

RECURSO Nº , DE 2009
(Do Sr. Fernando Chucre e Outros)

Contra a apreciação conclusiva do Projeto de Lei nº 611, de 2003, que “altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil”

Senhor Presidente,

Os Deputados abaixo assinados, com fundamento no artigo 58, § 2º, inciso I da Constituição Federal e no artigo 132, § 2º do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, recorrem ao Plenário contra a apreciação conclusiva do Projeto de Lei nº 611, de 2003, que “altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil”

JUSTIFICAÇÃO

O PL nº 611/2003, de autoria do deputado Dr. Rosinha (PT/PR), foi apresentado no dia 02/04/2003, buscando alterar a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Como explicação de ementa consta “Alteração, Código Civil, deveres, condômino, rateio, despesa, utilização, área de uso comum, competência, síndico, elaboração, orçamento, balancete, demonstrativo, prestação de contas”.

Buscava referido projeto a alteração dos art. nº 1.336 e 1.348 do Código Civil Brasileiro, sendo que o primeiro trata das obrigações do condômino em contribuir para com as despesas do condomínio e determina a forma de tal contribuição (sistema de rateio); o segundo, a seu turno, trata da competência do síndico e lista o rol de suas obrigações. A redação do projeto estava assim disposta:

Art. 1º - O inciso I do art. nº 1.336 e o art. nº 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.336 -

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, exceto as decorrentes do uso das partes comuns, rateadas igualmente entre todos;

.....”(NR)

Art. 1.348.....

X – providenciar ou determinar a elaboração do orçamento anual e balancetes mensais e os demonstrativos da receita e despesa.

.....”(NR)

Distribuído à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania e designado relator o deputado Carlos Abicalil, o projeto foi à votação na sessão do dia 24/04/2009.

No mérito, relativamente à alteração do art. nº 1.348 (competência do síndico), o Relator se manifestou contrário, por entender que a matéria já estava adequadamente regulada pela Lei nº 10.406/2002, consoante se verifica da sua razão de voto.

Por outro lado, quanto à alteração do art. nº 1.336 (critério de rateio de despesas), foi mantida a redação original do PL, porém sob forma de substitutivo, em face da supressão da matéria anteriormente referida: “contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, exceto as decorrentes do uso das partes comuns, rateadas igualmente entre todos.”

A justificativa para a proposição é de que a Lei nº 4.591/1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações), no tocante às despesas condominiais adotava o critério de rateio correspondente a respectiva fração ideal de terreno, para cada unidade autônoma, porém com a possibilidade de rateio por unidade (valor igual para cada unidade autônoma independentemente da sua área e correspondente fração ideal, contanto que expressamente previsto na convenção do condomínio).

Argumenta o autor do Projeto que a Lei nº 10.406/2002 (CCB) ao determinar que o rateio fosse realizado somente pelo critério de frações ideais passou a gerar obrigações diversas para os condôminos “que possuem fração ideal maior,

não só em relação às suas unidades como também na utilização de áreas comuns”, o que teria resultado em injustiça.

O relator entende como pertinente e justa a proposição, alegando, ainda, um suposto alinhamento com o disposto no art. nº 1.340 da Lei nº 10.406/2002. Diz o Relator que o art. nº 1.340 já traz, de forma implícita, que “as despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo devem ser suportadas respectivamente, pelos condôminos, se forem utilizadas por mais de um ou pelo condômino, vedando, dessa forma, o enriquecimento sem causa, ao passo que torna mais justa e proporcional o rateio das referidas despesas”.

Feito o relato, importa manifestar que ocorreram graves equívocos na interpretação dos dispositivos da Lei nº 10.406/2002, relativamente aos conceitos de área comum, área privativa, utilização de área comum com exclusividade, despesas comuns, despesas privativas e despesas pela utilização de área comum com exclusividade. Tal situação levou, igualmente a uma redação equivocada que altera o sentido do que pretendia o projeto e, mais do que isso, se mantida, resultará em injustiça e inadimplência.

Assim, mantendo alta deferência aos senhores Deputados integrantes da CCJC, pedimos vênias para a interposição deste recurso, cujas motivações podem ser sustentadas, da seguinte forma:

Do rateio das despesas comuns por fração ideal de terreno ou por unidade autônoma; Da responsabilidade pelo pagamento das despesas de área comum utilizada com exclusividade por determinado condômino.

O art. nº 1.336 da Lei nº 10.406/2002 trata dos deveres do condômino, dentre os quais a obrigação de pagar as despesas do condomínio, estabelecendo o critério de rateio por fração ideal, com possibilidade de previsão de forma diversa, desde que constante da convenção. O art. nº 1.340 da mesma lei trata da obrigação daquele condômino que utiliza com exclusividade área comum a todos, impondo a este o ônus de arcar, também com exclusividade, com o pagamento das despesas decorrentes de tal área.

Como se vê, a legislação em vigor, prima pela boa técnica e pela justiça, impedindo que todos os condôminos paguem por área que, embora comum – uma vez constante das respectivas frações ideais de cada unidade – sobre ela não o tenham pleno uso e gozo.

