

Fechamento das Sacadas dos Apartamentos

Prezados Condôminos, este comunicado tem como objetivo melhorar a compreensão quanto à liberdade que cada condômino tem em relação ao fechamento das Sacadas do apartamento. Existem duas questões referentes ao fechamento das sacadas, a primeira diz respeito à Legislação Condominial que não permite a alteração de fachada, e a sacada faz parte da fachada; a segunda, diz respeito à Regulamentação Municipal, que considera o fechamento de sacada como aumento de área construída, como área computável. (Entende-se como área computável uma área passível de cobrança de impostos.)

Exemplificando, 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, apenas como área agregada ou área construída não computável, e consequentemente não se pagaria impostos sobre essa área.

Nesse sentido, é importante entender que todas as varandas de nosso condomínio são consideradas área não computável. O fechamento de apenas uma das varandas gera acréscimo de área e torna o Habite-se irregular, podendo ser aplicada pela PMSP 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. A questão estende-se 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.

Atualmente existe farta jurisprudência diferenciando fechamento de sacada e envidraçamento de sacada, de maneira que apenas o envidraçamento 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, (a cortina permitida é “Rolo”.

O **envidraçamento** da sacada do apartamento, que externamente é parte comum, (fachada) patrimônio de todos, e internamente área construída não computável, deve ser feito quando desejado, dentro do padrão aprovado em Assembleia, quanto ao material, cor, etc... com quórum específico, mesmo que o tempo de instalação do envidraçamento de cada um seja diferente.

Acreditamos que eventuais dúvidas tenham sido sanadas, e entendemos que irregularidades precisam ser normalizadas. Para facilitar o acesso ao padrão definido, estamos enviando em anexo a ata da assembleia assim como o padrão definido. Relembramos que estas informações estão disponíveis no site da Larcon e que o Sr. Dernivon além de ter todas as informações tem como uma de suas funções assegurar que os condôminos estejam seguindo os padrões definidos.

À Administração.

São Paulo, 31 de janeiro de 2023.