



PARECER JURÍDICO

Em: 25.11.2008

Tela de proteção é ou não
alteração de fachada ?

O dispositivo legal que trata do tema em questão (Código Civil) não esclarece com exatidão e nem enumera as hipóteses do que se pode compreender como alteração de fachada, conforme se pode observar de sua redação abaixo, para melhor análise:

CÓDIGO CIVIL

Art. 1336. São deveres do condômino: I. (...) 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. (...)
--

Todavia a instalação de telas/grades de proteção em janelas e sacadas de edifícios tornou-se uma prática bastante comum, pois cumpre de forma eficaz a sua função protetiva, a baixo custo, e sem alterar muito a fachada dos edifícios ou agradir o estilo arquitetônico das construções, ainda que fixada externamente.

A disposição do art. 1336, inciso III, do Código Civil, não deve ser interpretada literalmente, mas segundo o seu fim, que é o de preservar a harmonia arquitetônica e estética do prédio.

Em razão disso, conforme leciona o jurista JOÃO BATISTA LOPES, na obra Condomínio, 9ª. ed, Ed. Revista dos Tribunais, 2006, pág. 209, *"o simples envidraçamento do terraço ou a instalação de toldos para proteção contra o sol ou vento não se incluem na proibição legal"*.

Com efeito, os procedimentos acima são muito mais nítidos e acentuados, como modificativos de uma fachada, do que a instalação de telas, que visam a proteção de pessoas e animais, e mesmo assim têm sido aceitos pela maioria dos doutrinadores e pela jurisprudência, apesar de não ser pacífico o entendimento.

Deve-se colocar em destaque o fator segurança, que deve prevalecer sobre a beleza de um conjunto arquitetônico, até porque, em tese, telas de proteção, ainda que sejam instaladas na parte externa da janelas, não me parece comprometer a fachada do edifício.

Vejamos algumas decisões que entendem perfeitamente cabíveis a colocação de objetos protetivos em janelas de edifícios, não se constituindo em alteração de fachada:

CONDOMÍNIO – Alteração de fachada – Grade em varanda – Ação Ordinária ... Além disso, a prova dos autos revela a ocorrência de freqüentes assaltos danosos ao condomínio, que podem ser evitados com o gradeamento das varandas dos apartamentos. Na espécie não se vislumbra sequer a alegada violação da Lei. Apelação Cível nº 1212/94 –



Eduardo Coelho Leal Jardim

Advogado - OAB/MS 4920

Reg.em 19.10.94 – Fis. 24888/24891 – TJ/RJ, Sexta Câmara Cível – Unânime – Rel. Des. Itamar Barbalho – Jul. Em 06.09.94, *in obra* Condomínio de autoria de Thelma Araújo Escreves Fraga e Cleyson de Moraes Mello, 2ª ed, Freitas Bastos Editora, RJ, 2005, pág. 242.

Condomínio. Fechamento de varanda. Ação visando o desfazimento da obra. ... O fechamento de varanda com esquadria de alumínio e vidro, sem alteração considerável da estética da fachada, não incide na vedação do art. 10 da Lei n. 4.591/64, ainda mais quando outro condômino, com expressa autorização dos demais em assembléia, procedeu da mesma forma na unidade de sua propriedade. Recurso provido. (ETD). – Rev. dos Tribunais, vol. 740, pág. 405, Ementário 01/97, n. 16, 06.02.1997, *in* mesma obra acima, pág. 261.

O que se constata, tanto da doutrina como da jurisprudência, é que deve prevalecer o bom senso, sendo que a questão deve ser analisada caso-a-caso, mas direcionando-se, predominantemente, ao entendimento de que não se constitui em ilegalidade a colocação de telas/redes de proteção em janelas/sacadas de edifícios, sobretudo porque visam proporcionar proteção e não ferem substancialmente a aparência da fachada.

É o parecer.

Eduardo Coelho Leal Jardim
Advogado - OAB/MS 4920
Assessor Jurídico SECOVI/MS