

XV COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. IBAPE/SP

NATUREZA DO TRABALHO: PERICIAL

PERÍCIAS RELACIONADAS À MODIFICAÇÃO EM FACHADAS.

Resumo

Trata-se da análise e constatação, através de Perícia, de modificações realizadas pelos proprietários das unidades independentes e seu impacto efetivo na fachada da edificação. Esse artigo visa auxiliar o Perito em que caso deverá definir alteração ou não da composição arquitetônica em função do elemento extra utilizado na benfeitoria. Casos diversos surgem na área pericial e o profissional não encontra respaldo técnico efetivo para análise da causa. Cada caso deverá ser detalhadamente analisado e verificado, pois não há regras para se estabelecerem os efetivos impactos gerados pelas modificações independentes realizadas no todo condominial. Neste trabalho pretende-se demonstrar alguns casos de litígio comuns relacionados a modificações de fachada.

PALAVRAS CHAVE: *Fachada – Elementos arquitetônicos – Impacto visual*

INTRODUÇÃO

É difícil encontrar uma definição do conceito “fachada” nas normas e legislações edilícias. Em arquitetura pode-se definir fachada como as faces de um imóvel. Existem as fachadas: frontal, laterais, internas e de fundos, normalmente as fachadas laterais são denominadas empenas. A fachada frontal é a face voltada para rua. A fachada de fundos é a face da edificação voltada para os fundos do terreno. Em uma edificação tudo que estiver na estrutura, vidros, pérgulas, portas, janelas e esquadrias, até a linha delimitada pelo telhado, é considerado fachada.

Uma melhoria executada na face da edificação ALTERA A FACHADA?

Como podem ser caracterizadas obras de alteração em elementos arquitetônicos e seu efetivo impacto visual na harmonia e uniformidade da edificação?

Muitos casos periciais surgem com questionamentos relacionados a elementos inseridos no contexto arquitetônico das edificações, ou de elementos retirados, ou ainda de elementos modificados. Cada caso merece uma análise apurada do profissional sobre o efetivo impacto gerado pela modificação realizada.

Para definir e analisar os impactos gerados por elementos estranhos nas fachadas e suas efetivas alterações, faz-se necessário inicialmente se estabelecer os conceitos referentes à: fachada, empena, elementos arquitetônicos, harmonia e uniformidade, tal como será demonstrado a seguir.

Segundo o dicionário Aurélio a palavra fachada, constitui-se de um substantivo feminino que significa:

“Fachada – qualquer das faces de um edifício, de um modo geral a da frente; frente.”

Em vários livros de literatura existem citações as fachadas na descrição das edificações, tal como no livro *“A Relíquia”* de Eça de Queiroz: *“Ao fundo de um adro, de lajes descoladas, erguia-se a fachada duma igreja”*.

Em arquitetura define-se a fachada principal como aquela voltada para o logradouro público e normalmente nesta se encontram os principais litígios e desacordos entre condôminos.

A fachada de fundos ou posterior é a que está voltada para área de fundos da edificação. Normalmente a legislação edilícia exige a permanência de uma área livre nos fundos da edificação, em função da proximidade com lotes vizinhos de outra rua.

As fachadas laterais, ou empenas, são fachadas que se localizam voltadas para o lote vizinho.

Existem ainda os prismas de ventilação e iluminação internos das edificações, que também são considerados fachadas internas, onde normalmente são instalados equipamentos, ou abertos vão indesejados que geram polêmicas.

O prisma de iluminação e ventilação constitui-se de um espaço livre dentro da edificação em toda sua extensão vertical que permite a colocação de vãos para ventilação e iluminação dos cômodos.

Conforme Decreto nº 10.426 de 06 de setembro de 1991 que regulamenta as construções em edificações multifamiliares no Município do Rio de Janeiro, no artigo 2.1.3 regulamenta os prismas para ventilação e iluminação.

“As edificações residenciais multifamiliares deverão ter seus compartimentos ventilados e iluminados através de prismas ou áreas resultantes de afastamentos. (espaço externo).”

2.1.3.1. Prisma para ventilação e iluminação a qualquer compartimento, observados os seguintes limites:

a) A seção horizontal mínima do prisma deverá ser constante ao longo de toda a sua altura.”



Empenas
Fachadas
laterais

Foto nº 1: Fachadas laterais - Empenas de edificações.



Foto nº 2: Fachada principal.



Foto nº 3: Fachada de fundos.

Por empena define-se a face lateral da edificação aquela que se encontra na divisa do terreno. Nas empenas conforme Código Civil não se permite a abertura de vãos, tal como artigos 1.299 a 1.301 transcritos a seguir.

“ Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito de vizinhos e regulamentos administrativos.

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho...”

