Monaliza Castiglioni Stôcco - OAB/ES 24.609  
**Secretaria Geral:** Kamila Oliveira Carlesso Januário - OAB/ES 17.031  
**Secretário Adjunto:** Gutemberg Pires Novais – OAB/ES 28.865

## Membros da Comissão:

Adriana Batista Lobao – OAB/ES 12.126  
Alexandre Anacleto Alves – OAB/ES 1.865  
Anna Caoline Dias Vieira – OAB/ES 36.761  
Bruna Gilmara Pfeffer Siepierski – OAB/ES 18.383  
Ediane Blunck Rezende Gomes – OAB/ES 13.815  
Ellen Carolyn Matos Pereira – OAB/ES 38.459  
Eva Maria Toledo Marques – OAB/ES 42.710  
Fabricio Valentino Penitente Bento – OAB/ES 36.625  
Geazi Albino da Rocha – OAB/ES 43.229  
Heitor Sergio Dias Broseguini – OAB/ES 19.354  
Kezia da Silva Barboza – OAB/ES 28.237  
Kezia Miez Souza – OAB/ES 35.000  
Livia Marcia Cunha Ribeiro Lippaus – OAB/ES 18.188  
Marcia Leandra Crugel Bonifacio – OAB/ES 28.353  
Raphael de Magalhaes Porto – OAB/ES 38.818  
Rebeca da Silva Paula – OAB/ES 25.057  
Rodolpho Moreira dos Santos – OAB/ES 24.646  
Rosimery Pessoa Egídio – OAB/ES 37.931  
Simone da Silva Zani Erler – OAB/ES 12.232  
Vinicius de Souza Sant'Anna – OAB/ES 20.759  
Vinícius Pessoa Egídio – OAB/ES 39.573

# A COMISSÃO

## **A Comissão Especial de Direito Condominial da OAB-ES: Compromisso com o Direito e o Cidadão Capixaba**

A Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Espírito Santo (OAB-ES) se orgulha de contar com diversas comissões dedicadas a defender o Direito e promover o conhecimento jurídico para toda a sociedade capixaba. Entre elas, destaca-se a Comissão Especial de Direito Condominial, que, sob a liderança do novo presidente, Dr. Pedro Henrique Martins Pires, segue com o compromisso de ampliar o acesso à informação jurídica no setor condominial.

Composta por advogados com vasta experiência e atuação diária nesse ramo do Direito, a comissão tem como principal objetivo fornecer orientação tanto para síndicos quanto para condôminos. A missão é esclarecer as normas que regulam o Direito Condominial e tornar acessível as legislações vigentes em nosso estado, promovendo melhorias na convivência e gestão dentro dos condomínios capixabas.

A Comissão Especial de Direito Condominial não se limita a atender apenas aos advogados, mas mantém suas portas abertas para toda a sociedade capixaba. Seu papel é apoiar e atender as necessidades do Estado em um setor que cresce de forma rápida e dinâmica, garantindo que todos – advogados, síndicos, moradores e gestores – tenham o suporte necessário para lidar com os desafios e mudanças da legislação condominial.

# ABERTURA

Atualmente, encontra-se em tramitação na Assembleia Legislativa do Espírito Santo projeto de lei que trata da instalação de pontos de recarga para veículos elétricos em condomínios. Após a aprovação do regime de urgência no mês de fevereiro, a proposta passou a ter tramitação prioritária, evidenciando a relevância e a atualidade do tema.

O referido projeto de lei tem como objetivo autorizar o condômino a realizar a instalação de pontos individuais de recarga para veículos elétricos em suas unidades, estabelecendo diretrizes para viabilizar a adaptação das edificações às novas demandas de mobilidade sustentável.

Diante desse cenário e da crescente demanda por soluções voltadas à mobilidade sustentável, o presente manual tem como objetivo orientar síndicos e condôminos quanto à instalação de pontos de recarga para veículos elétricos em condomínio.

A iniciativa busca trazer maior clareza sobre os aspectos envolvidos, contribuindo para a tomada de decisões seguras e conscientes, bem como para a adequada adaptação dos empreendimentos às novas necessidades da sociedade.

Nesse contexto, destaca-se que o tema não se trata mais de uma tendência distante, mas sim de uma realidade cada vez mais presente, acompanhando a evolução tecnológica e as novas demandas da sociedade, não havendo mais espaço para resistência à sua implementação.

Dessa forma, é fundamental que esse avanço ocorra de maneira planejada e segura, resguardando tanto o síndico quanto o condomínio. Por isso, a Comissão de Direito Condominial vem a público apresentar o presente trabalho à coletividade condominial, com o objetivo de orientar e contribuir para a adequada implementação dessas soluções.

Morar em condomínio significa exercer, ao mesmo tempo, dois tipos de direito: o de propriedade exclusiva sobre a sua unidade autônoma, onde o condômino possui liberdade de uso, gozo e disposição, e o de copropriedade sobre as áreas comuns.

Enquanto na unidade privativa há maior autonomia, nas áreas comuns o uso é compartilhado com os demais condôminos, o que exige o respeito às normas estabelecidas. Essa regulamentação não retira o direito de propriedade, mas estabelece limites necessários para garantir a convivência harmoniosa e o equilíbrio entre os direitos de todos que também são proprietários daquele espaço coletivo.

Portanto, é imprescindível que todos os envolvidos estejam atentos aos limites e responsabilidades que permeiam essa matéria, compreendendo que a convivência condominial exige equilíbrio entre direitos individuais e deveres coletivos. A implementação dessas soluções não deve ser pautada exclusivamente por interesses particulares, mas sim orientada pelo bem comum, pela segurança e pela harmonia do ambiente coletivo.

Viver em condomínio é, sobretudo, exercer a convivência em sociedade, o que demanda diálogo, responsabilidade e respeito às normas que asseguram o adequado funcionamento e a boa convivência entre todos.

## **Monaliza Castiglioni Stocco**

Advogada e Vice-Presidente da  
Comissão de Direito Condominial



# CAPÍTULO 1 — O que são carregadores de veículos elétricos e por que isso importa para o seu condomínio

## 1.1. O crescimento dos veículos elétricos no Brasil e no Espírito Santo

Os veículos elétricos deixaram de ser novidade para se tornarem uma realidade crescente nas ruas brasileiras, e o Espírito Santo acompanha essa tendência. Movidos por motores elétricos alimentados por baterias recarregáveis, esses veículos trazem consigo uma necessidade prática inevitável: precisam ser recarregados, e o local mais conveniente para a maioria dos seus proprietários é, naturalmente, a garagem do próprio condomínio.

## 1.2 O que é um Sistema de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE)

O termo técnico para o que chamamos de "carregador de carro elétrico" é Sistema de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE). De forma simples, é o conjunto de equipamentos e instalações que transfere energia elétrica da rede predial para a bateria do veículo. Existem diferentes tipos de SAVE, que variam em potência, velocidade de recarga e nível de segurança. O que é fundamental compreender é que a instalação de um SAVE não é algo trivial: ela envolve alterações na rede elétrica da edificação, exige profissional habilitado e deve seguir normas técnicas específicas. OBS: A classificação técnica dos modos de carregamento está no item 5.1 da NT 23/2026.