De outra banda, o projeto pretende mais do que isso, pois, pretende que as despesas condominiais, exceto as derivadas da utilização exclusiva de área comum, sejam submetidas ao rateio por unidade autônoma e não por fração ideal.

Ao contrário do que consta na justificativa do Projeto a adoção de tal critério se reveste de injustiça para com os condôminos que possuem menor fração ideal, privilegiando aqueles cuja área das unidades seja maior e, em assim sendo, fere o princípio da igualdade, insculpido na Constituição Federal.

Ocorre que a fração ideal está diretamente relacionada à área da unidade autônoma e, via de conseqüência, no caso de condomínio residencial proporcional à destinação e capacidade de ocupação do referido imóvel. Veja-se que, um apartamento de quarto e sala ou, até mesmo de um dormitório, é projetado para a utilização por, no máximo duas pessoas; enquanto isso, imóveis maiores, com dois ou três quartos, supõe-se, estejam destinados a famílias maiores.

Supõe-se, então, que quanto maior o numero de habitantes das unidades autônomas, maiores as despesas que estes deverão dar na utilização de áreas comuns (elevadores, piscinas, luz, material de limpeza, pintura de fachada), etc.

Essa é a lógica que norteava a regra geral da Lei nº 4.591/1964 e norteia a atual Lei nº 10.406/2002 (CCB).

Da alteração da Lei nº 10.406/2002 pela Lei nº 10.931/2004.

Conforme bem mencionado, na justificativa do PL nº 611/2003 a Lei nº 4.591/1964 estabelecia como regra o rateio por fração ideal, sem descuidar da possibilidade de rateio diverso (por unidade) desde que aprovado em convenção.

Tal possibilidade não foi contemplada pelo texto original da Lei nº 10.406/02, o que, inclusive levou ao nobre Deputado Dr. Rosinha, a apresentar o PL nº 611/2003. Todavia, o equívoco do novo Código Civil foi sanado com a edição da Lei nº 10.931/2004 que restabeleceu a regra anterior, possibilitando àquela comunidade condominial que entenda mais adequado a utilização do rateio por unidade, fazê-lo, através da aprovação na convenção do condomínio.

Entende-se, assim, que desde a edição da Lei nº 10.931/2004, os problemas alegados na justificativa do Projeto de Lei ora em discussão, deixaram de existir. Dessa forma, dito projeto teria perdido seu objeto, pois estaria modificando uma lei que, a rigor, já sofreu alterações quanto a mesma matéria e, no restante (uso com exclusividade) a própria Lei nº 10.406/2002 bem disciplina através do seu art. nº 1.340.

Da inadequação técnica da redação aprovada

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” (redação atual com a alteração introduzida pela Lei nº 10.931/2004)

“I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, exceto as decorrentes do uso das partes comuns, rateadas igualmente entre todos;” (texto aprovado pela CCJC)

Vejamos: condomínio significa um universo de direitos e obrigações sobre uma edificação composta de unidades autônomas e partes que são comuns a todos os condôminos, representadas, pois, através de uma correspondente fração ideal no terreno e em todas as áreas que não sejam privativas, vale dizer, que não tenham matrícula individualizada no Registro de Imóveis e sirvam de bem como a todos os titulares das unidades privativas.

Estão compreendidas como áreas comuns, as paredes e demais fachadas, os jardins, espaços estacionamentos, caixa d'água, antenas, telhado,

estacionamentos, saunas, espaços gourmets, quadras de esportes, casa do zelador, bicicletário, etc. Relativamente às áreas privativas, não cabe qualquer indagação sobre a responsabilidade pelo pagamento das decorrentes despesas. Tanto assim que ao condômino cabe pagar o seguro da sua edificação, o consumo de energia da área privativa, o consumo da água, quando houver medição individualizada, a pintura interna do seu imóvel, a manutenção e a conservação do seu imóvel.

Na forma como está redigido o texto aprovado na CCJC, verifica-se uma incongruência entre a primeira e a segunda parte do inciso. Pois, a regra diz que o rateio será por fração ideal, e, logo em seguida, a exceção diz, também, que o rateio será por unidade. Essa afirmativa decorre do fato de que, em condomínio, ou temos área de uso comum ou temos área privativa, não uma terceira alternativa.

Seria possível inferir-se, a partir da justificativa do projeto, que a intenção era de colocar em artigo único a regra da responsabilidade pela despesa derivada de uso exclusivo de área comum, ainda que hoje previsto no art. nº 1.340.

Todavia, tal sorte não logrou o Relator, de forma a que havendo a aprovação na forma como se deu na CCJC, restou prejudicada a técnica legislativa, ferindo o mérito da matéria.

Por todo o exposto, em razão da matéria ser de grande complexidade e repercussão na vida social, impõe-se o provimento do presente recursos, para apreciação do projeto pelo plenário da Casa.

Sala das Sessões, em de 2009.

Deputado Fernando Chucre
PSDB/SP