O elemento arquitetônico representa os elementos construtivos de uma edificação. Nas fachadas, todos os elementos inseridos nas faces podem ser considerados elementos arquitetônicos, tais como: esquadrias; pilares; beirais; ornatos; vidros; pérgulas; telhados; coberturas entre outros.

Os elementos arquitetônicos inseridos ou retirados das fachadas podem gerar alterações interferindo na uniformidade e na harmonia. No estudo do impacto das modificações de fachada é importante se diferenciar os conceitos de uniformidade e harmonia, pois muitas vezes nas análises dos diversos casos, os conceitos se confundem gerando conclusões precipitadas que podem prejudicar as partes.

O conceito de uniformidade vem da palavra uniforme que segundo Aurélio significa um adjetivo referente a uma *“coisa que não varia”*, Já como harmonia se entende *“a disposição bem ordenada entre as partes de um todo”*. Muitas vezes um

elemento adicionado a fachada modifica a uniformidade não quebrando a harmonia do contexto arquitetônico, como geralmente ocorre no caso de fechamentos de varanda com painéis em vidro e na colocação das “cortinas de vidro”.

Vários casos de inserção ou retirada de elementos arquitetônicos em fachadas podem ser contestadas tais como:

- A colocação de vidraças na varanda de uma unidade isolada;
- A aplicação de películas do tipo "*insulfilm*" nos vidros das janelas;
- Colocação de vidros em cor diferenciada;
- Colocação de esquadrias em material e formato diferenciados;
- A alteração de cor nas paredes internas e externas das varandas também é considerada alteração de fachada, dependendo do impacto causado na harmonia do contexto;
- O revestimento das varandas, tanto nas paredes como no teto, também é um caso polêmico e dependerá de análise apurada dos impactos gerados;
- Fechamento de pérgula, principalmente quando há alteração na forma;
- Colocação de toldos, sempre deverá se verificar o que diz a Convenção Condominial;
- Colocação de aparelhos de ar condicionado em local indevido, ou de condensadores;
- Modificações do posicionamento de portas e esquadrias.
- Substituição de esquadrias por portas e vice-versa;
- Colocação de antenas de TV e anúncios.

Outro fator que sempre deve ser considerado pelo Perito em suas análises é o que se estipula na Convenção Condominial em cada caso. Normalmente, elementos arquitetônicos estranhos ou diferentes dos existentes em projeto original da edificação e que venham a quebrar a harmonia arquitetônica da fachada podem se constituir de uma alteração, que só poderá ser realizada com a aprovação condominial ou de acordo com o que prescrevem a legislação edilícia de cada localidade.

De uma forma geral, qualquer alteração que se faça nos elementos arquitetônicos originais da edificação e que possa interferir na harmonia do conjunto arquitetônico é considerado alteração de fachada.

Definidos os conceitos passemos a análise de vários casos periciais onde se necessitou a verificação e análise das modificações realizadas e conseqüentemente da conclusão da modificação ou não da fachada da edificação.

Passaremos a análise dos casos específicos.

CASO ESPECÍFICO nº 1: INSERÇÃO DE COBERTURA NAS PERGULAS DA FACHADA – MODIFICAÇÃO?

DA CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA

A edificação localiza-se na zona oeste do Rio de Janeiro, constituindo-se de grupamento residencial com vários blocos. Todos os blocos são similares e construídos na mesma época existindo, portanto uma uniformidade no conjunto.

A fachada principal constitui-se de varandas abertas, sendo que na unidade de cobertura existe a colocação de pérgula em concreto, que foi colocada com intuito de embelezamento e estilo arquitetônico.

Em um dos blocos, na unidade de cobertura, o proprietário cobriu a pérgula externa com placas de polipropileno translúcido em formato abobadado com colocação de esquadrias em alumínio na mesma tonalidade do guarda corpo das varandas.

No presente caso é importante uma visão completa da questão para se realizar uma conclusão pautada em normas e leis e para tanto é imprescindível a verificação da legislação edilícia da questão.

O primeiro passo na análise da questão é a verificação da conceituação do elemento arquitetônico modificado, no caso a pérgula.

O elemento arquitetônico denominado PÉRGULA utilizado pelo arquiteto no projeto original, constitui-se de um elemento vazado e leve utilizado em vãos abertos. Essa definição pode ser verificada na legislação edilícia contida no Código de Obras do Município, PERGULA, conforme glossário da Lei nº 1.574 constitui-se:

“Pérgula: Elemento decorativo executado em jardins ou espaços livres, consistindo de um plano horizontal, definido por elementos construtivos vazados, sem constituir, porém, cobertura.”

Houve o fechamento da pérgula, descaracterizando totalmente a fachada. O elemento arquitetônico denominado pérgula é definido por elementos construtivos vazados. O espaço se tornou coberto o que no presente caso é irregular.

