



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.252-A, DE 2009

(Do Sr. Leonardo Quintão)

Limita a fixação de cota de rateio em despesas de condomínio; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. ARNALDO JARDIM).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIACÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer vencedor
- parecer da Comissão
- voto em separado

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei limita a fixação de cota de rateio em despesas de condomínio.

Art. 2º O § 1º, do Art. 12, da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 12.....

§ 1º A fixação da quota no rateio corresponderá a divisão das despesas do condomínio entre as unidades, de forma igualitária, cobrando-se das unidades de tamanhos maiores o máximo de 30% (trinta por cento) a mais do que o valor fixado para a quota da unidade menor;

.....(NR)”

Art. 3º . O inciso I, do Art. 1.336 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 1.336

I – Contribuir para as despesas do condomínio de acordo com a divisão entre as unidades, de forma igualitária, cabendo às unidades de tamanhos diferentes no máximo 30% (trinta por cento) a mais do valor fixado para a quota da unidade menor;

.....(NR)”

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Objetiva este Projeto de Lei corrigir distorção quanto à forma correta de se cobrar a divisão de despesas de condomínio, em um edifício composto por unidades de tamanhos diferentes.

Alguns ainda não entendem que, mesmo sendo um apartamento de cobertura ou térreo maior que os demais apartamentos, não há justificativa lógica para se cobrar a taxa de condomínio conforme a fração ideal.

O uso da fração ideal no rateio das despesas entre lojas térreas independentes e salas também leva a situações injustas.

A cada dia surgem mais decisões judiciais derrubando o uso da fração ideal para a divisão de despesas de manutenção e conservação. Os juízes, com o apoio de bons peritos judiciais, têm compreendido que a fração ideal foi criada para dividir os custos com as obras e a mão-de-obra para construir o prédio, não sendo viável sua aplicação para dividir despesas de portaria, limpeza, iluminação, áreas de lazer, pois tais áreas comuns são utilizadas de forma igualitária por todos os ocupantes das unidades, independentemente do tamanho destas. Somente quanto a água tal consumo deve ser analisado conforme o efetivo uso pela unidade maior.

Aqueles que insistem em “punir” quem adquire uma unidade maior que as demais, quando descobrem a real definição do que seja fração ideal, partem para outros argumentos que também se mostram frágeis perante uma análise mais acurada. Dizem que pelo fato de o proprietário de unidades maiores ter melhor condição financeira, via de regra, deva pagar mais ao condomínio, e assim confundem tal cobrança como se fosse Imposto de Renda ou sobre propriedade.

Há ainda aqueles que teimam em dizer que o apartamento de cobertura ou loja deve pagar mais porque tem maior valor. Ora, o proprietário neste caso pagou pelo que adquiriu e não ganhou nada, tendo arcado com o ITBI no ato da compra e todo ano com IPTU mais caro que as demais unidades menores. Portanto, imposto está ligado ao valor do patrimônio ou à capacidade contributiva, e não tem nada ver com rateio de despesas de condomínio.

Por uma questão de bom senso, não é correto cobrar a mais daquele que não usufrui nada além do que os demais, devendo a divisão de despesas de condomínio respeitar sua natureza jurídica de simples divisão de despesas a que cada um deu causa.

A permanecer a situação atual, continuarão crescendo as demandas desnecessárias, o que apenas contribui para a insegurança jurídica e a morosidade da Justiça.

Tanto é injusta a cobrança de rateio de despesas de condomínio pela fração ideal que hoje é comum, quando da construção de novos edifícios, as convenções já trazerem o percentual da unidade diferente que, geralmente não excede a 30% (trinta por cento) do valor fixado para as unidades menores.

Para corrigir essa injustiça e, para que não se dê margem ao enriquecimento ilícito, venho pedir o apoio dos meus Nobres Pares a este Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 20 de maio de 2009.

Deputado LEONARDO QUINTÃO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DO CONDOMÍNIO**

.....

**CAPÍTULO III
DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO**

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob Pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

.....

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARECER VENCEDOR

I - RELATÓRIO

Na reunião ordinária deliberativa do dia 28/03/12 desta Comissão, em decorrência da rejeição do Parecer do Relator, Deputado João Arruda, e da ausência do Deputado Roberto Britto, autor do Voto em Separado apresentado ao Projeto de Lei nº 5.252/09, tive a honra de ser designado Relator do Parecer Vencedor da presente proposição e acatei, na íntegra, o 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 28 de março de 2012.

Deputado **ARNALDO JARDIM**
Relator do Vencedor

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 5.252/09, nos termos do Parecer Vencedor do Relator, Deputado Arnaldo Jardim, contra o voto do Deputado João Arruda. O Deputado Roberto Britto apresentou voto em separado.

O parecer do Deputado João Arruda passou a constituir voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Domingos Neto - Presidente, Leopoldo Meyer, Mauro Mariani e Roberto Britto - Vice-Presidentes, Adrian, Edson Pimenta, Fernando Marroni, Flaviano Melo, Genecias Noronha, Heuler Cruvinel, Iriny Lopes, João Arruda, João Pizzolatti, Marco Tebaldi, Nelson Marquezelli, Paulo Ferreira, Rosane Ferreira, Mário Negromonte.

Sala da Comissão, em 28 de março de 2012.

Deputado DOMINGOS NETO
Presidente

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

FIM DO DOCUMENTO