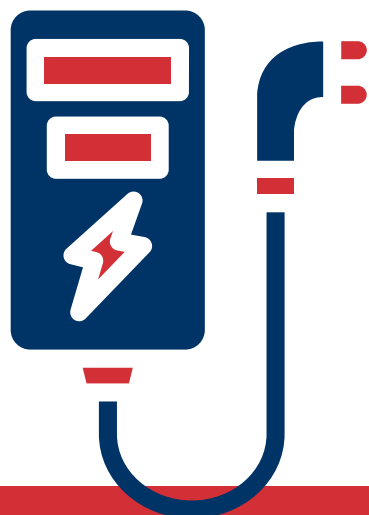
## 1.3 Por que a instalação em condomínios sempre gerou conflito?

A chegada dos veículos elétricos às garagens condominiais nunca foi isenta de conflitos. Os motivos são compreensíveis de ambos os lados.

O condômino proprietário do veículo argumenta que a garagem é o local mais prático e econômico para recarregar o carro, e que impedi-lo seria privar o proprietário de um direito legítimo (o direito de propriedade).

Já os demais condôminos e o síndico levantavam preocupações igualmente válidas. A principal delas era o risco elétrico e de incêndio: condomínios mais antigos possuem redes elétricas dimensionadas há décadas, sem previsão para esse tipo de carga. Além disso, obras de instalação frequentemente passam por áreas comuns, gerando discussões sobre custos e responsabilidades.

O argumento mais recorrente para as negativas em assembleia, porém, era a ausência de regulamentação técnica. Assim, sem normas claras do Corpo de Bombeiros, o condomínio que autorizasse a instalação não sabia quais padrões de segurança exigir, e o que negasse ficava em terreno juridicamente frágil.



## 1.4 O que mudou: a regulamentação chega ao Espírito Santo

Com a publicação da Norma Técnica 23/2026 do CBMES, esse cenário muda de forma decisiva. A norma estabelece, pela primeira vez no Estado, requisitos técnicos obrigatórios de segurança contra incêndio e pânico para a instalação de SAVE em garagens.

Na prática, isso significa que:

- a) O condômino interessado passa a ter um caminho técnico claro a seguir;
- b) O síndico passa a ter critérios objetivos para analisar e fiscalizar os pedidos;
- c) O argumento da falta de regulamentação para negar instalações perde sustentação;
- d) O condomínio que ignorar a norma estará sujeito a irregularidades perante o Corpo de Bombeiros.

A NT 23/2026 não obriga ninguém a instalar carregadores, mas estabelece as “regras do jogo” para quem quiser fazê-lo e para quem precisar decidir sobre isso. Desse modo, conhecê-las deixou de ser opcional.



por **Vinícius de Souza Sant'Anna**  
Advogado OAB/ES 20.759

# CAPÍTULO 2

## A Norma Técnica 23/2026: o que é e o que ela representa

### 2.1 O que é uma Norma Técnica do Corpo de Bombeiros e qual sua força normativa

O Corpo de Bombeiros Militar possui, entre suas atribuições legais, a de estabelecer regras de segurança contra incêndio e pânico para as edificações do Estado.

Essas regras são publicadas como Normas Técnicas (NTs) e têm caráter obrigatório. Significa dizer que não são meras recomendações, mas exigências que devem ser cumpridas por proprietários, síndicos e profissionais técnicos.

O descumprimento impede a obtenção ou renovação do Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros (ALCB), documento indispensável para o funcionamento regular de qualquer edificação fiscalizada.

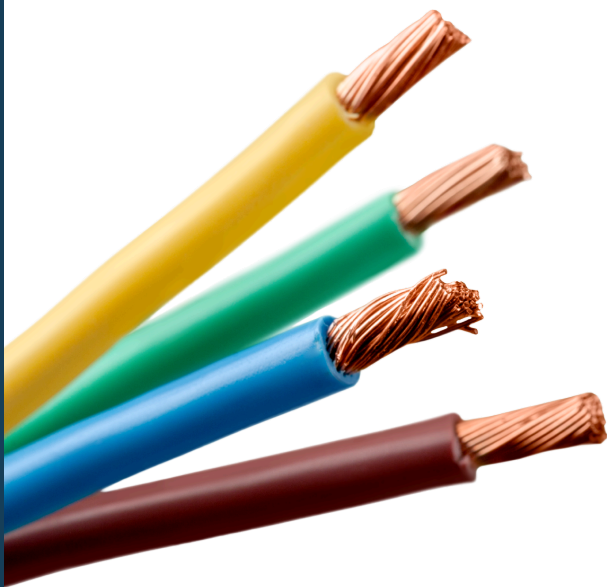
Para os condomínios, a ausência de ALCB válido representa irregularidade administrativa, risco de responsabilização do síndico e potencial impacto no seguro do edifício.

### 2.2 O que a NT 23/2026 veio regular

Publicada em 09 de março de 2026, a NT 23/2026 estabelece, pela primeira vez no Espírito Santo, regras claras de segurança contra incêndio aplicáveis a garagens e locais com Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE).

Antes dela, não havia norma estadual específica sobre o tema, o que gerava insegurança para todos: síndicos não sabiam o que exigir, condôminos não sabiam o que apresentar e o Corpo de Bombeiros não dispunha de parâmetros consolidados para fiscalizar.

A NT 23/2026 preenche esse vazio, disciplinando desde os tipos de carregadores permitidos em garagens cobertas até as proteções elétricas obrigatórias, sinalizações de emergência e sistemas de proteção contra incêndio exigíveis conforme o porte da edificação. Para conhecer todos os requisitos técnicos, consulte o texto integral da NT 23/2026.



## 2.3 A quais condomínios ela se aplica e a quais não se aplica

No contexto condominial, estão sujeitos às exigências da NT 23/2026 os condomínios verticais e horizontais com garagens cobertas, subterrâneas ou em pavimentos elevados, onde haja ou venha a haver carregadores instalados, bem como edificações mistas que contenham garagens com SAVE.

A norma não se aplica a casas unifamiliares, nem a edificações exclusivamente residenciais com altura igual ou inferior a 9 metros e área total construída de até 900 m<sup>2</sup>. Para esses casos, ela tem caráter apenas recomendatório.

Também estão fora do seu alcance obrigatório os pontos de recarga exclusivos para bicicletas e patinetes elétricos, além das estações em espaços públicos abertos.

Na prática, a grande maioria dos condomínios verticais urbanos estará sujeita às suas exigências. A relação completa de edificações abrangidas e excluídas está no item 2 da NT 23/2026.

## 2.5. Resumo dos prazos

Os prazos estão nos artigos 2º e 3º da Portaria CBMES no 746-R/2026. Para verificar a situação específica do seu condomínio, consulte um advogado especializado em Direito Condominial..

Situação	Prazo
Edificação nova	Imediato
Regras básicas (proteções elétricas, sinalização, desligamentos)	Até março de 2027
Adequação integral (edificações existentes)	Até março de 2029
Renovação do ALCB após 3 anos	Adequação total obrigatória

## 2.4 Prazos que o condomínio precisa conhecer

A norma estabelece um regime de transição que diferencia edificações novas de existentes.

Edificações novas devem atender integralmente a todos os requisitos desde já, sem qualquer prazo de transição.

