

Matéria publicada no Jornal do Síndico (março/2005)

Autor: jornalista Andréa Mattos

Colaborador: advogado Cristiano de Souza Oliveira

Alteração de Fachada

O que pode e o que não pode em relação a alterações de fachada? O assunto causa discussões acaloradas no condomínio. Veja aqui como resolvê-las, tendo como parâmetro o novo Código Civil.

As discussões sobre colocação de aparelhos de ar-condicionado e fechamento de varandas – que implicariam em alterações da fachada do prédio – costumam ser muito polêmicas nos condomínios. Para o advogado e consultor condominial Cristiano de Souza Oliveira, o novo Código Civil repete o teor e a essência da Lei de Condomínios. “Porém, só na Lei de Condomínios encontramos as possibilidades de se alterar a fachada, obtendo 100% da aprovação dos condôminos”, compara. O que parece simples na teoria, na prática é muito mais complexo. As dificuldades já começam na definição do que é alteração de fachada. Pendurar uma planta na parede da varanda, colocar uma antena de TV por satélite para fora da janela ou mudar a cor das portas do hall do elevador - todos esses itens podem servir de exemplo de alteração de fachada, externa e interna.

Em um condomínio paulista, por exemplo, o assunto rendeu. O síndico Sérgio Tadeu Fraia, antes de assumir o cargo, resolveu orçar o custo do fechamento da varanda. O morador da cobertura já havia fechado o seu terraço há mais de um ano e, portanto, Sérgio achou que poderia fazer o mesmo. Através de uma liminar, o condomínio conseguiu parar a obra no apartamento de Sérgio. Ele levou o caso à Justiça, que foi apreciado pela assembléia. Se a cobertura tinha feito, por que ele não poderia fechar o seu terraço?

Nessa assembléia foi aprovado que, quem preferisse, poderia fazer a obra, desde que seguindo o mesmo padrão utilizado na cobertura. Hoje, dos 14 apartamentos do edifício, oito já estão com as sacadas envidraçadas.

Padronização – Na opinião de Sérgio Meira de Castro Neto, diretor de condomínios do SECOVI-SP, é essencial padronizar qualquer modificação. “É preciso entender que quem mora em condomínio vive em coletividade. Se um morador tem intenção de proceder a uma alteração, deve levar a idéia ao síndico e a uma assembléia para votação. O condomínio definirá se é ou não alteração de fachada”, orienta.

Há no mercado modelos de fechamento em vidro sem utilização de esquadrias verticais, o que deixa o visual mais limpo. “O que deprecia o patrimônio, ao invés de valorizá-lo, é cada morador fechar a varanda de uma forma. Da mesma maneira, o condomínio não deve permitir alterações no piso, forro, paredes, a troca de portas de correr ou colocação de cortinas e persianas nos vidros das sacadas”, opina o diretor da entidade. Também para as portas dos halls de elevadores o indicado é padronizar por andares. “É uma opção para não engessar o prédio todo”, conclui.

Aspectos jurídicos – A questão do fechamento de varandas deve ser analisada também do ponto de vista dos órgãos públicos. Segundo o Código de Obras do município de São Paulo, o terraço é uma área não-computável, isto é, não faz parte do potencial construtivo

do terreno. Isto porque a planta do prédio foi aprovada com terraços abertos, para poder fechá-los é preciso pedir um novo alvará. Se o imóvel exceder o coeficiente construtivo daquela região, então é preciso pagar a outorga onerosa sobre o coeficiente excedente. Se a obra for irregular, o prédio fica inclusive sujeito à multa aplicada pelos fiscais da subprefeitura, informa o advogado Cristiano De Souza Oliveira. Assim, o fechamento de varandas em corredores viários de São Paulo são considerados um procedimento necessário para a privacidade, segurança e saúde dos moradores. O advogado alerta, porém, que a questão não é unânime para a Justiça. “Há muitos julgadores que seguem a letra fria da lei, sem se importarem com o caso concreto. Porém, há também entendimentos mais avançados, que pensam na vida condominial de forma mais prática, e para os quais a estética é subjetiva”, finaliza.