

PROJETO DE LEI Nº , DE 2009
(Do Sr. Leonardo Quintão)

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

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 de de 2009.

Deputado LEONARDO QUINTÃO