Edificações existentes têm até março de 2029 (3 anos) para a adequação integral. Há, porém, um conjunto de exigências básicas (proteções elétricas, sinalização e pontos de desligamento manual) que deve ser cumprido em prazo menor: até março de 2027 (1 ano).

Quanto à renovação do ALCB, o síndico deve estar atento. Se o alvará vencer antes do prazo de 3 anos, pode ser renovado sem adequação integral imediata, exceto pelas regras básicas, que já devem estar cumpridas. A partir da renovação subsequente ao prazo de 3 anos, a adequação completa será obrigatória.

# CAPÍTULO 3

## O fim do argumento da "falta de regulamentação". O que muda na prática condominial

### 3.1 Por que antes era razoável invocar a ausência de normas técnicas para negar a instalação.

Até a recente consolidação de diretrizes técnicas específicas, a discussão acerca da instalação de determinados equipamentos em unidades autônomas, especialmente aqueles que impactam sistemas elétricos, estruturais ou de segurança da edificação, era marcada por significativa insegurança jurídica e técnica.

A inexistência de normas técnicas claras e uniformes colocava o síndico e a coletividade condominial em posição delicada. Isso porque, nos termos dos arts. 1.336, IV, e 1.348, V, do Código Civil, incumbe ao condômino não prejudicar a segurança da edificação e ao síndico diligenciar pela conservação e guarda das partes comuns, bem como zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

Nesse cenário, diante da ausência de parâmetros objetivos que orientassem a análise de risco, a negativa de autorização para instalação se mostrava, em muitos casos, juridicamente justificável. Tratava-se de aplicação concreta do princípio da precaução, amplamente reconhecido no direito, segundo o qual, na dúvida quanto à segurança de determinada intervenção, deve prevalecer a proteção da coletividade.

Além disso, a responsabilidade civil do condomínio e do síndico, inclusive em casos de omissão, reforçava a necessidade de uma postura conservadora. Eventual autorização sem respaldo técnico poderia ensejar responsabilização por danos materiais, morais e até mesmo por eventos mais graves.

Portanto, a recusa, quando pautada na ausência de regulamentação técnica e na impossibilidade de aferição segura dos riscos, não configurava arbitrariedade, mas sim exercício legítimo do dever de cautela e gestão responsável da coisa comum.

### 3.2 Com a NT 23/2026, esse argumento perde força: existe agora um padrão técnico a ser seguido.

A edição da NT 23/2026 representa um marco relevante na superação desse cenário de incerteza. Ao estabelecer diretrizes técnicas específicas para instalação, operação e manutenção dos sistemas em questão, a norma cria um verdadeiro parâmetro objetivo de avaliação.

Com isso, desloca-se o debate do campo subjetivo, baseado em percepções de risco, receios genéricos ou ausência de informação, para um campo técnico normatizado, no qual é possível aferir, de forma concreta, se determinada instalação atende ou não aos requisitos de segurança e adequação.



referência de boas práticas e padrão de diligência esperado. Sua observância tende a ser considerada, inclusive pelo Poder Judiciário, como indicativo de conduta adequada e tecnicamente responsável.

Nesse novo contexto, o argumento da “falta de regulamentação” perde substancialmente sua validade. Não se pode mais justificar uma negativa genérica com base na inexistência de critérios, pois estes passam a estar claramente definidos.

A partir da NT 23/2026, o foco da análise deve ser objetivo: verificar se o projeto apresentado está em conformidade com as exigências técnicas estabelecidas. A recusa, portanto, deixa de ser preventiva em abstrato e passa a exigir fundamentação concreta.

### **3.3 O condômino que quiser instalar passa a ter um caminho claro — e o condomínio passa a ter parâmetros claros para exigir.**

A principal consequência prática da normatização técnica é a criação de um fluxo mais estruturado e previsível para ambas as partes envolvidas.

De um lado, o condômino interessado na instalação deixa de atuar em um ambiente de incerteza e passa a contar com um roteiro técnico bem definido, que, em regra, envolve:

- elaboração de projeto por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART ou RRT, conforme o caso;
- demonstração de compatibilidade da instalação com a infraestrutura existente na unidade e, eventualmente, nas áreas comuns;
- atendimento integral aos requisitos de segurança previstos na NT 23/2026;
- apresentação de documentos técnicos ao condomínio para análise prévia;
- compromisso com a execução conforme o projeto aprovado e com a manutenção adequada do sistema.

De outro lado, o condomínio também passa a dispor de instrumentos mais objetivos para o exercício de seu poder-dever de fiscalização e gestão, podendo:

- estabelecer procedimentos administrativos claros para análise de pedidos;
- exigir documentação técnica completa e adequada;
- submeter o projeto à análise de profissionais especializados, quando necessário;
- condicionar a autorização ao cumprimento integral das normas técnicas aplicáveis;
- fiscalizar a execução da instalação e exigir correções, se constatadas irregularidades;
- regulamentar a matéria internamente, por meio de assembleia, desde que respeitados os limites legais.

Esse novo equilíbrio reduz conflitos, evita decisões baseadas em impressões subjetivas e promove maior transparência nas relações condominiais. Ao mesmo tempo, preserva o direito do condômino ao uso de sua unidade, sem afastar o dever de proteção da coletividade.

### 3.4 A recusa sem fundamento técnico ou jurídico passa a ser mais difícil de sustentar

Com a existência de um referencial técnico consolidado, eleva-se o grau de exigência quanto à fundamentação das decisões condominiais.

A negativa de autorização, que antes poderia se apoiar na ausência de regulamentação e na incerteza quanto aos riscos, passa a demandar justificativa técnica concreta e verificável. Não basta mais alegar, de forma genérica, que a instalação “pode ser perigosa” ou “não é permitida pelo condomínio”, sem a devida demonstração técnica.

Caso o condômino comprove que seu projeto atende integralmente à NT 23/2026, com respaldo de profissional habilitado e sem comprometer a segurança, a salubridade ou a estrutura da edificação, a recusa imotivada tende a ser caracterizada como abusiva.

Nessas hipóteses, o Poder Judiciário pode reconhecer a violação ao direito de propriedade e ao uso regular da unidade autônoma, assegurados pelo Código Civil, além de aplicar os princípios da razoabilidade e da função social da propriedade.

Por outro lado, é importante destacar que a norma técnica não retira do condomínio o direito de negar a instalação quando houver fundamento legítimo. A recusa continuará válida quando baseada em elementos concretos, tais como:

- inviabilidade técnica comprovada da edificação;
- insuficiência da infraestrutura elétrica ou estrutural, sem possibilidade de adequação;
- risco efetivo à segurança dos demais condôminos;
- descumprimento das exigências da norma técnica;
- incompatibilidade com sistemas já existentes ou com características específicas do empreendimento.

O que se altera, portanto, não é a possibilidade de recusa, mas o seu padrão de legitimidade. Exige-se, agora, uma decisão técnica, motivada e proporcional.

Em síntese, a NT 23/2026 contribui para a elevação do nível de racionalidade nas decisões condominiais, reduzindo o espaço para arbitrariedades e fortalecendo a segurança jurídica. O síndico e a coletividade passam a atuar com base em critérios objetivos, enquanto o condômino passa a ter maior previsibilidade quanto ao exercício de seus direitos.

por **Pedro Henrique Martins Pires**

Advogado e Presidente da Comissão de Direito Condominial



## O que o condômino que quer instalar um carregador precisa saber

### 4.1. Verificar as regras do seu condomínio.

O primeiro passo é consultar a Convenção e o Regimento Interno para verificar se já existem regras sobre o tema. Caso não existam ou estejam desatualizadas, a nova NT 23 servirá como a principal referência técnica para a sua solicitação.

