

## POLÊMICA NAS FACHADAS

## Varandas na berlinda

Câmara aprova projeto que permite o fechamento desses espaços com vidros, exceto na Zona Sul

FOTOS DE MARCELO PIU



Cada um por si. Fachada de um prédio na Rua General Glicério, em Laranjeiras: a falta de critério faz com que cada morador decida como vai fechar sua varanda, fazendo com que o projeto arquitetônico do edifício seja prejudicado

CELIA COSTA, FERNANDA PONTES E RUBEN BERTA  
granderio@oglobo.com.br

Depois de quase dez anos de tramitação, a Câmara dos Vereadores aprovou anteontem um polêmico projeto de lei que permite o fechamento de varandas, através da instalação de um sistema retrátil de vidros. Caberá agora ao prefeito Eduardo Paes — que sempre mostrou ser contrário à permissão — sancionar ou não o texto. O projeto aprovado exclui apenas os bairros da Zona Sul do benefício, o que, segundo o vereador Carlo Caiado (DEM), idealizador da iniciativa, atendeu a um pedido de presidentes de associações de moradores da região.

A aprovação foi um dos raros momentos no passado recente da Câmara em que um projeto com impacto relevante para a cidade, elaborado por um vereador da minoria de oposição, conseguiu ser bem-sucedido no plenário. Caiado usou a estratégia de colocar outros 20 vereadores como coautores, o que, na prática, pode trazer efeitos positivos para as bases eleitorais de cada um deles nos bairros. Até o líder do governo, Luiz Guarani (PMDB), acabou assinando o texto. Ele conseguiu a inclusão de uma emenda que estabelece o pagamento de até R\$ 300 por metro quadrado, para que o proprietário faça a regularização do fechamento. Caberá à prefeitura, se o texto for sancionado, fixar o valor específico para cada bairro.

**PAES AINDA NÃO SABE SE VAI SANCIONAR PROJETO**  
O prefeito Eduardo Paes disse que ainda não viu o projeto e, por isso, não decidiu se vai sancioná-lo.

— A proposta ia ser aprovada de qualquer jeito. O que fizemos foi incluir um mecanismo prevenindo a cobrança pela regularização. Seria uma injustiça não cobrar, porque anteriormente houve uma lei de mais-valia que cobrou uma taxa para quem desejava se regularizar — disse o vereador Guarani, lembrando o decreto publicado em 2009, quando vários proprietários de imóveis da Zona Sul regularizaram o fechamento de suas varandas, através da mais-valia.

O projeto das varandas foi o primeiro que Carlo Caiado apresentou, quando chegou à Casa em seu primeiro mandato, em 2005. Ex-subprefeito da Barra e administrador regional do Recreio durante a gestão de Cesar Maia, o vereador disse que elaborou a proposta por causa dos constantes pedidos de moradores da região, sua maior base eleitoral, que alegavam problemas principalmente com chuva, ventos e sol forte, além de segurança.

A psicóloga Sílvia Cohen há um ano providenciou o fechamento de sua varanda no Jardim Oceânico, na Barra.

— Eu moro no primeiro andar, e o vidro reduziu muito o barulho da rua. Também tenho netos e transformei uma parte da varanda num cantinho para os brinquedos das crianças. Foi uma forma de evitar as grades e as telas protetoras — diz ela.

O empresário Sidney Brunstein, que mora numa cobertura na Barra, se diz favorável ao fechamento das varandas, desde que seja feito com critério:

— Sou totalmente a favor, porque aumenta a sala e se aproveita melhor o ar-condicionado, mas não pode cada um fazer do seu jeito. É preciso haver um padrão estabelecido pelo prédio.

**FALTA DE PADRONIZAÇÃO NAS FACHADAS**

A falta de padrão no fechamento de varandas pode ser vista em vários endereços da Zona Sul, onde a medida continua sendo proibida. Na Rua General Glicério, em Laranjeiras, o edifício 440 tem os mais diversos estilos de vidros nas janelas, com esquadrias pretas, brancas e metálicas. A dona de casa Maria Fernanda Vilela conta que todos os apartamentos do prédio onde mora há 30 anos fecharam suas varandas:

— Eu nem sabia que não podia. Se pago mais por isso no IPTU, também não tenho conhecimento. Só sei que a varanda sem janelas acumula muita poeira e poluição dos ônibus. Quando venta, junta folha, e fica tudo sujo.

A parte do projeto que causou mais discussões desde a sua apresentação foi a questão da mais-valia. Conforme decreto municipal de 2009, o fechamento das varandas implica o aumento da área edificável e, como consequência, o acréscimo na base de cálculo do IPTU, uma das principais fontes de arrecadação do município. O projeto aprovado determina que o fechamento da varanda não poderá resultar em aumento real da área da unidade residencial. Não será admitida a incorporação da varanda, total ou parcialmente, aos compartimentos internos, sob pena de multa.

O presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB-RJ), Pedro da Luz Moreira, disse que não considera o fechamento das varandas algo grave do ponto de vista urbanístico, desde que existam parâmetros. O arquiteto, no entanto, alerta que é preciso que as varandas preservem as características de serem um ponto de vista para o morador e também de ventilação. A padronização das fachadas também é outro ponto que deve ser levado em consideração.

— A varanda não pode ser fechada e se tornar parte do apartamento — disse Pedro da Luz. ●

Colaborou Luiz Ernesto Magalhães



Isolamento. Prédio no Jardim Oceânico: para moradores, a varanda fechada protege contra chuva e poluição

**Corpo a corpo**

SYDNEY MENEZES

**‘A varanda é fundamental para a composição estética e urbanística’**

Presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio (CAU-RJ), ele critica o fechamento dos espaços. Diz que a medida interfere até na paisagem, pois ambientes abertos deixam o cenário da cidade mais leve

**● O senhor é a favor do projeto?**

Ele é bem-intencionado. Não vejo problema no fato de o morador querer fechar o vidro da sua varanda num dia de ventania ou numa noite, quando está recebendo visitas em casa. Mas, na prática, o que acontece é a incorporação do espaço ao imóvel.

**● De que forma?**

O morador fecha aquela varanda para sempre. Coloca cortinas, nivela o piso com o da sala e perde o conceito de varanda. Nesse caso, passa a ser uma extensão do apartamento, sem que o proprietário pague nada por isso.

**● Qual a importância das varandas para a composição arquitetônica da cidade?**

A varanda é fundamental para a composição

estética e urbanística do ambiente. A paisagem fica mais leve, mais arejada e mais sustentável, porque os apartamentos com varandas são mais ventilados e se protegem da incidência de raios solares.

**● Em alguns prédios, as varandas são fechadas, sem obedecer a qualquer estilo...**

Esse é outro problema. Cada edifício tem a sua convenção, mas nem sempre as regras são cumpridas pelos condôminos, comprometendo a estética das fachadas dos prédios.

**● E quanto ao trabalho dos arquitetos?**

A concepção do projeto fica comprometida. As fachadas representam o grande elemento arquitetônico do prédio, que acaba sendo desrespeitado. ●