

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 5.035, DE 2013

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", para que o rateio das despesas condominiais seja feito de acordo com o número de unidades da edificação.

Autor: Deputado Antônio Bulhões

Relator: Deputado Félix Mendonça Júnior

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO COVATTI FILHO

Com o devido respeito ao nobre Relator, são totalmente injurídicos o projeto e o substitutivo apresentados, segundo os quais o rateio das despesas do condomínio deve ser feito pelo número de unidades autônomas de edificação. No primeiro caso, em todas as hipóteses. No segundo, nas unidades imobiliárias exclusivamente residenciais.

Quando se compra um imóvel num condomínio, sabe-se que se está adquirindo dois tipos de propriedade: a primeira, de uso exclusivo e, a segunda, de uso comum. O objeto da propriedade exclusiva é a unidade habitacional e a propriedade compartilhada é a exercida sobre aquelas partes de uso comum na proporção de sua fração ideal.

A fração ideal, por sua vez, revela a parcela de cada condômino na copropriedade do terreno e das coisas comuns, nos termos do artigo 1.331 do Código Civil. Como as despesas geradas pelo condomínio têm

como finalidade a conservação, a manutenção e a segurança da propriedade, aquele que tem uma fração ideal maior também deve ter um encargo maior em relação ao pagamento. Assim, os encargos dos condôminos na manutenção do patrimônio compartilhado deve ser proporcional.

Por sua vez, de forma harmônica com os artigos 1331 e 1336 do CC, a fração ideal também serve de parâmetro para definir os direitos condominiais nas votações em assembleias gerais e na atribuição da quantia a que faz jus cada proprietário sobre o terreno e nas outras partes comuns, em caso de extinção do condomínio ou de indenização paga pela seguradora:

Modificar o critério da taxa de rateio das despesas condominiais sem alterar as outras questões que utilizam como parâmetro a fração ideal implica a criação de distorções nas relações condominiais, criando vantagens ao proprietário da maior fração ideal sem as correspondentes obrigações. Quebra-se, portanto, a paridade em prejuízo dos que possuem as edificações autônomas menores.

É totalmente incoerente que os donos das unidades habitacionais suportem as despesas de forma igualitária, independentemente da área das respectivas unidades autônomas, quando diversos outros parâmetros utilizam a fração ideal, inclusive para obtenção de eventuais indenizações e o exercício do direito de voto nas assembleias.

No mais, para aqueles que entendem que as despesas do condomínio devem ser divididas de forma igual para todos os condôminos, independentemente da fração ideal, Jesus Lopes, em artigo intitulado “Despesas do Condomínio: como dividir de forma justa”¹, faz as seguintes indagações:

Um proprietário de dois apartamentos contíguos e que foram transformados em uma única unidade habitacional, com a fusão das suas matrículas, passaria a pagar a mesma quota-

¹ LOPES, Jesus. Despesas de Condomínio: como dividir de forma justa. In: <http://jmllopes.jusbrasil.com.br/artigos/113474498/despesas-do-condominio-como-dividir-de-forma-justa>. Acesso em 10 nov 2015

parte de outro condômino que só tem um apartamento?

Alguém que tenha a vaga de garagem com matrícula própria, desvinculada da unidade habitacional, e venda somente seu apartamento, permanecendo, portanto, ainda proprietário da vaga de garagem. Nesse caso, sua quota-parte seria igual a dos demais condôminos?

Nas deliberações em assembleias gerais dos condôminos todos os votos teriam o mesmo peso, independente do tamanho da unidade habitacional?

Numa possível distribuição da indenização relativa ao terreno e às partes comuns, todos os proprietários teriam direito ao mesmo quinhão ou seria adotado um rateio proporcional?

O autor, ao fazer tais questionamentos, toca no ponto pelo qual o sistema de fração ideal é mais coerente com o da quota única para todos os proprietários. As despesas condominiais, afinal, existem para custear a manutenção do patrimônio das coisas comuns que, embora pertençam a todos, é distribuído com quinhões distintos para diferentes coproprietários.

Por todo exposto, meu voto é pela constitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa das duas proposições. Quanto ao mérito, voto pela rejeição do projeto de lei e do respectivo substitutivo.

Sala da Comissão, em 11 de novembro de 2015.

Deputado COVATTI FILHO