### 4.2 A Necessidade de Aprovação em Assembleia e seus Limites

A instalação de um carregador elétrico sempre exigirá comunicação ao síndico e na maioria dos casos a deliberação assemblear.

Se a instalação utilizar a rede elétrica comum, a obra será considerada uma alteração de área comum, e a aprovação exigirá um quórum de dois terços (2/3) dos condôminos (Art. 1.342, CC)<sup>1</sup>. A discussão em assembleia deverá abranger não apenas a viabilidade técnica, mas também o rateio de custos e o planejamento para futuras instalações, garantindo isonomia entre os moradores.

Se a instalação for totalmente privativa (conectada ao medidor da unidade), a obra passará a ser um exercício do direito de propriedade. O papel da assembleia muda de "autorizar" para "fiscalizar a segurança", verificando se o projeto cumpre as normas técnicas (NT 23). A recusa só será juridicamente válida se o condomínio apresentar um laudo técnico próprio (contra-laudo) que comprove um risco objetivo à segurança do prédio.

Em resumo, a necessidade de aprovação e o poder de recusa do condomínio são modulados pela natureza do projeto. Contudo, em todos os casos, o cumprimento das normas técnicas de segurança (como a NT 23) é um requisito indispensável.

### 4.3. O que o morador interessado deve apresentar ao síndico?

Caso o interesse seja coletivo, a assembleia pode deliberar para que o próprio condomínio contrate um profissional para elaborar um estudo de viabilidade geral.

Este estudo servirá para criar um projeto-padrão, analisar a capacidade total da rede elétrica e definir regras para todos.

No caso de uma iniciativa individual, quando um único morador manifesta interesse, cabe a ele o ônus de providenciar e apresentar ao síndico um dossiê técnico completo que comprove a segurança e a viabilidade de sua instalação particular. Este dossiê deve conter além do requerimento formal a observação de todas as exigências contidas na NT 23.

Independentemente de quem contrata o laudo inicial, toda instalação individual deve, ao final, ter sua própria documentação técnica que ateste o cumprimento das normas de segurança.

### 4.4 Os riscos da instalação irregular.

Instalações sem anuência do síndico ou em desacordo com a NT 23/2026 podem gerar multas administrativas, obrigação de remoção e responsabilidade civil e criminal em caso de sinistros.

# CAPÍTULO 5

## O que o síndico precisa saber e fazer

A principal responsabilidade do síndico é garantir que qualquer nova instalação não comprometa a segurança da edificação. A NT 23 é o guia, estabelecendo os padrões mínimos que o síndico deve exigir e fiscalizar. Por exemplo, a ausência de um laudo técnico conclusivo é motivo justo para obstar a instalação, conforme o princípio da precaução adotado pelos tribunais.

### 5.1 Como receber e analisar um pedido de instalação

Ao receber um pedido, o síndico inicia um importante processo de validação para garantir a segurança de todos. Enquanto a responsabilidade pelo conteúdo técnico é do engenheiro que assina o projeto do condômino, a do síndico é assegurar que o projeto tenha um responsável técnico claro e que a documentação de segurança esteja completa.

Dada a complexidade da norma e os riscos envolvidos, é fundamental que esta análise seja feita com o suporte de assessorias técnica (engenharia) e jurídica contratadas pelo próprio condomínio. A função desses profissionais é atuar como um controle de qualidade, defendendo os interesses coletivos e verificando a conformidade do projeto com os pontos críticos da Norma Técnica (NT 23) do Corpo de Bombeiros.

### 5.2 O que o síndico não pode fazer

Se o condômino apresenta um projeto que cumpre rigorosamente todas as exigências da NT 23, a recusa se torna juridicamente frágil. Negar o pedido sem um fundamento técnico ou legal que aponte uma falha no projeto pode ser visto como um abuso de poder e ser questionado judicialmente.

Por isso, a decisão final sobre a autorização deve ser da assembleia. Convoque uma reunião para apresentar o dossiê técnico e deliberar sobre o pedido.

Inclusive a situação é oportuna para a criação e aprovação de um regulamento interno, padronizando o procedimento para futuras solicitações.

### 5.3 A importância da assessoria técnica e jurídica

Não hesite em buscar o apoio de um engenheiro especialista de confiança do condomínio e de sua assessoria jurídica para validar a documentação apresentada e conduzir o processo com máxima segurança.

por **Kézia Miez Souza**

Advogada OAB/ES 35.000



Comissão Especial  
de Direito Condominial



## Regras mínimas de segurança que todo condomínio com carregador deve conhecer (versão simplificada)

Ter carregador para veículo elétrico no condomínio não é apenas uma comodidade. Também é uma instalação que precisa seguir regras de segurança contra incêndio, de proteção elétrica e de organização do espaço. A ideia da norma é reduzir riscos, facilitar o abandono seguro da edificação em caso de emergência e permitir uma atuação mais eficiente das equipes de combate a incêndio.

### **6.1 Desligamento manual de emergência: o que é e por que é obrigatório.**

Todo ponto de recarga deve ter possibilidade de desligamento manual de emergência. Em termos práticos, isso significa que, se houver princípio de incêndio, falha elétrica, superaquecimento ou outra situação de risco, deve existir um meio rápido de cortar a energia das estações de recarga. A NT 23/2026 exige que esses pontos fiquem a no máximo 5 metros dos equipamentos de recarga e também prevê desligamento no quadro principal da edificação para cortar todas as estações, sem interromper os sistemas de proteção e combate a incêndio. A norma ainda fixa altura de instalação, em regra, entre 0,90 m e 1,35 m do piso acabado.

Na prática condominial, isso é importante porque não basta instalar o carregador e deixar o controle apenas “dentro do sistema”. O condomínio precisa garantir que, numa emergência, o desligamento seja visível, acessível e compreensível para operação rápida. É uma medida que protege moradores, funcionários, visitantes e a própria edificação.

### **6.2 Sinalização de emergência nos pontos de recarga.**

A norma também exige sinalização específica. Os pontos de desligamento manual do SAVE devem possuir placa de sinalização de emergência com efeito fotoluminescente, letras maiúsculas e altura mínima de 50 mm. Além disso, a placa deve ser instalada a 1,8 m de altura, medida do piso acabado à base da sinalização.

Em linguagem simples, não adianta o botão ou disjuntor existir se ninguém consegue identificá-lo numa situação de pânico, fumaça ou pouca visibilidade. A sinalização existe para tornar o sistema intuitivo e imediato. Para o condomínio, isso também ajuda a demonstrar organização, prevenção e conformidade técnica.

### **6.3 Distâncias mínimas de segurança em relação às saídas de emergência.**

A NT 23/2026 proíbe a instalação das estações de recarga em corredores ou rotas de fuga. Além disso, se a edificação tiver apenas uma rota de saída de emergência no pavimento, a vaga com estação de recarga deve manter afastamento mínimo de 5 metros dessa saída. Se houver duas ou mais rotas de saída no pavimento, esse afastamento mínimo deixa de ser exigido.

