

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 FERNANDO CHUCRE

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em análise, de autoria do nobre Deputado Leonardo Quintão, altera as Leis nºs 4.591/64 e 10.406/02 (Código Civil) para estabelecer que as despesas do condomínio serão 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 trata de um assunto que vem gerando muita discussão nos últimos anos, que é o método de rateio das despesas geradas pelas edificações coletivas entre seus condôminos. Nesse sentido, altera as Leis nºs 4.591/64 e 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.

Em que pese a elevada intenção do Autor do projeto de lei, não posso concordar com a solução adotada pelo ilustre Colega para o assunto em debate, pelos argumentos apresentados a seguir.

A fração ideal é, via de regra, proporcional à destinação e capacidade de ocupação do imóvel. Dessa forma, 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 de áreas comuns como elevadores, luz, água, material de limpeza, manutenção de piscinas, etc. Assim sendo, nada parece mais justo do que distribuir esses 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.

Assim, a adoção do critério de distribuição como pretende a proposição em análise, se reveste de total injustiça para com os condôminos que possuem menor fração ideal. O PL privilegia 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 pelas unidades.

Além disso, tanto a Lei nº 4.591/64, em seu artigo 12, quanto a Lei nº 10.406/02, em seu art. 1.336, determinam que cabe ao condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, **salvo disposição em contrário na convenção**. Portanto, as leis que regulam o tema estabelecem apenas uma regra geral para o rateio das

despesas, deixando as comunidades condominiais absolutamente livres para estabelecerem, por meio da convenção do condomínio, metodologia de rateio de forma diversa daquela fixada em lei.

Enfim, entendemos que o assunto esteja tratado de tal forma correta em nosso ordenamento jurídico, que não mereça qualquer tipo de reparo, como quer o autor da proposta.

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

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado FERNANDO CHUCRE
Relator