

ALTERAÇÃO DE FACHADA

Por Cristiano De Souza Oliveira
Advogado e consultor jurídico condominial
cdesouza@adv.oabsp.org.br

Conforme nossa legislação, previa a Lei nº 4591/64, em seu artigo 10, incisos I e II, o seguinte:

“É defeso a qualquer condômino:

I – alterar a forma externa da fachada;

II – decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

(...)”

Possibilitava no entanto, em seu § 2º que:

“O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obras que modifiquem sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos”

Já no Novo Código Civil, seguindo a mesma teoria, dita em seu artigo 1336, inciso III, a seguinte regra:

“São deveres do condômino:

(...)

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

(...)”

Por um rápido comentário, podemos destacar que o Novo Código Civil, até por ser uma norma genérica, repete o teor e a essência da Lei de Condomínios, não se preocupando com exceções, uma vez que a regra específica, ou seja a Lei de Condomínios, já trata do assunto, assim vemos claramente no Novo Código a repetição da proibição, porém só na Lei de Condomínios é que encontramos as possibilidades de se alterar a fachada.

A regra para alterar a fachada, por uma simples lógica parece simples, basta juntar 100% da aprovação dos condôminos e teremos a alteração pretendida, mas será que é tão simples ?

Sem nos preocuparmos com acréscimos de área computável perante a prefeitura, exemplo de fechar uma sacada, nossos Tribunais vêem o caso de forma bem subjetiva, ou seja, analisando caso a caso se a questão importa em alteração estética do condomínio, se é visível, se é por segurança, necessidade ou salubridade.

A discussão por exemplo de Ar Condicionado, já a tempos, em função das mudanças climáticas, em locais como litoral, os Tribunais até vêem aceitando a colocação de ar

condicionado por questões de necessidade, assim também em corredores de acesso no município de São Paulo, tais como Av. Nove de Julho e condomínios vizinhos ao elevador Costa e Silva, fechar a sacada é necessário, em vista da perda de privacidade, e altos índices de ruídos sonoros, que fazem por vezes os residentes nestes locais perderem até 10% de sua audição.

Porém a questão não é unânime nos Tribunais, pois ainda existem muitos julgadores que seguem a letra fria da lei, sem se importarem com o caso concreto e motivações, porém de outro lado, em entendimentos, ao meu ver, mais avançados, temos julgados que trazem a baila situações muito mais práticas, ou seja, pensam na vida condominial com base de que estética é subjetiva.

Neste sentido o Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, assim já julgou:

“CONDOMÍNIO. FACHADA. ALTERAÇÃO. Se o fechamento de sacada de edifício e realizado com a colocação de vidros fumês, de forma discreta e sem alterar a harmonia do conjunto, não há infração ao artigo 10, inciso I da lei n.º 4591/64. A arte arquitetônica tem dupla finalidade: além de agradar ao espírito e também utilitária e, nesse sentido, deve atender as necessidades de conforto e bem-estar do ser humano que a usará não para simples deleite, mas também para abrigar-se. APELAÇÃO PROVIDA. (7FLS) (APC Nº 70001002476, DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL, TJRS, RELATOR: DES. ILTON CARLOS DELLANDREA, JULGADO EM 01/06/2000).”

“AÇÃO COMINATÓRIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE REGRA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO DE APARTAMENTO, PELA SUBSTITUIÇÃO DO TIPO DE ESQUADRIA NO APARTAMENTO DO CONDÔMINO RÉU, DISTOANTE DA QUE É PADRÃO NO PRÉDIO. Apelação provida para julgar improcedente a ação, pois a modificação introduzida não modifica, modo significativo, a harmonia e a estética da fachada do prédio. (APC Nº 591063912, QUINTA CÂMARA CÍVEL, TJRS, RELATOR: DES. SERGIO PILLA DA SILVA, JULGADO EM 19/09/1991).”

“CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA FACHADA EXTERNA DO EDIFÍCIO, ATRAVÉS DE MODIFICAÇÃO NAS PERSIANAS DE DUAS JANELAS, QUE PASSARAM DE UMA PARA DUAS FOLHAS. Amenização do Princípio da Inalterabilidade da fachada. Ausência de prejuízos e melhor segurança para condôminos e transeuntes, conceito de fachada externa. SENTENÇA CONFIRMADA. RECURSO IMPROVIDO. (APC Nº 587055575, SEXTA CÂMARA CÍVEL, TJRS, RELATOR:

DES. ADALBERTO LIBORIO BARROS, JULGADO EM 29/03/1988).”

AÇÃO COMINATÓRIA. CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. UTILIZAÇÃO DE VENEZIANA COMO REVESTIMENTO DE ESQUADRIA DE VIDRO QUE DÁ ACESSO À SACADA FRONTAL, ABERTA. UNIFORMIDADE DE FACHADA RESGUARDADA EM UMA VISÃO DE CONJUNTO. O acréscimo de veneziana à abertura de vidro, em porta que dá acesso à sacada frontal do prédio, esta totalmente aberta, em uma visão de conjunto, não provoca diversidade significativa a caracterizar quebra de uniformidade de fachada. No caso concreto, aliás, a utilização de grades, de tipos e tamanhos diversos, e até vidros quadriculados, estes autorizados expressamente, já denota ausência de uniformidade no trato da matéria. Deram provimento por maioria, vencida a vogal. APC 70000716787, JULGADA EM 30.11.2001

Concluimos no entanto, que a lei nos obriga a requerer a Assembléia uma aprovação de 100% dos Condôminos, porém, conforme o caso e argumentação, pode o poder judiciário auxiliar a vida condominial, autorizando uma alteração de fachada, ainda que sem a aprovação de todos os condôminos, mas somente analisando caso a caso.

OBS: No estado de São Paulo, o II Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, tem entendimento mais rígido que agora começa a se flexibilizar, conforme o caso concreto.

Consultoria e Treinamento