Isso quer dizer que o posicionamento do carregador não pode ser escolhido apenas pela conveniência da vaga. O condomínio precisa observar a lógica da evacuação. A saída de emergência deve permanecer protegida e livre de uma zona de maior risco potencial. Portanto, a definição do local do carregador deve sempre considerar o desenho da garagem e a quantidade de rotas de fuga disponíveis.

## 6.4 A instalação não pode obstruir rotas de fuga.

Esse é um ponto essencial: as estações de recarga não podem ficar em corredores nem em rotas de fuga. A norma deixa isso expresso. Em outras palavras, a instalação não pode criar obstáculo, estreitamento, desvio perigoso ou qualquer interferência na saída das pessoas em caso de emergência.

Para o condomínio, isso significa que a análise da instalação deve ir além da parte elétrica. É preciso observar circulação, acesso de pedestres, área de manobra, visibilidade e funcionamento das saídas. Um projeto mal posicionado pode até parecer funcional no dia a dia, mas ser inadequado do ponto de vista de segurança.



## 6.5 Sistemas exigidos para condomínios maiores: detecção de incêndio, sprinklers e extração mecânica

Quando a edificação tiver área maior que 900 m<sup>2</sup> ou altura maior que 9 m, a norma exige medidas adicionais, além das regras básicas. Nesses casos, deve haver sistema de detecção de incêndio com cobertura exclusiva para a área da garagem, enquanto o alarme deve abranger toda a edificação. Também há exigência de sistema de chuveiros automáticos (sprinklers) nas áreas de garagem, dimensionado como risco ordinário 2, com chuveiros de resposta rápida. Ainda, a norma exige sistema de extração mecânica dimensionado para, no mínimo, 10 trocas do volume de ar por hora no maior pavimento da garagem, salvo hipóteses de dispensa por ventilação natural suficiente.

Em termos práticos, condomínios maiores ou mais complexos precisam de uma abordagem mais robusta de segurança. Nesses casos, não é adequado tratar o carregador como simples “tomada de parede”. O sistema passa a integrar uma lógica mais ampla de prevenção e resposta a incêndio, o que reforça a necessidade de projeto técnico e acompanhamento profissional especializado.

## 6.6 Modos de carregamento permitidos dentro da garagem coberta x área externa.

A norma adota a classificação da ABNT NBR IEC 61851-1 e reconhece quatro modos de carregamento. Porém, para fins da NT 23/2026, no interior da edificação só são admitidos, em regra, os modos 3 e 4. Já em área externa, podem ser utilizados os modos 1, 2, 3 e 4. A própria norma ainda afirma que a área externa é preferencial para instalação dos sistemas, porque favorece ventilação, facilita o acesso operacional em emergência e reduz a exposição de riscos à edificação principal. Há exceção para pontos destinados exclusivamente à micromobilidade elétrica, como bicicletas e patinetes, em que modos 1 e 2 podem ser admitidos no interior.

De forma simples: dentro de garagem coberta, o carregamento precisa ser mais controlado e mais seguro, razão pela qual a norma restringe os modos permitidos. Em área externa, a ventilação e a menor interferência com a edificação permitem maior flexibilidade. Por isso, antes de autorizar instalação por morador ou pelo próprio condomínio, é fundamental verificar em que local o carregador ficará e qual modo técnico será utilizado.

### Conclusão

O principal recado desse capítulo é que condomínio com carregador de veículo elétrico precisa tratar o tema com seriedade técnica. Não basta autorização informal, adaptação improvisada ou instalação apenas “funcionando”. É necessário observar regras de desligamento de emergência, sinalização, distâncias de segurança, preservação das rotas de fuga, além de medidas complementares em edificações maiores. A própria NT 23/2026 também remete à necessidade de atendimento às normas ABNT NBR 5410, ABNT NBR 17019 e ABNT NBR IEC 61851-1, reforçando que o correto dimensionamento depende de profissional habilitado.



por **Ellen Matos**  
Advogada OAB/ES 38.459.

# CAPÍTULO 7:

## Como atualizar a convenção e o regimento interno do condomínio

A chegada da Norma Técnica 23/2026 traz uma mudança importante para a realidade dos condomínios: a instalação de carregadores de veículos elétricos deixa de ser um tema incerto e passa a exigir organização interna de forma clara e com segurança jurídica. Nesse cenário, atualizar a convenção e o regimento interno não é apenas recomendável é uma medida de boa gestão.

### 7.1 Por que é importante incluir regras sobre carregadores no condomínio

Sem regras internas bem definidas, cada pedido de instalação pode gerar dúvidas, conflitos e decisões inconsistentes. Ao prever o tema na convenção ou no regimento, o condomínio:

- Evita decisões subjetivas;
- Garante tratamento igual entre os condôminos;
- Organiza o processo de solicitação e aprovação;
- Reduz riscos jurídicos para o síndico e para o próprio condomínio;
- Alinha a gestão às exigências da NT 23/2026.

Na prática, isso significa transformar um tema potencialmente polêmico em um procedimento claro e previsível.

### 7.2 O que deve constar nas regras internas do condomínio

A atualização dos documentos deve ser objetiva e funcional, com alguns pontos essenciais. Essas regras não precisam ser complexas, o mais importante é que sejam claras, aplicáveis e alinhadas à norma técnica:

- Procedimento para solicitação de instalação: Definição como o condômino deve formalizar o pedir e quais etapas serão seguidas até a análise.
- Responsabilidade pelos custos: Estabelecer, nos limites da lei, quais custos serão do condômino interessado e do condomínio.
- Responsabilidade por danos: Deixar claro quem responde por danos causados ao condomínio ou a terceiros decorrentes da instalação ou uso do carregador.
- Padrões técnicos mínimos: Indicar que toda instalação deve seguir a NT 23/2026 e demais normas aplicáveis, evitando soluções improvisadas.
- Manutenção e atualização: Prever a obrigatoriedade de manutenção periódica e, quando necessário, atualização de laudos técnicos.
- Uso das áreas comuns: Se aplicável, regulamentar a utilização de vagas, áreas coletivas e infraestrutura compartilhada.

### 7.3 Convenção ou regimento interno: qual alterar?

O instrumento a ser alterado deve ser escolhido conforme a natureza da regra que o condomínio pretende estabelecer.

A **convenção condominial** é o documento mais abrangente e possui maior força normativa. Por isso, é indicada para tratar de regras estruturais, que envolvem direitos, deveres e responsabilidades dos condôminos. No contexto dos carregadores de veículos elétricos, é na convenção que devem constar, por exemplo, a definição de quem é responsável pelos custos de instalação, eventuais limitações quanto ao uso das áreas comuns, critérios gerais para autorização e a responsabilização por danos. São regras que impactam diretamente a relação jurídica entre os condôminos e o condomínio, exigindo maior estabilidade e, por isso, um quórum mais elevado para alteração.

Já o **regimento interno** tem caráter mais operacional. Ele organiza o dia a dia do condomínio e detalha como as regras serão aplicadas na prática. É o instrumento mais adequado para disciplinar o procedimento de solicitação de instalação, os documentos que devem ser apresentados, prazos de análise, rotinas de manutenção, formas de uso das vagas e orientações práticas para garantir a segurança e a convivência. Por ser mais flexível, o regimento permite ajustes com maior agilidade, acompanhando a evolução das demandas do condomínio.

