

ALTERAÇÃO DE FACHADA

Verdades e Mitos das Leis e Tribunais

Por Cristiano De Souza Oliveira
Advogado e Consultor Jurídico Condominial
E-mail: cdesouza@aasp.org.br

Conforme nosso ordenamento jurídico, previa a Lei nº 4591/64, em seu artigo 10, incisos I e II, que seria proibido ao condomínio alterar a forma externa da fachada e decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação, possibilitando, no entanto, em seu § 2º, que o proprietário poderia fazer obras que modificassem sua fachada, se obtivesse a aquiescência da unanimidade dos demais condôminos.

Já, o atual Código Civil, seguindo a mesma teoria, em seu artigo 1336, inciso III, também determina que é dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

Podemos destacar que o Código Civil, 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, o Código Civil volta a proibir, e a Lei de Condomínios, determina os procedimentos que podem ser adotados para se possibilitar a alteração de uma fachada.

A regra então para se alterar a fachada é simples, basta juntar 100% da aprovação dos condôminos. Mas será que é tão simples? Creio que não.

Nossos Tribunais vêm o caso de forma bem subjetiva, ou seja, analisando caso a caso, por exemplo: se a questão importa em alteração estética do condomínio; se é visível a alteração; se é por segurança, ou necessidade, ou ainda por salubridade.

A discussão, por exemplo, de Ar Condicionado, já há tempos, em função das mudanças climáticas, em locais como litoral, os Tribunais passam a aceitar a colocação de ar condicionado em vista da necessidade, assim também em corredores de acesso no município de São Paulo, tais como Av. Nove de Julho e condomínios vizinhos ao elevado Costa e Silva, fechar a sacada é necessário, em vista da perda de privacidade que existe, e altos índices de ruídos sonoros, que fazem por vezes, os residentes nestes locais perderem 10% ou mais de sua audição.

Mas nem todos os julgadores aceitam tais considerações, ainda existem aqueles que seguem a letra fria da lei, sem se importarem com o caso concreto e as motivações que levaram um proprietário a “alterar uma fachada”.

Ao meu ver, considero que as decisões necessitam que sejam mais avançadas, mais práticas, ou seja, que pensam na vida condominial como um todo, vendo as possibilidades e necessidades dos condôminos com as facilidades modernas, tirando o exemplo de Tribunais que sustentam ser estética uma questão subjetiva (o que é belo para um pode não ser para outro).

Neste sentido o Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, é o tribunal mais avançado sobre o assunto, conforme podemos analisar pelo julgado abaixo:

“CONDOMÍNIO. FACHADA. ALTERAÇÃO. Se o fechamento de sacada de edifício é 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 é 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. (APC Nº 70001002476, DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL, TJRS, RELATOR: DES. ILTON CARLOS DELLANDREA, JULGADO EM 01/06/2000).”

Concluimos então, que a lei nos obriga a requerer à Assembléia uma aprovação de 100% dos Condôminos, porém, conforme o caso e argumentação exposta, pode o Poder Judiciário auxiliar a vida condominial, autorizando uma alteração de fachada, ainda que sem a aprovação de todos os condôminos, desde que analisando o caso concreto, se convença da necessidade da alteração.

No Estado de São Paulo, o II Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, tem entendimento mais rígido sobre o assunto, havendo nestes últimos tempos um início de flexibilização do pensamento, conforme lhe é apresentado um caso concreto.

Consultoria e Treinamento