Em análise a Convenção Condominial verificou-se que qualquer tipo de modificação na fachada deveria ser submetido à aprovação dos condôminos, tal como transcrito a seguir:

“...
CLÁUSULA OITAVA - São deveres dos condôminos, além daqueles previstos na Convenção de Utilização e Administração dos respectivos blocos:

.....
(n) não alterar a forma externa das fachadas total ou parcialmente as varandas, não substituir os toldos externos se houver, não decorar as paredes e esquadrias externas sem obedecer aos mesmos padrões de qualidade cor e tonalidade do originalmente colocados, nem colocar letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou quaisquer outros;”

A regularização de acréscimo de áreas cobertas nas áreas de terraço no pavimento de cobertura deverão obedecer no Município do Rio de Janeiro a alguns

parâmetros edílios, tais como: gabarito, área total edificável, afastamentos e ocupação da cobertura.

Em análise junto às plantas aprovadas da edificação e consulta ao projeto aprovado no Processo Administrativo original de construção verificou-se que não havia nenhuma regularização do fechamento das pérgulas e da constituição de nova área coberta acrescida na unidade de cobertura.

Na verificação e análise da legislação local verifica-se que no Decreto n.º 322 de 1976, Regulamento de Zoneamento, o artigo 120 estabelece condições para construções em pavimentos de cobertura, tal como transcrito a seguir:

“Art. 120. Acima do último pavimento das edificações afastadas das divisas, com mais de quatro e menos de dezoito pavimentos, inclusive, quando for o caso, os pavimentos destinados a lojas de edificações comerciais ou mistas, mesmo que constituam embasamento não afastado das divisas, além das caixas-d’água, casas de máquinas e o respectivo acesso, são tolerados:

*I — **terraços descobertos** para qualquer uso (tais como piscina, belvedere e mirante), não sendo considerada essa utilização no cálculo dos prismas de iluminação e ventilação (PIV) e prismas de ventilação (PV) e dos afastamentos;*

II — dependências de unidades residenciais situadas no último pavimento ou unidades residenciais de cobertura (uma por prumada de acesso), nas edificações residenciais multifamiliares ou mistas, assim como compartimentos destinados a atividades sociais dos condomínios (salas de recreação ou festas), desde que:

*1 — **a ocupação**, incluindo também as partes comuns, **não ultrapasse a 50%** da área do último pavimento;*

2 — nenhum elemento construtivo do pavimento de cobertura diste menos de 0,6m (sessenta centímetros) dos limites de construção da edificação, sendo que todo e qualquer elemento que estiver a menos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) desses limites obriga a que os prismas, reentrâncias ou afastamentos sejam calculados com a inclusão deste pavimento; [Redação dada pelo Decreto n.º 7.569, de 15/04/1988.]

3 — as disposições do artigo 134 do Regulamento de Construções e Edificações sejam obedecidas, considerando-se, como último teto das edificações aquele correspondente às dependências ou unidades permitidas, de acordo com este item;

4 — seja obedecido o afastamento mínimo de 5m, em relação ao plano da fachada voltada para a testada do lote.

§ 1.º Nos casos de ocupação previstos no inciso II deste artigo, a estrutura de pergulados e avarandados, inclusive vigas de testa e colunas, poderá integrar-se arquitetonicamente aos parâmetros das fachadas em todo o seu perímetro.

§ 2.º [Revogado pelo Decreto n.º 7.001, de 07/10/1987.]

§ 2.º [Revogado pelo Decreto n.º 7.001, de 07/10/1987.]”

No presente caso, não há sobra de área total edificável que permita a regularização de áreas cobertas no pavimento de cobertura. Verificou-se em análise a legislação e em consulta ao Departamento de Edificação ligado a área, que o fechamento das pérgulas é totalmente irregular, transformando o espaço descoberto

em área coberta e computável na ATE, sem possibilidade de regularização junto a Municipalidade.

No presente caso, houve a descaracterização da pérgula, elemento arquitetônico vazado e leve, com o fechamento executado acima do gabarito regularizado para o local. Foi colocado um fechamento abobadado que está completamente diferente do conjunto arquitetônico condominial quebrando a uniformidade e harmonia existentes, mesmo tendo sido aplicado um elemento translúcido, considera-se modificação de fachada, pois houve fechamento de área, com acréscimo de área coberta não regularizada, modificação da forma, com alteamento do gabarito e modificação do elemento arquitetônico.

No glossário do código de obras municipal do Rio de Janeiro, Lei nº 1.574 tem-se:

“Altura de uma fachada: É o seguimento de uma vertical, medido ao meio e no plano de uma fachada e compreendido entre o nível do meio-fio e um plano horizontal que passe pela parte mais alta da mesma fachada, quando se tratar de edificação no alinhamento de logradouro; tratando-se de edificação afastada do alinhamento a altura da fachada é medida entre o mesmo plano horizontal e o nível do terreno circundante.”

