O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Ar condicionado: fachada versus conforto

A fachada abrange as quatro faces do edifício, sendo um bem comum dos condôminos que a lei protege para preservar a sua harmonia visual e evitar sua desvalorização. Dessa maneira, consagrou-se a norma de que é vedada a instalação de aparelho de ar condicionado quando este causa prejuízo estético, já que os equipamentos se assemelhavam a caixotes.

Mas, agora, diante da elevação da temperatura mundial, com os termômetros superando os 32 °C até mesmos em regiões que eram conhecidas por serem frias, vemos os tribunais de Justiça decidindo a favor dos moradores e ocupantes que instalam ar condicionado. Em alguns casos entende-se ser desumano impor um desconforto excessivo e em outros vemos que alguns tipos de aparelhos não afetam de forma danosa a fachada.

É COMUM CONVENÇÃO REGULAR MATÉRIA DE FORMA CONFUSA

A questão é polêmica, devendo os casos serem analisados com bom senso, sem apego a posturas ultrapassadas, pois a Lei nº 4.591/64, que regulamenta os condomínios, foi criada há 50 anos. Por outro lado, não devemos desprezar o direito da coletividade preservar a harmonia da fachada.

As convenções em geral são pessimamente redigidas, copiadas sem qualquer critério, sendo comum estipular o quórum unânime para tudo que envolve a fachada, o que é um equívoco. A lei exige o quórum unânime apenas quando a alteração é praticada por um condômino. Não é exigido este mesmo quórum quando a alteração decorre de uma obra que seja realizada em prol do interesse coletivo, como, por exemplo, a troca do revestimento da fachada, diante do surgimento de infiltrações ou das pastilhas que se soltaram. Nesse caso, o quórum da maioria simples dos presentes autoriza a obra, pois esta é necessária, sendo que a assembleia se limitará a escolher qual empresa fará a obra e a sua forma de pagamento.

BOM SENSO DEVE PREVALECER

Diante da grande variedade de aparelhos que possibilitam a instalação de maneira mais discreta, às vezes dentro da varanda ou na área de serviço, vemos que muitos moradores têm obtido conforto sem afrontar a coletividade, pois não prejudicam o visual estético. Muitos edifícios permitem a instalação nas fachadas dos fundos e laterais, já que a frontal é que consiste na parte mais visível e, portanto, merecedora de maior proteção. Já em vários outros é autorizada a instalação dos aparelhos somente nas esquadrias das janelas, dentro de uma determinada simetria, sendo vedado apenas que seja perfurada a alvenaria.

Mas, há situações que torna-se inviável a instalação de alguns aparelhos na fachada frontal, especialmente nos edifícios de alto padrão, pois a depreciação em alguns casos é inaceitável. Basta vermos que muitos edifícios gastam verdadeiras fortunas para revestir em vidro ou outros materiais nobres para valorizar as unidades, sendo comum estes possuírem lajes e outras alternativas para instalação da refrigeração, caso já não tenham ar condicionado central.

CONVENÇÃO NÃO É LEI

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao julgar o processo nº 700.22661474, esclareceu que apesar da convenção do prédio proibir, esta não pode ser vista como uma norma ditatorial. Os desembargadores do TJRGS fizeram um paralelo com os julgados em SP, RJ e MG, onde apesar da convenção proibir animais na maioria dos prédios, estes são aceitos, desde que não perturbem. Com base no mesmo raciocínio autorizaram o ar condicionado na fachada do prédio porque o local onde foi instalado não gerou dano estético.