



ENVIDRAÇAMENTO DAS SACADAS DOS APARTAMENTOS

Prezados condôminos

Ao envidraçar sua sacada o condômino deve observar:

- 1. A Legislação Condominial que não permite a alteração de fachada, (a sacada faz parte da fachada;**
- 2. A lei Municipal, que regulamenta as sacadas construídas em área não computável, (Entende-se como área não computável a área sobre a qual não há incidência de impostos.);**
- 3. As regras aprovadas em Assembleias normatizando o envidraçamento das sacadas.**

Para deixar mais clara essa questão da área não computável, vamos exemplificar:

Em um terreno de **1.000 m2** localizado em uma **área de zoneamento que permita construir três vezes a área do terreno**, é possível ter uma edificação com área construída **total de no máximo 3.000 m2**.

No entanto, a legislação permite que algumas áreas não sejam computadas neste cálculo, uma delas é a área da sacada. Portanto, considerando este exemplo, se tivermos uma área total das sacadas de 500 m2, **esses 500 m2 não seriam computados como área construída**, e sim como **área não computável**, e consequentemente não se pagaria impostos sobre essa área.

É importante entender que todas as varandas do nosso condomínio são consideradas área não computável. O fechamento de apenas uma das varandas gera acréscimo de área e torna o Habite-se irregular, possibilitando aplicação pela PMSP de multa sobre o total da área construída (total do prédio e não apenas a área do apartamento em questão, e até mesmo caçado o Habite-se. Essa questão pode ainda se estender para além dos custos para regularização da obra, envolvendo o desfazimento do fechamento ou a regularização com novo projeto pela outorga onerosa (pagar pelo excesso da área construída), e a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Existem projetos de condomínio onde as sacadas/varandas são construídas em área computável, porém nosso projeto de condomínio tem mais de 30 anos e não pode ser comparado a projetos modernos dos últimos 10 a 15 anos, onde os projetos já preveem varandas gourmets, com espaço para churrasqueiras, forno, mesas, ou seja, uma varanda integrada ao apartamento e caracterizada como área computável.

No nosso caso, apenas o **envidraçamento de sacada**, é permitido. Entenda-se como envidraçamento, o uso de vidros retrateis, o que permite a proteção do morador, no momento desejado, contra as intempéries da natureza (sol, chuvas e ventos) e ao mesmo tempo assegura que a sacada continue sendo usada como sacada. Entretanto, devem ser observados os aspectos estruturais, a sacada não poderá ser extensão da sala, o que se caracteriza por retirada da parede ou porta, eventual construção nessa área, nivelamento de piso ou colocação de cortina fixa, (cortina aprovada age 13/06/19 foi a do tipo “Rolo”). **A sacada** do apartamento, que externamente é parte comum, (fachada) patrimônio de todos não pode ser alterada, com pintura fora do padrão ou qualquer tipo de revestimento, devendo serem observadas também as regras aprovadas em assembleia para não descaracterizar a área construída não computável.

Acreditando ter contribuído para o esclarecimento de algumas dúvidas, contamos com a compreensão e colaboração de todos

Obrigada
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOCANTINS.
MARIA CHRISTINA FERREIRA DE LUNA – SÍNDICA.
SP-24/04/24