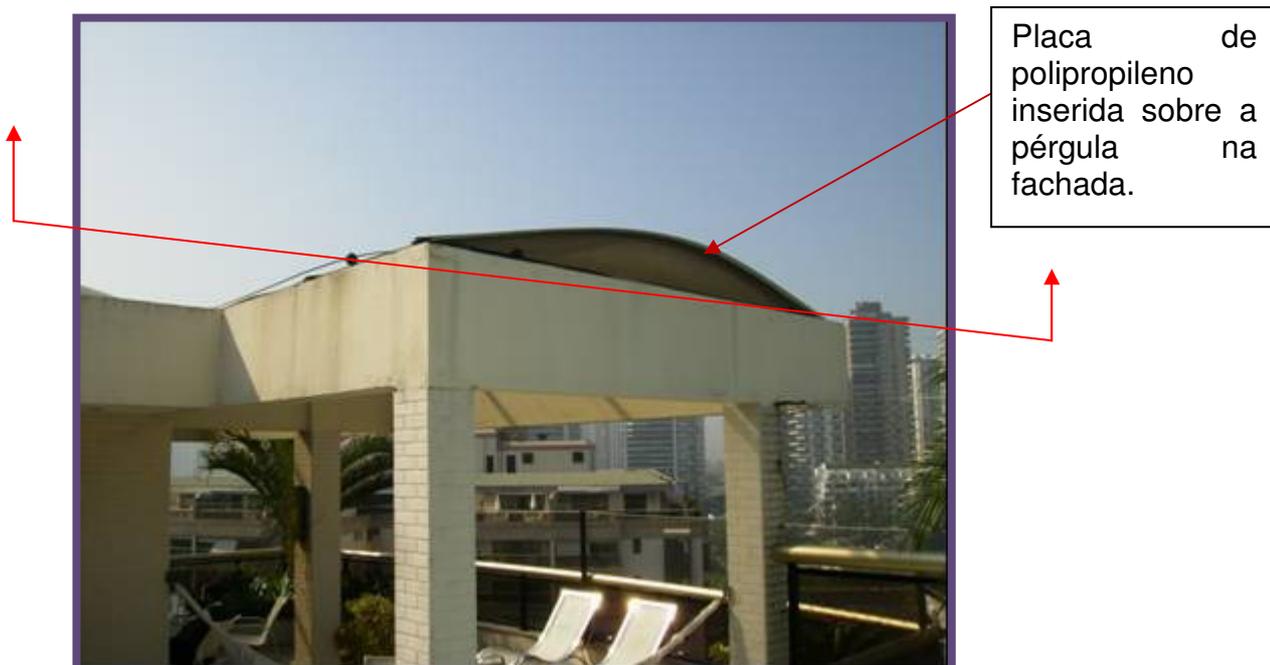


Foto nº 4: Elemento abobadado de fechamento, quebrando a harmonia da fachada.

Em uma visão aérea pode-se claramente verificar a falta de uniformidade e harmonia que a cobertura gerou no Condomínio.

Cobertura realizada irregularmente



Foto nº 5: Elemento abobadado de fechamento, quebrando a harmonia da fachada.

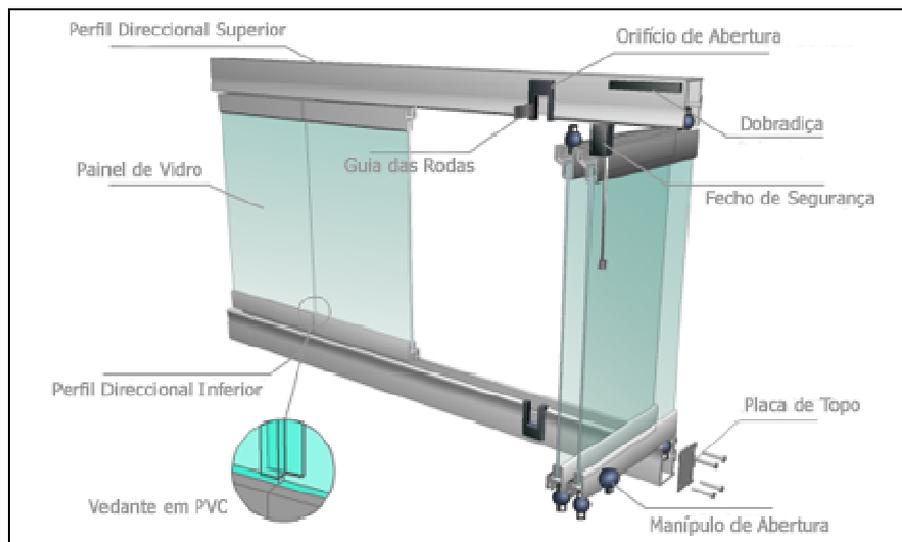
COMENTÁRIOS FINAIS DO CASO 1:

- O fechamento das pérgulas realizado na unidade 1001 é totalmente IRREGULAR, transformando o espaço descoberto do terraço em área coberta e computável na ATE, sem possibilidade de regularização junto a Municipalidade. Está em desacordo com a legislação edilícia vigente.
- O fechamento descaracteriza a uniformidade existente no Condomínio, desvalorizando o imóvel e podendo abrir precedentes para outras coberturas distintas quebrando a harmonia arquitetônica do local
- Houve modificação de fachada, uma vez que foi colocado um elemento na estrutura da edificação, que modifica a harmonia da construção e o projeto arquitetônico original aprovado, criando uma área coberta irregular.
- A pérgula existente e projetada constitui-se num elemento ornamental arquitetônico vazado e leve utilizado em espaços livre e jardins. A cobertura deste elemento com placas de polipropileno descaracterizam sua função original e conseqüentemente a fachada da edificação.

CASO ESPECÍFICO nº 2: COLOCAÇÃO DE CORTINAS DE VIDRO NAS VARANDAS – MODIFICAÇÃO DE FACHADA?

DA CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA

A edificação localiza-se na zona oeste do Rio de Janeiro, constituindo-se de grupamento residencial com vários blocos. Todos os blocos são similares e construídos na mesma época existindo, portanto uma uniformidade no conjunto.



Croqui do sistema das cortinas de vidro.

Não houve nenhuma modificação nos guarda corpos originais das varandas, tampouco nos revestimentos da fachada, apenas a colocação de painéis tal como uma cortina na área interna do apartamento.

Os painéis são recolhidos em uma das extremidades e as varandas tornam-se totalmente abertas como pode ser verificado nas fotos a seguir.



Foto nº 7: Instalação interna da cortina de vidro.



Foto nº 8: Instalação interna da cortina de vidro – recolhimento dos painéis.

No Condomínio verifica-se que algumas unidades utilizaram o sistema de painéis de vidro nas suas varandas, porém verifica-se que outros elementos colocados interferem de forma mais agressiva nas fachadas, tais como toldos e telas de proteção, que ocasionam a quebra de harmonia das fachadas.



Foto nº 9: Fachada do condomínio e elementos arquitetônicos colocados.



Foto nº 10: Fachada do condomínio e elementos arquitetônicos colocados.

Observa-se que o fechamento de varandas com painéis internos de vidro tem sido uma constante no Município do Rio de Janeiro, principalmente nas zonas oeste e sul, onde a proximidade do mar ocasiona ventos fortes, maresia e a necessidade de uma proteção interna para os moradores.

Vários casos tem sido observados, o sistema de painéis de vidro deslizantes funciona tal qual uma “cortina de vidro”, podendo ser totalmente recolhido, deixando a varanda totalmente aberta tal como demonstrado nas fotos a seguir.



Foto nº 11: Instalação interna da cortina de vidro – recolhimento dos painéis.



Foto nº 12: Instalação interna da cortina de vidro – recolhimento dos painéis.

Neste outro caso apresentado a “cortina de vidro” instalada no imóvel, não foi colocada sobre o guarda corpo e sim com um afastamento da fachada, tal como a colocação de uma cortina normal. Os painéis de vidro são translúcidos e não alteram em nada a estética da fachada.



Foto nº 13: Instalação interna da cortina de vidro – recolhimento dos painéis.



Foto nº 14: Fachada sem quebra da harmonia.

Como se trata de um novo elemento arquitetônico que vem sendo utilizado, a legislação anterior não possui parâmetros para o caso. A Prefeitura ainda utiliza o Decreto Municipal de 1991 para julgar os casos, e considera os mesmos como fechamento de varanda, baseando-se no item 2.4.4 do Decreto n.º 10.426, de 6 de setembro de 1991, que regulamenta as modificações em edificações multifamiliares e estabelece regras para fechamento de espaços abertos, tais como varandas e áreas de cobertura, como transcrito a seguir:

“2.4.4 — Varandas, sacadas e saliências:

2.1.4.1 — Varandas projetadas e sacadas:

Quando projetadas em balanço são as seguintes as condições e restrições de sua utilização:

A — em relação ao afastamento frontal:

Poderão ser balanceadas até 2,00m sobre o afastamento frontal mínimo exigido para o local ou aquele decorrente de acréscimo de pavimentos (afastamento progressivo). Poderão ocupar toda a extensão da fachada, devendo observar afastamento de 1,50m à divisa lateral do lote no caso de prédio não afastado das divisas;

B — em relação aos afastamentos laterais, de fundos e entre edificações:

Poderão se balanceados até 0,80m sobre o afastamento exigido, lateral, de fundos e entre edificações, guardados um mínimo de 2,50m até a divisa correspondente, podendo ocupar toda a extensão da fachada. No caso de edificação não afastada das divisas com afastamento nos fundos ou lote, as varandas deverão guardar uma distância mínima de 1,50m em relação às divisas laterais;

