

# Saiba o que caracteriza uma alteração de fachada do condomínio

**P**ara muitas pessoas, a compra do apartamento é a realização de um sonho. E logo que os proprietários pegam as chaves, iniciam com as reformas para deixar o ambiente com a sua cara.

Porém, o que poucos sabem – e é importante salientar – que nem tudo é permitido. Algumas dessas modificações, especialmente nas fachadas, descaracterizam a edificação, e podem inclusive culminar com a perda da garantia ou até mesmo ir parar nos tribunais.

Foto de Danial Zainudin

## Como assim? Pode ir parar nos tribunais?

Relacionado a garantia vou exemplificar com um caso muito conhecido por todos, a aquisição e modificação de um automóvel zero quilômetros.

Se você comprar um carro zero, e assim que retirar da loja, instalar – por exemplo – um sistema multimídia fora da concessionária.

O que vai acontecer?

Fatalmente você perderá a garantia da parte elétrica do automóvel, correto?

***Pois bem, com as edificações ocorre a mesma situação. É importante entender o que é, e o que não é permitido fazer nas sacadas e varandas dos apartamentos***

E quanto ao processo judicial, caso você faça alguma alteração na fachada, o condomínio poderá solicitar a remoção. E esta por sua vez, se não for cumprida, pode ser acionada pelo condomínio e ir parar nos tribunais.

Essas informações geram estranheza em boa parte da população, uma vez que as varandas e sacadas são elementos constituintes das unidades privativas. Em tese “-eu faço o que eu quiser dentro do meu apartamento”.

Mas, não é bem assim.

***As varandas e sacadas são sim pertencentes à área privativa. Porém, elas também compõem a fachada e a harmonia arquitetônica do empreendimento. Se não houver ordenamento, e regras quanto as alterações, tão logo a fachada vira uma “colcha de retalhos”.***

## Alterações de fachada mais frequentes

Dentre as modificações mais comuns, estão:

- 1 - Pintar as paredes com cores diferentes;**
- 2 - Fechar a sacada; e**
- 3 - Modificar a cor do vidro com películas.**

São mudanças relativamente simples, mas que descaracterizam as fachadas.

Outros exemplos são:

- Mudar a porta da sacada, ou a cor;
- Alterar o forro ou o teto;
- Mudar a cor dos gradis e parapeitos;
- Instalar toldos;
- Instalar aparelhos de ar condicionado;
- Instalar varais e pendurar roupas;
- Instalar antenas;

## O que os síndicos precisam saber sobre alteração de fachada

É imprescindível que o síndico conheça a Convenção do condomínio que está atuando. Nesse documento estão descritas todas as alterações que podem ser realizadas na edificação e como elas devem ser feitas.

Como por exemplo, na instalação de redes de proteção, ou fechamento de sacada, qual a cor da rede, o formato do vidro, como deve ser a esquadria, e assim por diante.

Outro ponto importante, é que o gestor predial – representado na grande maioria pela figura do síndico – fique atento quanto as modificações, para atuar o quanto antes com recomendações e/ou penalizações. E que atue de forma preventiva, informando frequentemente os moradores sobre as regras do condomínio, para evitar problemas futuros.





## A alteração de fachada foi aprovada por todos - como proceder?

Caso a modificação da fachada seja algo de comum acordo entre todos os moradores, o síndico não pode esquecer de alterar a convenção.

***E aqui fica uma ressalva: mesmo que seja a vontade da maioria, a alteração só deve ser permitida, caso o condomínio comporte a mudança.***

É comum encontrar moradores, que em consenso, decidem instalar aparelhos de ar condicionado nos apartamentos, e aprovam um espaço na varanda para instalar as condensadoras (parte externa do aparelho de ar condicionado), mas se esquecem de toda a parte técnica envolvida.

Nesse caso em específico - instalação de aparelhos de ar condicionado - antes de aprovar a modificação da fachada, é preciso fazer um estudo de cargas para saber se as instalações elétricas irão comportar a modificação.

Vencida essa etapa, o próximo passo é oficializar a alteração na convenção. O ideal é que todas as proibições e permissões estejam documentadas.

## O que os moradores precisam saber sobre alteração de fachada

Nem tudo é proibido e nem tudo é permitido.

Algo que pode parecer simples, como trocar a cor das paredes, ou instalar aparelhos de ar condicionado, podem trazer grandes consequências.

Então, antes de iniciar com as reformas, leia a convenção, o regimento interno, converse com o síndico e entenda exatamente o que pode, e o que não pode ser feito.

Espero que tenha gostado do material, e que faça bom proveito de todas as informações.

Boas Manutenções Prediais para ti!

**CLIQUE AQUI E SE INSCREVA**



**FELIPE LIMA**

*Mestre Engenheiro especialista em Manutenção Predial, apaixonado pelo tema. Atua a área há mais de 15 anos. Fundador da Primeira e Mais Completa Revista de Manutenção Predial.*

**in**

**Clique Aqui para Acessar o LinkedIn do Autor**

# ATALA

ENGENHARIA

São mais de 1.900 obras entregues em 27 anos de mercado de pintura e restauração de fachadas prediais.

O seu patrimônio merece ser valorizado!



(11) 99493.6103  
[atalaengenharia.com.br](http://atalaengenharia.com.br)