

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.252, DE 2009

(Do Sr. Leonardo Quintão)

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

AUTOR: Deputado LEONARDO QUINTÃO.

RELATOR: Deputado JOÃO ARRUDA.

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO ROBERTO BRITTO

O Projeto de Lei em epígrafe tem por objetivo alterar o critério de rateio das despesas condominiais dispostos na Lei nº 4.591, de 1964, e no Código Civil aprovado pela Lei nº 10.406, de 2002, limitando em 30% a diferença máxima permitida, independente da fração ideal da unidade autônoma do condomínio.

Em que pese a louvável preocupação do nobre autor da proposição, eis que é inquestionável a relevância da questão trazida à baila no presente Projeto de Lei, pois o conteúdo das modificações pretendidas interessa a milhões de brasileiros que suportam o ônus das despesas condominiais, temos que referida proposição não merece receber guarida no âmbito desta Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Como se sabe, o método atualmente utilizado para rateio das despesas condominiais entre os respectivos condôminos é o da fração ideal, fração esta obtida levando-se em conta, de forma proporcional, o valor da unidade imobiliária, calculada relativamente ao conjunto da edificação.

Na conformidade do parágrafo 3º do art. 1.331 do Código Civil, a fração ideal deve ser proporcional, já que busca estabelecer um critério de

divisão de despesas, considerando a projeção da propriedade exclusiva sobre a área comum, fazendo com que, em termos práticos, quem detenha maior área privada igualmente detenha maior comprometimento com a área comum.

Nesse sentido, portanto, dispõe expressamente o art. 1.315 do Código Civil que o condômino é obrigado, na proporção de sua quota parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, bem como suportar os ônus a que estiver sujeita.

Na lição dos doutrinadores, “cada consorte é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação (demarcação, reparação, remuneração de vigilante, impostos e taxas) ou de divisão do bem (custas judiciais, honorários advocatícios, operações de agrimensura) e superar na mesma razão os ônus a que estiver sujeito, isto porque todos deles tiram proveito da coisa repartindo os seus frutos” (DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. Ed. Saraiva, 2004, 10ª Ed, São Paulo, pg. 949).

Como bem destacou em seu parecer na legislatura anterior o então relator da matéria em questão, o eminente Deputado Fernando Chucre, “a fração ideal é, via de regra, proporcional à destinação e capacidade de ocupação do imóvel”.

Ao concluir seu brilhante voto pela rejeição do PL ora em discussão, o então relator da matéria enfatizou que “... um apartamento de quarto e sala, ou de um dormitório, é projetado para a utilização por, no máximo, duas pessoas. Imóveis maiores, com dois, três ou quatro quartos são destinados a famílias maiores. Supõe-se, então, que quanto maior o número de habitantes das unidades autônomas, maiores as despesas que estes deverão incorrer na utilização das áreas comuns, como elevadores, luz, água, material de limpeza, manutenção de piscinas, etc.”

Assim sendo, nada parece mais justo do que distribuir estes gastos pelo tamanho do imóvel, ao invés de distribuí-los por igual ou com pequena diferença de valor, independentemente da área privativa ocupada pelo imóvel, como pretende o nobre autor da proposição, afigurando-se, a nosso sentir, grande injustiça para com os condôminos que possuem menor fração ideal.

Inegavelmente o PL privilegia, no dizer o então relator, “aqueles cuja área da unidade autônoma seja maior, limitando os seus gastos à 30% a mais do que paga o proprietário de imóvel de menor tamanho, quando na verdade os gastos do condomínio são quase que na sua totalidade proporcionais às áreas ocupadas pela unidades”.

Vale destacar, neste contexto, que a obrigação de pagar a quota condominial é oriunda da vida em comunidade e absolutamente necessária à própria sobrevivência da estrutura condominial, porquanto convivendo em comunidade restrita, embora desfrutando da autonomia de seu direito de propriedade sobre a unidade autônoma, aos condôminos cabem direitos e deveres, sendo seu principal dever o de concorrer com a quota-parte que lhe couber no rateio para as despesas do condomínio, observada, contudo, a integral proporção de sua fração ideal.

Finalmente, não se pode perder de vista que tanto a Lei nº 4.591/64 quanto o Código Civil vigentes, ao determinarem o rateio das despesas na proporção de suas frações ideais, também admitiram o estabelecimento de disposição em contrário na sua Convenção de Condomínio, circunstância que por si só assegura, a cada condomínio, querendo, aplicar a regra ora pretendida pelo ilustre autor da presente proposição.

Portanto, as leis que regulam o tema podem ser amoldadas às situações personalíssimas de cada comunidade condominial por meio de mera convenção de condomínio a ser aprovada por quorum qualificado dos respectivos condôminos.

. Diante de todo o exposto e motivado pela ausência de estudos mais detalhados sobre os efeitos do impacto financeiro nas contas dos milhares, quiçá milhões de condomínios pelo País afora, entendemos que a matéria não deve prosperar, razão pela qual, reiterando nossas homenagens aos ilustres autor e relator, somos premidos a opinar contrariamente à aprovação do PL 5.252, de 2009, recomendando aos nossos pares nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano a sua rejeição.

Sala da Comissão, em 21 de março de 2012 .

Deputado **ROBERTO BRITTO**
Autor do Voto em Separado