

# INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 120 – www.admnacional.com.br

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### O QUE É ALTERAÇÃO DE FACHADA

- Qualquer elemento que seja estranho ao projeto original do edifício constitui alteração de fachada, e só pode ser realizada com aprovação da unanimidade dos condôminos.

- Por lógica, algumas alterações são toleradas, desde que continue prevalecendo a harmonia estética e arquitetônica do edifício.

- A colocação de aparelhos de ar-condicionado pode ocorrer, desde que em local definido pelo e de maneira uniforme.

- A pintura total do edifício pela mesma cor não é proibida, mas precisa ser aprovada em assembleia. Pode ser encarada como uma melhoria no prédio e não precisa da aprovação de 100% dos condôminos. A alteração de cor é alteração de fachada.

- A colocação de vidraças na varanda uma unidade isolada é considerada alteração de fachada, embora seja prática relativamente comum. É preciso ser cuidadoso, pois um condômino descontente pode conseguir a ordem para desfazer a obra, na Justiça.

- A alteração de cor nas paredes internas das varandas também é considerada alteração de fachada.

- A colocação de aparelhos de ar condicionado, desde que de maneira uniforme e em todas as unidades, geralmente é permitida, desde que aprovada em assembleia.

- Há controvérsia sobre a colocação de aparelhos de ar condicionado em uma unidade isolada. Na visão de alguns, isso constitui alteração de fachada e o condomínio pode contestá-la na Justiça se entender que a medida desvaloriza os apartamentos por afetar a estética do edifício. Outros acreditam que, por se tratar de um item que visa o

conforto do morador, isso não pode ser contestado.

- Mudanças de porta na sacada ou no padrão do cachilho também constituem alteração de fachada

- A colocação de antenas de TV do tipo Sky constituem alteração de fachada se o condomínio entender que elas prejudicam a estética do edifício.

- O mesmo ocorre com relação aos vasos de planta colocados na sacada.

- Qualquer obra que implique a alteração de fachada deve ser discutida em assembleia. O quórum e o número de votos necessários à aprovação dependem da natureza da obra.

- Grande parte das alterações não necessita de quórum de 100%, caso de obras como a pintura do edifício, tida como "obra necessária". Nesse caso, a obra precisa da aprovação da maioria dos presentes em assembleia

- A troca de portões em edifícios com projeto arquitetônico definindo a presença desse determinado portão também constitui alteração da fachada. Isso ocorre, geralmente, em edifícios antigos ou tidos como históricos.

- Em edifícios comuns, em geral, a troca de portões não constitui alteração da fachada.

Como o condomínio pode desfazer uma alteração inconveniente

Há decisões da Justiça tanto em favor do condomínio (que em geral contesta a obra de algum condômino) quanto de moradores que alteram a fachada. Muitas vezes, os condomínios perdem a ação por "negligência", ou seja, demoram muito tempo para contestar a alteração. Para desfazer alterações inconvenientes, o síndico deve seguir alguns passos:

- 1) Ter reação imediata ao fato.
- 2) O síndico tem poder de tomar medidas contra alterações de

fachada sem precisar de assembleia.

3) A primeira dessas medidas é notificar o infrator para desfazer a alteração ou alertando para que esta não seja feita.

4) A segunda, aplicar uma multa, desde que prevista na convenção

5) Aplicar a multa prevista no Código Civil, que é de cinco vezes o valor da cota condominial.

6) Discutir em assembleia se o condomínio deve ou não entrar com medida judicial contra o morador. Segundo o novo Código Civil, o quórum dessa assembleia deve ser de dois terços dos moradores, com a aprovação pela maioria simples dos presentes.

7) Recorrer à Justiça.

### \*\*\*\*\*DICAS\*\*\*\*\*

A instalação de ar-condicionado é permitida?

Para se instalar aparelhos de ar-condicionado é necessário que os seguintes itens sejam satisfeitos. a) Edificação deve possuir capacidade elétrica para suportar a carga suplementar decorrente da instalação do equipamento em todas as unidades atestadas por engenheiro elétrico com a devida ART - Anotação de Responsabilidade Técnica. b) Os locais de instalação desses aparelhos devem ser padronizados de modo a não comprometer a estética e segurança da edificação (resistência da estrutura) ou sua fachada. c) Todos os dados e informações devem ser levados para aprovação em assembleia geral especialmente convocada para este fim. É conveniente que o condomínio, através de assembleia geral, discipline a instalação desses equipamentos, tendo em vista que os Tribunais vêm decidindo favoravelmente aos condôminos que a pleiteiam.

**BOA SEMANA!**