

ALTERAÇÃO DE FACHADA EM CONDOMÍNIO: COMO EU ANALISO E ORIENTO

OBJETIVO

Este texto é informativo. Ele ajuda a entender como reduzir riscos em obras externas (fachada) em condomínios. Não substitui a análise do caso concreto.

1. POR QUE ESSE TEMA GERA CONFLITO

A parte externa do prédio afeta todos. Ela interfere na estética do conjunto, na segurança, no valor do imóvel e na convivência. Por isso, mudanças externas costumam exigir cuidado e decisão formal.

2. PRIMEIRO EU IDENTIFICO SE A OBRA PODE SER “ALTERAÇÃO DE FACHADA”

Alguns exemplos comuns:

- troca de janela por porta
- mudança de cor ou modelo de esquadria (janela/porta externa)
- fechamento de varanda com vidro fora do padrão
- instalação de equipamentos visíveis do lado de fora (ar-condicionado, dutos, exaustores)
- toldos, coberturas, grades e painéis aparentes

Se houver impacto visual ou mudança de padrão, eu trato como risco alto e recomendo decidir antes de executar.

3. DEPOIS EU VERIFICO AS REGRAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO

Eu examino, principalmente:

- Convenção do Condomínio
- Regimento Interno
- atas e deliberações anteriores sobre o mesmo tema

- padrão arquitetônico do edifício (o que já foi aprovado e o que foi negado)

Muitos conflitos se resolvem nessa etapa, sem processo.

4. EU DEFINO O CAMINHO MAIS SEGURO PARA APROVAR

Quando a obra pode afetar a fachada, a orientação mais segura costuma ser:

- apresentar um projeto claro (desenho, memorial descritivo e fotos)
- submeter o tema a item específico de Assembleia
- registrar em ata o modelo, a cor e o material aprovados
- evitar aprovações genéricas, porque elas geram dúvida depois

Isso protege o condômino e também o condomínio.

5. EU RECOMENDO RESPONSABILIDADE TÉCNICA QUANDO FOR NECESSÁRIO

Se a obra envolve risco estrutural, elétrica, hidráulica, abertura, fechamento ou alteração relevante, eu recomendo profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) para elaborar e assinar o projeto. Esse cuidado reduz falhas e melhora a defesa caso exista disputa.

6. EU SEPARO DUAS AUTORIZAÇÕES QUE NÃO SE CONFUNDEM

Existem duas esferas diferentes:

- Condomínio: aprovação interna conforme convenção, regimento e assembleia.
- Prefeitura e órgãos públicos: licenças e autorizações urbanísticas, quando exigidas.

Uma autorização não substitui a outra. Em muitos casos, é preciso cumprir as duas.

7. SE JÁ HOUVE OBRA OU CONFLITO, EU ESCOLHO A ESTRATÉGIA CORRETA

A estratégia muda conforme o cliente:

SE EU ATUO PELO CONDOMÍNIO:

- preservar o padrão do prédio e aplicar as regras internas
- impedir efeito dominó (um faz, todos fazem)
- pedir interrupção de obra irregular e exigir adequação ou retorno ao padrão

SE EU ATUO PELO CONDÔMINO:

- demonstrar que não houve alteração relevante, quando isso for verdadeiro
- propor regularização e adequação ao padrão, quando possível
- organizar prova técnica, fotos e solução proporcional, para evitar litígio longo

Em ambos os casos, eu priorizo solução prática, com firmeza e respeito.

8. ORIENTAÇÃO OBJETIVA

Antes de iniciar uma obra externa, eu sugiro seguir esta ordem:

1. Leia a convenção e o regimento.
2. Apresente o projeto e peça aprovação formal, quando aplicável.
3. Contrate responsável técnico, quando necessário.
4. Verifique licenças municipais, quando exigidas.
5. Só execute a obra após aprovações e documentação organizada.

NOTA DE RESPONSABILIDADE

Cada condomínio tem regras próprias. Se você tiver dúvida sobre a obra ou sobre o quórum necessário, o ideal é avaliar os documentos e o projeto com antecedência.

HILÁRIO FRANKLIN, ADVOGADO