Na prática, a melhor solução costuma ser a **utilização conjunta dos dois instrumentos**. A convenção estabelece as diretrizes gerais e os limites jurídicos, enquanto o regimento interno detalha a execução dessas regras no cotidiano. Dessa forma, o condomínio mantém segurança jurídica nas questões mais sensíveis e, ao mesmo tempo, ganha flexibilidade para adaptar procedimentos conforme a necessidade, sem depender de alterações mais complexas a cada ajuste operacional.

### 7.4 Qual é o quórum para alteração

Antes de propor qualquer mudança nas regras do condomínio, é essencial compreender qual é o quórum necessário para aprovação. Esse cuidado evita nulidades, retrabalho e insegurança jurídica.

- Alteração da convenção condominial: A convenção é o documento principal do condomínio e, por isso, sua alteração exige um quórum mais rigoroso. É necessária a aprovação de 2/3 de todos os condôminos. Isso significa que o número mínimo de votos deve considerar a totalidade das unidades do condomínio, o que torna o processo mais exigente e, muitas vezes, mais demorado.
- Alteração do regimento interno: O regimento interno, por tratar de normas mais operacionais, costuma ter um quórum mais flexível. Na maioria dos casos, a aprovação ocorre por maioria simples dos presentes em assembleia, salvo disposição diferente na própria convenção. Por esse motivo, o regimento é um instrumento mais dinâmico, permitindo ajustes com maior agilidade conforme as necessidades do condomínio.

Atenção ao que já está previsto no condomínio

Para garantir a validade das alterações, é importante que:

- A assembleia seja convocada de forma adequada;
- A pauta informe claramente que haverá deliberação sobre alteração de regras;
- O quórum seja devidamente atingido e registrado em ata.

### 7.5 O papel da assembleia

A assembleia é o espaço legítimo para tratar da instalação de carregadores de veículos elétricos no condomínio, permitindo que o tema seja debatido com transparência e participação coletiva. É nesse momento que os condôminos podem compreender os impactos da nova regulamentação, esclarecer dúvidas, alinhar expectativas e discutir, de forma equilibrada, as regras que irão nortear a convivência e o uso da infraestrutura comum. Além disso, é na assembleia que se definem responsabilidades, critérios de autorização e eventuais limitações, garantindo que as decisões não sejam individuais, mas sim construídas de forma coletiva.

Também cabe à assembleia deliberar formalmente sobre a atualização da convenção e do regimento interno, assegurando validade jurídica às novas regras. Para que esse processo seja eficiente, é fundamental que a condução seja organizada, com pauta clara, informações prévias e, sempre que possível, o apoio de profissionais técnicos e jurídicos. Essa preparação contribui para decisões mais seguras, reduz conflitos futuros e fortalece a gestão condominial diante de um tema que tende a se tornar cada vez mais presente na rotina dos condomínios.

### 7.6 Recomendações práticas

Para uma atualização eficiente, o síndico pode:

- Buscar apoio de um advogado especializado em direito condominial;
- Contar com um profissional técnico para validar os aspectos de segurança;
- Apresentar uma proposta de regra já estruturada aos condôminos;
- Registrar todas as decisões em ata de forma clara.

A antecipação é um diferencial: condomínios que se organizam antes da demanda crescer tendem a evitar conflitos e agir com mais segurança.

por **Rebeca da Silva Paula**

Advogada OAB/ES nº 25.057



# CAPÍTULO 8: Dúvidas (FAQ)



## FAQ

### 1. O Condomínio Pode Proibir a Instalação de Carregadores?

Uma das primeiras dúvidas de quem adquire um veículo elétrico é se o condomínio tem o direito de simplesmente proibir a instalação do carregador. A resposta é: não de forma arbitrária.

Especialistas em direito condominial são unânimes: se o morador deseja instalar um carregador em sua vaga sem afetar a coletividade ou a infraestrutura comum, a autorização não pode ser negada sem justificativa técnica plausível. A vaga de garagem é de uso exclusivo do condômino, e o Código Civil assegura ao morador o direito de fazer uso pleno dessa área privativa.

No entanto, há uma condição fundamental: a rede elétrica da garagem integra a área comum do condomínio. Por isso, qualquer alteração que a afete está sujeita ao artigo 1.342 do Código Civil, que exige deliberação e autorização da assembleia de condôminos.

Os tribunais têm respeitado essa soberania assemblear. Em decisões recentes, magistrados deixaram claro que, mesmo que os proprietários de carros elétricos se disponham a arcar com todos os custos, a assembleia é soberana para decidir sobre o tema, e o Poder Judiciário não costuma interferir nessas deliberações.

### 2. Quem Paga pela Adequação da Rede Elétrica?

A divisão de responsabilidades financeiras segue uma lógica clara e bem definida:

Quando a iniciativa é do morador (instalação individual): A responsabilidade pelo custo da instalação é inteiramente do condômino que faz o pedido. Isso inclui o equipamento (wallbox), a mão de obra, o projeto elétrico, os cabos, disjuntores, dispositivos de proteção e todas as adaptações necessárias na rede elétrica até a sua vaga.

Quando o condomínio decide instalar infraestrutura coletiva: Se a assembleia deliberar pela criação de pontos de recarga compartilhados, o custo é rateado entre os condôminos, conforme as regras aprovadas na própria assembleia.

Quanto ao consumo de energia: A regra é clara: o custo da energia consumida na recarga é sempre do proprietário do veículo. O carregador deve ser ligado ao medidor individual da unidade ou a um sistema de medição independente, evitando qualquer custo indevido aos demais condôminos. Instalações ligadas à rede comum são expressamente vedadas.

Ponto de atenção — seguro do condomínio: Qualquer alteração elétrica deve ser comunicada à seguradora. A instalação precisa constar na apólice, pois altera o risco de incêndio. Se o síndico não fizer essa comunicação, o condomínio pode ficar sem cobertura em caso de sinistro.

### 3. A Instalação na Vaga Privativa Precisa de Aprovação em Assembleia?

Este é o ponto mais controvertido e de maior impacto prático. A resposta depende de como a instalação será feita:

**Caso 1** — Instalação restrita à vaga, sem tocar a rede comum: Se o morador já possui um circuito elétrico próprio chegando até a sua vaga, situação mais comum em condomínios novos, a instalação do carregador pode ser feita sem necessidade de aprovação em assembleia, desde que não afete a estrutura ou a segurança do prédio.

**Caso 2** — Instalação que envolve a rede elétrica da garagem (o mais comum): Na grande maioria dos casos, especialmente em condomínios mais antigos, a instalação envolve a rede elétrica da área comum. Nesse cenário, a autorização da assembleia é obrigatória, nos termos do artigo 1.342 do Código Civil.

Em novembro de 2025, uma decisão judicial em Goiânia negou pedido de moradora que buscava instalar carregador em sua vaga privativa sem autorização assemblear, por entender que a alteração envolvia área comum. O síndico que autorizar a instalação sem essa aprovação pode ser responsabilizado pessoalmente em caso de danos ao condomínio.



### 4. O Corpo de Bombeiros Pode Multar o Condomínio?

Sim, e esta é uma das consequências mais graves e menos debatidas do tema.