C — em relação a prismas:

Não é permitido o balanço sobre o espaço mínimo determinado por prismas ou reentrâncias;

D — para efeito de cálculo de ATE (Área Total de Edificação), ressalvada disposição específica do Regulamento de Zoneamento. Projeto de Estruturação Urbana (PEU ou Decreto, as varandas poderão ter uma área total máxima de até 20% (vinte por cento) da área útil da respectiva unidade, sendo a área excedente computada no cálculo da ATE;

E — as varandas e sacadas não poderão ser fechadas de piso a teto, salvo nas divisões entre unidades;

F — para efeito de cálculo de profundidade dos compartimentos (ventilação e iluminação), no caso em que o balanço ultrapasse 2,00m do plano da fachada, será tomado como referência o plano recuado 2m em relação ao alinhamento externo da varanda.”

Como a utilização dos painéis de vidro tem sido uma constante, uma nova legislação encontra-se em estudo para permitir a regularização da colocação de tais elementos. O Projeto de Lei Complementar nº 10/2005 que está tramitando na Câmara dos Vereadores do Município do Rio de Janeiro, permitirá o fechamento de varandas, única e exclusivamente por meio de envidraçamento nos limites da mesma, nas edificações existentes e com habite-se, em prédios residenciais multifamiliares com mais de 6 pavimentos inclusive, desde que não se descaracterize a fachada.

No Projeto de Lei Complementar nº 10/2005 sugere-se a alteração do texto do item E do artigo 2.4.4.1 do Decreto nº 10.426, já demonstrado para a seguinte redação:

“E – As varandas e sacadas não poderão ser fechadas na sua totalidade do piso ao teto, salvo nas divisões entre unidades independentes e nos casos previstos nos dispositivos contidos nesta Lei Complementar”.

COMENTÁRIOS FINAIS DO CASO 2:

- O sistema de painéis de vidro removível não altera os elementos arquitetônicos da fachada, nem a uniformidade tampouco a harmonia, visto que são transparentes e sem elementos verticais não podendo ser percebidos externamente.
- O sistema de painéis de vidro permite e proporciona um ambiente confortável protegendo as unidades residenciais da ação dos ventos e da chuva e de ruídos desagradáveis sem alterar a fachada.
- Como são elementos removíveis não podem ser considerados fechamentos em varanda, pois o fechamento se caracteriza pela instalação de elementos fixos e normalmente com batentes verticais.

- Dessa forma a colocação de painéis de vidro deslizantes colocados em fachadas, de uma maneira geral, não são considerados modificações de fachada, não alterando a harmonia nem a uniformidade do contexto.

CASO ESPECÍFICO nº 3: COLOCAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICINADO E CONDENSADORES – MODIFICAÇÃO DE FACHADA?

Outra causa constante de litígios é a instalação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas. Normalmente nas fachadas principais das edificações os aparelhos são instalados em vãos destinados a essa finalidade não ocasionando quebra de uniformidade e harmonia do contexto.

Muitas situações diferenciadas podem ocorrer e o perito deverá estar preparado para analisar cautelosamente cada uma delas, sempre observando a legislação pertinente a cada caso.

Uma situação de colocação de ar condicionado em painel de vidro principal de uma fachada gerou uma causa pericial, visto que o aparelho instalado em altura diferente do padrão da edificação retirou a visão lateral da orla marítima que a unidade vizinha tinha, ocasionando ruídos e modificando a harmonia e uniformidade do contexto, visto que apenas um aparelho estava desalinhado em relação aos demais existentes.

Em outra situação o vão para a instalação de aparelho de ar condicionado foi realizado na faixa lateral da fachada de fundos da edificação, junto ao pilar de sustentação. Tal fato ocasionou um litígio e não havia a menor dúvida sobre a conclusão pericial, visto que o aparelho quebrava totalmente a harmonia da fachada de fundos, e foi instalado de forma arbitrária sem o devido cuidado com a proximidade do pilar, podendo inclusive gerar problemas de ordem estrutural.



Foto nº 15: Fachada de fundos com instalação de aparelho em posição indevida.



Foto nº 16: Fachada de fundos com instalação de aparelho em posição indevida.

Outras situações de litígio relacionam-se a instalação do novo sistema split, que necessita de um condensador. A instalação do condensador normalmente é realizada nas áreas de prisma internos das edificações.

O sistema Split é constituído de dois equipamentos, sendo estes a unidade evaporadora (interna) e a unidade condensadora (externa), os quais são unidos entre si através de tubulações de cobre.

No caso que será demonstrado a seguir os condensadores foram instalados no lado externo da edificação e colocados sobre uma estrutura metálica fixada na parede bem acima da unidade 102 como demonstra a foto a seguir.



Foto nº 17: Vista da instalação dos condensadores sobre estrutura metálica na unidade 202.

