COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.252, DE 2009

Limita a fixação de cota de rateio em despesas de condomínio.

Autor: Deputado LEONARDO QUINTÃO

Relator: Deputado JOÃO ARRUDA

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em análise, de autoria do nobre Deputado Leonardo Quintão, altera as Leis nº 4.591/64 (Lei dos condomínios e incorporações imobiliárias) e nº 10.406/02 (Código Civil) para determinar que as despesas do condomínio sejam divididas de forma igualitária entre as unidades, cabendo às unidades maiores, no máximo, 30% a mais que o valor da quota estabelecida para as unidades de menor tamanho.

Distribuída inicialmente apenas à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania – CCJC, a referida proposição foi alvo do Requerimento nº 6.195, de 2010, do Deputado Marcelo Itagiba, que solicitou a sua redistribuição para incluir, entre os órgãos encarregados do parecer de mérito, a Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU. Deferido o requerimento pela Presidência desta Casa, o despacho inicial foi revisto e o projeto redistribuído à CDU, que irá analisá-lo antes da sua apreciação pela CCJC.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei apresentado pelo nobre Deputado Leonardo Quintão altera as Leis nº 4.591/64 (Lei dos condomínios e incorporações imobiliárias) e nº 10.406/02 (Código Civil) para fixar que no rateio das despesas a quota da unidade condominial de maior tamanho não pode ultrapassar em 30% aquela destinada a menor unidade autônoma do condomínio.

No Brasil, a grande maioria das convenções de condomínio estabelece que o valor da taxa condominial deve ser proporcional à fração ideal de cada unidade autônoma. O entendimento reinante é que as unidades de maior tamanho, em razão de terem uma quantidade maior de ocupantes, geram, em tese, mais despesas na utilização de áreas, bens e equipamentos comuns como elevadores, luz, água, material de limpeza, manutenção de piscinas etc.

Essa premissa, entretanto, é absolutamente questionável. Em primeiro lugar, porque não se pode garantir que as unidades maiores tenham uma quantidade maior de moradores. Hoje, as famílias estão menores e a diferença entre o número de moradores em apartamentos de dois, três ou quatro quartos não chega a ser significativa, sendo que, no caso das coberturas, normalmente o que se busca é um maior conforto e não mais espaço para acomodação de mais residentes. Em segundo lugar, ainda que as unidades maiores fossem ocupadas por um número maior de pessoas, não se pode afirmar categoricamente que elas utilizem os espaços coletivos de forma proporcional ao tamanho das unidades, ou que deem motivo a despesas com manutenção das áreas comuns maiores do que qualquer outra unidade condominial de menor área. Pelo contrário, no caso dos prédios comerciais, essa relação pode até ser inversa, dependendo do uso que se dê à fração ideal de cada unidade.

Em geral, as áreas comuns são utilizadas de forma igualitária por todos os usuários. Temos que admitir, entretanto, que em um país vasto e diversificado como o Brasil, podem ocorrer algumas situações em que, pelas características construtivas ou de uso do edifício, as unidades maiores gerem despesas também maiores ao condomínio. O projeto também se preocupa com esse aspecto, ao admitir que a taxa de condomínio das

unidades maiores seja até 30% maior que a quota fixada para as unidades menores.

Assim sendo, me parece bastante justo distribuir os gastos gerais do condomínio igualmente entre todos os condôminos, ao invés de distribuí-los de acordo com a área privativa ocupada pelo imóvel, salvo em casos especiais, onde a quota estabelecida poderá ser majorada em até 30% para as unidades maiores.

Diante do exposto, no que cabe a esta comissão regimentalmente analisar, nosso voto é pela APROVAÇÃO, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 5.252, de 2009.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado JOÃO ARRUDA
Relator