



23.nov.2020 às 8h00

Larissa Teixeira (<https://www1.folha.uol.com.br/autores/larissa-teixeira.shtml>)

SÃO PAULO Não importa se é um vaso de planta (<https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2020/06/moradores-de-apartamentos-podem-cultivar-hortas-em-pequenos-espacos.shtml>) ou uma decoração, objetos não podem ser colocados nas beiradas de janelas e sacadas. Caso caiam, eles podem causar sérios danos em quem estiver lá embaixo. Áreas como essas merecem cautela e manutenção adequada para evitar acidentes.

Apesar da proibição, o advogado Alexandre Berthe conta que há prédios que flexibilizam a colocação de bandeiras, tapetes, pisca-pisca e outras decorações natalinas presas a grade (<https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2020/09/morador-deve-respeitar-regras-do-condominio-para-usar-sacada-ou-varanda.shtml>), mas por conta em risco.

Também há casos de pessoas que descartam lixo pela janela. O advogado João Paulo Rossi Paschoal exemplifica com uma situação em que a pessoa jogou uma bituca de cigarro acesa, o vento levou para a unidade de baixo e queimou o estofado.

Os advogados explicam que, se um objeto ou pedaço de janela cair, e atingir uma pessoa ou posse, como carro, o prejudicado poderá processar o condomínio. Caso haja certeza sobre de qual unidade o objeto caiu, o dono poderá ser responsabilizado nas esferas civis ou criminais, conforme o dano. Além disso, mesmo que não afete ninguém, a unidade poderá ser punida pelo condomínio de acordo com o regulamento interno, com advertências e multas, por exemplo.



Nos Prédios - Arte Agora São Paulo

Os especialistas recomendam que o síndico espalhe avisos internos e comunicados para conscientizar e cessar o descarte de objetos por janelas. Além disso, Paschoal reforça que há soluções para reforçar a proteção e evitar problemas, como instalar telas, vidros e gradis. Nestes casos, é preciso estar atento às regras do prédio.

Segundo Paschoal, a responsabilidade pela manutenção das janelas é do proprietário da unidade, porque é um item de uso exclusivo. Ao mesmo tempo, por fazer parte da fachada do prédio, é importante manter o padrão e não fazer alterações de forma isolada. O advogado explica que se vários moradores quiserem trocar, por questões de qualidade ou economia por exemplo, é preciso aprovar a modificação em assembleia.

Berthe ressalta a importância do bom senso. Ele comenta que limpezas internas e pequenas manutenções podem ser feitas pelo condômino, desde que haja muita cautela. Já questões mais complexas, exigem contratação de um profissional especializado.

Se houver risco de queda de objetos e restos de obra, Berthe recomenda informar a administração e pedir para isolar a área abaixo da janela. Dependendo da obra, pode ser necessário emitir uma documentação para obra sob supervisão de

[arquiteto ou engenheiro \(https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2020/11/grandes-reformas-precisam-de-acompanhamento-tecnico.shtml\)](https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2020/11/grandes-reformas-precisam-de-acompanhamento-tecnico.shtml).

Em caso de dúvidas, o morador pode checar o regulamento, ver decisões coletivas anteriores e procurar a administração.

Janelas e sacadas exigem cuidados

Quem usa, cuida

- Apesar de janelas e sacadas fazerem parte da fachada da edificação, a manutenção é dos moradores
- Estas áreas são de uso exclusivo do condômino, que deve ficar atento a conservação
- Ao mesmo tempo, as unidades não podem alterar a fachada de forma isolada
 - Isso desvaloriza a edificação
 - Modificações do tipo devem ser feitas coletivamente e aprovadas em assembleia

Segurança

- Nos prédios, a queda de um objeto “simples” somado a altura pode causar danos graves
- É proibido colocar objetos nas beiradas de sacadas, janelas ou pendurados em grades
- Condôminos não devem jogar lixo, como bituca de cigarro, pela janela
- Coloque proteções adequadas para evitar acidentes
- Há pessoas que instalam telas de proteção, vidros, grades etc.
- Tenha bom senso

Responsabilidade

- Se um objeto cair ou for arremessado, a unidade responde pela infração
- O síndico deve investigar e ter certeza sobre quem fez aquilo
- Ele pode aplicar uma punição conforme o regimento interno, como advertências de multas
- Caso o item que caiu acertar uma pessoa ou um carro, por exemplo:
- A pessoa prejudicada pode processar o condomínio

- Se souber exatamente qual foi a unidade responsável, é o proprietário quem responde
- O artigo 938 do Código Civil aborda essa responsabilidade
- Dependendo do dano, o processo pode correr no âmbito civil e criminal

Aposte na conscientização

- Além de fiscalizar, o síndico pode fazer campanhas de conscientização
- Vale reforçar as regras do prédio e explicar os riscos de acidente, por exemplo
- Caso o condômino tenha alguma dúvida, é importante conversar com a administração

Manutenção

- Zelar pela conservação do patrimônio é essencial
- Morador pode fazer pequenos reparos e limpeza na área interna das janelas ou sacadas
- Conforme a complexidade da situação, vale chamar um profissional ou uma empresa especializada
- Escolha empresas idôneas
- Tudo deve ser feito com muita cautela
- As ferramentas e restos de obras não podem cair
- Se houver risco, converse com a administração sobre o reparo e peça para que uma área abaixo da janela ou sacada seja isolada
- Além do morador, síndico deve estar atento aos acontecimentos do prédio
- O síndico pode colocar cones e sinalização durante o período da obra

Unidades não podem alterar a fachada

- Os problemas em janelas e sacadas devem ser avaliados
- Às vezes, o caso pode ser resolvido com uma manutenção simples ou trocando uma peça
- Em outras, o condômino pode preferir trocar a janela
- As alterações devem seguir o padrão do condomínio para não alterar a fachada
- Antes de fazer algo, cheque as normas internas e decisões anteriores dos condôminos
- Obras e novas instalações podem exigir a emissão de documentos específicos
- A administração também deve estar ciente da instalação
- Procure saber o que é necessário para o seu caso

Apartamentos novos

- Quem vive em um prédio novo e descobre um problema, precisa entender se a questão é uma falta de manutenção ou algo mais grave
- Após entregarem os apartamentos, as construtoras têm um período de até cinco anos para consertar eventuais problemas
- Este prazo é regulado pela NBR 15.575 e pode ser menor dependendo da situação
- É importante consultar o manual de uso da unidade para tirar dúvidas
- Caso perceba algum defeito na unidade, leve a construtora o quanto antes
- Cada situação deve ser avaliada adequadamente

Fontes: *Alexandre Berthe, advogado especializado em direito condominial; João Paulo Rossi Paschoal, advogado especializado em direito condominial*

ENDEREÇO DA PÁGINA

<https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2020/11/objeto-pendurado-em-sacada-ou-janela-pode-causar-acidente.shtml>