A estrutura metálica fixada na parede da fachada de fundos da edificação além de ser considerada uma modificação de fachada, com quebra total da harmonia e uniformidade, gera impactos de vizinhança, uma vez que o aparelho trepida na estrutura de fixação gerando ruídos indesejáveis.

IMPACTOS DE VIZINHANÇA:

O relatório de impacto de vizinhança, por definição da Lei Orgânica, consiste em um instrumento relacionado com as repercussões significativas das construções sobre o ambiente urbano. Seu conteúdo básico é a caracterização da construção, o diagnóstico da área de influência, e a avaliação de impactos significativos (Decreto Federal 99.274/94).

O Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01 trouxe um novo instrumento de controle da Política Urbana: o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), disciplinado nos artigos 36 a 38 da Seção XII, semelhante ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), voltado para questões urbanísticas.

Conforme artigos 36 a 38 têm-se:

“Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.”

A instalação do suporte de ar condicionado na fachada de fundos da edificação pode ser considerada uma modificação de fachada.

Os principais impactos gerados pela instalação do suporte dos condensadores são:

- Ruídos – a instalação do suporte com condensadores sobrepostos vem ocasionando ruídos além dos permitidos pela legislação visto a trepidação dos equipamentos sobre o aramado.
- Emissão de calor – a instalação avança sobremaneira na área aberta da edificação ficando sobreposta a unidade 102 e gerando calor sobre a mesma.
- Falta de manutenção – pelo fato de avançar em área aberta da edificação, fica sujeita ao acúmulo de lixo e detritos que é lançado pelas unidades localizadas acima, provocando mau cheiro e a possibilidade da presença de roedores e insetos.
- Insegurança – a instalação da estrutura metálica para suporte dos condensadores facilita o acesso à unidade 102, imediatamente abaixo do mesmo.
- Riscos de incêndio e problemas nas instalações com acesso difícil para reparos.
- Poluição visual com alteração da fachada.

De acordo com o Código Civil existem artigos claros que proíbem a alteração da fachada, tal qual o artigo 1336:

“Art. 1.336. São deveres do condômino.

I – Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

*II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”*

A instalação de aparelhos de ar condicionado, no presente caso, é considerada uma alteração de fachada, pois não se trata da instalação de um aparelho condensador, como já existem outros no mesmo local, mas sim da colocação de um grande suporte aramado de apoio aos condensadores, que se projeta de forma agressiva sobre a área aberta da fachada dos fundos.

COMENTÁRIOS FINAIS DO CASO 3:

A instalação do suporte para apoio dos equipamentos de ar condicionado realizada na unidade 202 está inadequada, ocasionando uma série de problemas na unidade 102, impactos de vizinhança e modificação da fachada com poluição visual no local.

Os casos de alterações em fachadas podem ser verificados em diversas jurisprudências sobre o assunto, tal como no caso de instalação de ar condicionado, onde sempre se observa a convenção condominial e o regimento interno da edificação, tal como na jurisprudência apresentada a seguir.

“2008.001.64250 - APELACAO

DES. ANDRE ANDRADE - Julgamento: 29/04/2009 - SETIMA CAMARA CIVEL

**CONDOMINIO DE EDIFICIO
INSTALACAO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO
ALTERACAO DA FACHADA
INOBSERVANCIA DA CONVENCAO
IMPOSSIBILIDADE**

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR CONDICIONADO DO TIPO "SPLIT" EM DESACORDO COM O REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. EXISTÊNCIA DE OUTRAS MANEIRAS PARA INSTALAÇÃO DO APARELHO SEM INFRINGIR O REGIMENTO INTERNO OU ALTERAR A FACHADA DO CONDOMÍNIO. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.”

CASO ESPECÍFICO nº 4: PINTURA EM COR DIFERENCIADA DA EMPENA – MODIFICAÇÃO DE FACHADA?

Está perícia se realizou em uma edificação residencial multifamiliar colada nas divisas com 6 pavimentos tipo e quatro apartamentos por andar. Houve a ocupação no primeiro pavimento, das áreas de prisma de ventilação e iluminação.

Como o imóvel localiza-se no pavimento térreo, tem acesso direto as áreas de prisma de ventilação e iluminação localizadas na lateral e fundo da edificação, essas áreas encontram-se demonstradas na planta baixa a seguir.



Planta baixa da unidade 103

O conflito referia-se a pintura das paredes da área existente no prisma de ventilação e iluminação localizado nos fundos da edificação. Em vistoria verificou-se que tal área realmente está com a pintura diferenciada, porém encontra-se como aprovado originalmente sem nenhuma cobertura. O imóvel vizinho de número 104 realizou um acréscimo e modificação cobrindo a referida área de fundos como será demonstrado em fotos.