O Corpo de Bombeiros tem plena competência para autuar e multar o condomínio quando constatar que a instalação dos carregadores não atende às normas técnicas de segurança contra incêndio, que o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) está vencido ou foi negado em razão das novas exigências, ou que os sistemas obrigatórios não foram implantados dentro dos prazos determinados.

A regulamentação nacional (desde agosto de 2025): O Conselho Nacional de Comandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros publicou uma Diretriz Nacional sobre garagens e sistemas de alimentação de veículos elétricos (SAVE), que serve de base para todos os estados. As principais exigências para edificações existentes com carregadores são:

- Instalação de sistema de chuveiros automáticos (sprinklers) interligado ao sistema de hidrantes;
- Sistema de detecção e alarme de incêndio;
- Desligamento automático dos carregadores em caso de sinistro;
- Proibição de tomadas comuns, extensões ou adaptadores para recarga veicular.

Prazos para adequação: As edificações existentes têm 1 ano para adequar as instalações elétricas e 3 anos para implantar os sistemas preventivos completos.

## **A5. O que é a NT 23/2026 do CBMES?**

No Espírito Santo, o Corpo de Bombeiros Militar (CBMES) publicou a Norma Técnica no 23/2026, que representa um marco para a segurança contra incêndio no estado. A norma foi construída com base na Diretriz Nacional, com a participação ativa do CBMES em uma Comissão Estadual de Eletromobilidade e Segurança Contra Incêndios.

Todas as edificações que possuam garagens com sistemas de alimentação para recarga de veículos elétricos devem agora seguir os requisitos estabelecidos pela norma. O descumprimento pode resultar em multas e na negativa de renovação do AVCB.

O que diz a NT 23/2026 sobre bicicletas elétricas e patinetes: A norma distingue os tipos de veículos com exigências proporcionais ao risco. Para veículos de micromobilidade, como bicicletas elétricas e patinetes, são permitidos os modos de carregamento 1 e 2 (de menor potência). Para automóveis em garagens fechadas, somente os modos 3 e 4 são permitidos, por possuírem sistemas de controle e comunicação mais seguros.

Isso não significa, porém, que bicicletas e patinetes estão livres de qualquer exigência. As principais obrigações para recarga de micromobilidade em garagens cobertas incluem:

- Proibição de tomadas comuns e extensões para recarga;
- Ponto de recarga segregado, com circuito dedicado e sinalizado;
- Laudo técnico de gerenciamento de risco;
- Proibição de carregamento dentro dos apartamentos.

Este último ponto merece atenção especial: muitos moradores carregam bicicletas e patinetes em tomadas comuns dentro de suas unidades, o que representa risco real de incêndio em locais pouco ventilados e com dispositivos conectados por longos períodos. Essa prática é expressamente contraindicada pelas normas vigentes.

Para vagas externas (sem cobertura), as exigências são menores: não são obrigatórios sprinklers nem sistemas de detecção, bastando carregadores de menor potência e laudo de gerenciamento de risco.

## 6. Qual será a responsabilidades do Síndico?

O papel do síndico nesse tema é central e os riscos de uma atuação equivocada são elevados.

O síndico não pode:

- Autorizar instalações individualmente, sem deliberação em assembleia;
- Aprovar instalações que não atendam às normas técnicas do CBMES;
- Ignorar a obrigação de comunicar a seguradora sobre alterações elétricas;
- Deixar de convocar assembleia para deliberar sobre pedidos de instalação.

O síndico que autoriza sem assembleia pode responder:

**Civilmente:** Pode ser pessoalmente responsabilizado por danos causados ao condomínio ou a terceiros. Se a instalação irregular causar incêndio, sobrecarga ou danos estruturais, ele responde com seu próprio patrimônio, com base no artigo 1.348 do Código Civil.

**Administrativamente:** O condomínio pode ser multado pelo Corpo de Bombeiros, perder o AVCB e o síndico pode ser destituído do cargo por assembleia, com base no artigo 1.349 do Código Civil.

**Criminalmente:** Se a instalação irregular causar incêndio com vítimas, o síndico pode responder por incêndio culposo (art. 250 do Código Penal), homicídio culposo ou lesão corporal culposa, dependendo das circunstâncias.

Quanto ao seguro: Instalações irregulares não comunicadas à seguradora podem invalidar toda a apólice do condomínio, deixando todos os condôminos desprotegidos em caso de sinistro.

## 7. Boas Práticas: O Que Fazer na Prática?

### Para o morador que deseja instalar um carregador:

- 1.Consultar o síndico e verificar as regras da convenção do condomínio;
- 2.Contratar um engenheiro eletricista para elaborar um projeto técnico;
- 3.Levar o tema à assembleia, com documentação que demonstre que a instalação não sobrecarregará a rede nem representará risco coletivo;
- 4.Assumir integralmente os custos da instalação e da medição individualizada do consumo;
- 5.Garantir que a instalação seja realizada apenas por empresa habilitada, com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) emitida.

### Para o síndico:

- 1.Nunca autorizar instalações por e-mail ou verbalmente, sem assembleia;
- 2.Convocar assembleia para deliberar sobre o tema com base em projeto técnico;
- 3.Exigir projeto elétrico assinado por engenheiro eletricista habilitado com ART;
- 4.Consultar o CBMES sobre as exigências da NT 23/2026 para o tipo de garagem do prédio;
- 5.Comunicar a seguradora antes de qualquer instalação;
- 6.Registrar tudo em ata, como decisão, projeto, responsáveis e prazos;
- 7.Orientar moradores a não carregarem bicicletas e patinetes dentro dos apartamentos.



## Conclusão:

A instalação de carregadores de veículos elétricos em condomínios é um tema que chegou para ficar e que exige atenção redobrada de síndicos e moradores. Não se trata apenas de uma questão de conveniência ou modernidade, mas de um tema com implicações jurídicas, técnicas e de segurança pública concretas.

No Espírito Santo, a NT 23/2026 do CBMES já está em vigor e estabelece obrigações claras, com prazos definidos e consequências reais para o descumprimento. Síndicos que agem sem respaldo técnico e jurídico expõem-se a riscos pessoais significativos.

A boa notícia é que, quando feita corretamente, com projeto técnico, aprovação assemblear, conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros e comunicação à seguradora, a instalação de carregadores é perfeitamente viável e contribui para a valorização do empreendimento.



por **Marcia Leandra Crugel Bonifacio**

Advogada OAB|ES nº 28.353

# CONCLUSÃO:

Como vimos, o crescimento dos veículos elétricos no Brasil e, especialmente, no Espírito Santo, é uma realidade cada vez mais presente. Com isso, surge naturalmente a necessidade de pontos de recarga, sendo mais conveniente, na maioria das vezes, a instalação nas garagens dos próprios condomínios.

Nesse contexto, destaca-se o Sistema de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE), cuja instalação exige atenção técnica, incluindo adequações na rede elétrica da edificação e a atuação de profissional habilitado, sempre em conformidade com as normas técnicas aplicáveis. Esse cenário ganha ainda mais relevância diante de edificações mais antigas, cujas estruturas elétricas não foram originalmente dimensionadas para suportar esse tipo de demanda.