Fotos nº 18 e 19: Área pintada em cor diferenciada e fechamento realizado na unidade vizinha na fachada de fundos da edificação

Conforme Convenção Condominial, no artigo 10 não se permite a pintura de paredes tanto nas fachadas principais como nos fundos em cor diferenciada, tal como transcrito a seguir:

“Artigo 10 – é expressamente vedado a qualquer dos co-proprietários: a) decorar ou pintar as paredes, tanto das fachadas, como dos fundos, e esquadrias externas, com tonalidades ou cores diversas, das empregadas no conjunto do Edifício, sendo que as pinturas externas só poderão ser feitas sob a supervisão do Síndico, mediante contribuição dos co-proprietários, depois de aprovada o respectivo orçamento pela Assembléia Geral...”

COMENTÁRIOS FINAIS DO CASO 4:

- Na área dos fundos da unidade 103 existe uma área de prisma de ventilação que se encontra integrada ao apartamento com acesso pela sala de estar. Essa área possui as paredes pintadas em cor diferenciada ao restante da edificação.
- A unidade 104 vizinha a unidade 103, possui a mesma área nos fundos da edificação e realizou o fechamento da mesma, alteando o muro de divisa com cobogó cerâmico vazado e cobrindo com telhas.
- Em ambos os casos houve alteração na fachada de fundos da edificação que para sua manutenção depende da concordância dos demais condôminos e no caso do fechamento de área da regularização de acréscimo junto a Municipalidade.

CASO ESPECÍFICO nº 5: INSERÇÃO DE ELEMENTO DE MODIFICAÇÃO DE TEXTURA NA PAREDE RECUADA DA VARANDA NA COBERTURA DA EDIFICAÇÃO – MODIFICAÇÃO DE FACHADA?

Outro caso interessante, entre tantos analisados, refere-se também a uma edificação pertencente a um grupamento de edificações similares na zona oeste do Rio de Janeiro.

No apartamento de cobertura duplex existe uma grande área de terraço na unidade sendo que a parte aberta da varanda encontra-se a 5 metros de distância do cômodo existente no pavimento.

Em projeto de decoração o arquiteto instalou treliças de madeira sobre a parede do cômodo localizado na cobertura recuado da fachada 5 metros, apenas para dar uma textura e “charme” arquitetônico para os usuários da unidade, compondo dessa forma seu projeto de interior.

Essa textura foi pintada exatamente na mesma cor da fachada principal da edificação, não sendo percebida no contexto.

De qualquer forma, a colocação da textura gerou polêmica e ação pericial.

A colocação desse elemento decorativo afastado 5 metros da face da fachada principal ocasiona modificação de fachada?

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

São considerados fachadas as faces de um imóvel. Existem as fachadas: frontal, laterais, de fundos e internas, normalmente as fachadas laterais são denominadas empenas.

O elemento arquitetônico representa os elementos construtivos de uma edificação. Nas fachadas, todos os elementos inseridos nas faces podem ser considerados elementos arquitetônicos, tais como: esquadrias; pilares; beirais; ornatos; vidros; pérgulas; telhados; coberturas entre outros.

Os elementos arquitetônicos inseridos ou retirados das fachadas podem gerar alterações interferindo na uniformidade e na harmonia. No estudo do impacto das modificações de fachada é importante se diferenciar os conceitos de uniformidade e harmonia, pois muitas vezes nas análises dos diversos casos, os conceitos se confundem gerando conclusões precipitadas que podem prejudicar as partes.

Não há uma forma de se generalizar os casos de modificações de fachada. Cada caso deverá ser analisado cautelosamente, considerando a legislação vigente, as convenções condominiais, os impactos de vizinhança.

O perito deverá analisar os impactos gerados pelas modificações eventualmente realizadas, analisando o contexto como um todo, verificando se houve uma quebra de harmonia do conjunto e se as modificações estão ou não ocasionando problemas na edificação.

BIBLIOGRAFIA

- Código de Obras do Município do Rio de Janeiro.
- Feigelson Deutsch, Simone – Apostila de Legislação Edilícia – Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia – IEL/ UFF, 2003.
- Macedo, Silvio Sorares – Paisagismo e Paisagem. Paisagem e ambiente: ensaios:5. São Paulo, FAU/USP.
- DICIONÁRIO AURÉLIO BÁSICO DA LÍNGUA PORTUGUESA, Editora Nova Fronteira, Rio de Janeiro, 1988.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 13.752 – *Perícias de Engenharia na Construção Civil*, Rio de Janeiro, 1996.
- Código Civil – Editora Auriverde – Rio de Janeiro, 2004.
- Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/01 – Senado Federal – Secretaria Especial de Editoração e Publicações – Subsecretaria de edições técnicas – Brasília – 2006;
- Lucéia Martins Soares, In Dalari e Ferraz, Adilson Abreu e Sérgio, Coord. Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal 10.257/2001, 1ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002