A criação da Norma Regulamentadora no 23 de 2026 pelo Corpo de Bombeiros trouxe, portanto, um marco importante ao estabelecer requisitos obrigatórios de segurança contra incêndio e pânico. Embora a norma não imponha ao síndico a obrigação de instalar carregadores, ela define critérios importantes para aqueles que optarem por fazê-lo. Trata-se de uma norma com caráter obrigatório, que deve ser observada por proprietários, condomínios, síndicos e profissionais técnicos.

Esse novo ato traz mais segurança para todos. Reduz conflitos, evita decisões baseadas em impressões subjetivas e fortalece a transparência nas relações, preservando o direito do condômino sobre sua unidade sem afastar o dever de proteção da coletividade.

Ao longo desta apresentação, abordamos o que o condômino precisa considerar antes de instalar, o que o síndico deve observar na análise desses pedidos e as condições mínimas de segurança que qualquer condomínio com esse tipo de sistema precisa conhecer. A norma técnica representa, portanto, uma mudança concreta na realidade condominial.

Por fim, é fundamental destacar a importância da atualização da Convenção e do Regimento Interno, e em especial, por um agente competente, um profissional habilitado e com expertise para isso. Estabelecer regras claras sobre o tema é uma medida de boa gestão, que antecipa dúvidas, reduz conflitos e garante maior organização, já que cada tipo de instalação pode trazer impactos distintos dentro do condomínio.

***Por fim, é fundamental destacar a importância da atualização da Convenção e do Regimento Interno, e em especial, por um agente competente, um profissional habilitado e com expertise para isso.***

Estabelecer regras claras sobre o tema é uma medida de boa gestão, que antecipa dúvidas, reduz conflitos e garante maior organização, já que cada tipo de instalação pode trazer impactos distintos dentro do condomínio.

## GLOSSÁRIO

- ALCB (Alvará do Corpo de Bombeiros) :Documento que comprova regularidade da edificação.
- Áreas comuns: Espaços compartilhados por todos os condôminos.
- ART / RRT :Registro de responsabilidade técnica do profissional.
- Assembleia: Reunião para decisões do condomínio.
- Carga elétrica: Quantidade de energia utilizada.
- Código Civil : Lei que regula os direitos e deveres no condomínio.
- Contra-laudo :Laudo que contesta tecnicamente outro projeto.
- Convenção de condomínio: Documento que estabelece as regras gerais do condomínio.
- Copropriedade: Propriedade compartilhada das áreas comuns.
- Deliberação :Decisão tomada em assembleia.
- Direito de propriedade: Direito de usar o imóvel, respeitando limites legais.
- Dossiê técnico: Conjunto completo de documentos do projeto.
- Estudo de viabilidade :Análise para verificar se a instalação é possível.
- Inviabilidade técnica :Impossibilidade comprovada de execução.
- Laudo técnico :Documento que atesta condições de segurança.
- Norma Técnica (NT): Regra obrigatória que define padrões de segurança.
- Portaria: Ato que regulamenta prazos e aplicação das normas.
- Quórum: Número mínimo de votos para aprovar decisões.
- Rede elétrica dimensionada: Capacidade do sistema elétrico do prédio.
- Regimento Interno: Regras de convivência e funcionamento do dia a dia.
- Responsabilidade civil :Obrigação de reparar danos causados.
- SAVE : Sistema de recarga para veículos elétricos.
- Sinistro: Evento danoso (ex: incêndio).
- Unidade autônoma (ou privativa): Imóvel individual dentro do condomínio.

## REFERÊNCIAS E DOCUMENTOS ÚTEIS

- Código Civil Brasileiro.
- Lei Federal nº 4.591/1964.
- Normas ABNT referenciadas na NT 23/2026 (NBR 5410, NBR 17019, NBR IEC 61851-1).
- NT 23/2026 — Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo
- Portaria CBMES nº 746-R, de 09 de março de 2026.



**Ellen Matos - Advogada OAB/ES 38.459**

Escritora e Palestrante;  
Pós-graduada em Segurança Pública pela Universidade de Vila Velha;  
Pós-graduada em Direito Imobiliário e Condominial pela Doctum;  
Membro da comissão de Direito Imobiliário e Condominial da OAB Vila Velha;  
Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES.



**Kézia Miez Souza - Advogada OAB/ES 35.000**

Pós-graduanda em Direito Condominial pela Legale;  
Pós-graduanda em Direito Tributário pela FDV;  
Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES.



**Márcia Leandra Crugel Bonifácio - Advogada OAB/ES 28.353**

Síndica com experiência em direito condominial, criminal, juizados especiais, atuando também na gestão condominial como supervisora. Comprometida com administração transparente, organização financeira e valorização do condomínio.



**Monaliza Castiglioni Stocco - Advogada OAB/ES 24.609**

Advogada e Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES. Síndica Profissional. Palestrante. Gestora Empresarial e Assessora Administrativa imobiliária. Graduada em Direito e Especialista em Direito e Processo do Trabalho pela FDV. Síndica 5 Estrelas - formada pela Gabor/SP.



**Pedro Henrique Martins Pires - OAB/ES 22.942**

Advogado atuante no ramo condominial desde 2014, Presidente da Comissão de Direito Condominial OAB/ES, membro da Comissão Nacional de Direito Condominial, especialista em Direito Imobiliário - EPD/SP.



**Rebeca Medina - Advogada OAB/ES 25.057**

Especialista em Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e Direito e Gestão Condominial;  
Membro da Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES;  
Vice-Diretora da ANACON-Associação Nacional da Advocacia Condominial;  
Membro da 1ª Turma do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/ES;  
Idealizadora e Fundadora da Comunidade UMCC (Um mundo Chamado Condomínios),  
Palestrante e Produtora de Conteúdos Digitais.



**Vinícius de Souza Sant'Anna - OAB/ES 20.759**

Advogado. Professor de Direito Processual Civil. Mestre em Direito Processual pela UFES. Pós-Graduado em Direito Processual Civil pela FDV. Membro das Comissões de Direito Condominial e Direito Processual Civil da OAB/ES.



**Erica Ferreira Neves- OAB/ES 10.140**

Advogada e Presidente da OAB/ES

Graduada em Direito pela UFES e Especialista em Direito do Estado e Direito do Consumidor. Atuou como Diretora da Associação Brasileira de Advogados (ABA) no ES e Secretária Geral Adjunta da OAB-ES (2016-2018), Presidente da Comissão de Fiscalização e Propaganda (2016-17) e membro da Comissão Nacional do Direito do Agronegócio (2016-18). Diretora Estadual da Associação Brasileira dos Advogados (ABA) 2023/2024. Membro da Associação Brasileira de Mulheres em Carreiras Jurídicas ABMCJ. Em 2024.



**Pedro Henrique Martins Pires - OAB/ES 22.942**

Advogado atuante no ramo condominial desde 2014, Presidente da Comissão de Direito Condominial OAB/ES, membro da Comissão Nacional de Direito Condominial, especialista em Direito Imobiliário - EPD/SP.



**Monaliza Castiglioni Stocco - Advogada OAB/ES 24.609**

Advogada e Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES. Síndica Profissional. Palestrante. Gestora Empresarial e Assessora Administrativa imobiliária. Graduada em Direito e Especialista em Direito e Processo do Trabalho pela FDV. Síndica 5 Estrelas - formada pela Gabor/SP.

