

Projeto de Lei nº _____, de 2013
(Do Sr. Antonio Bulhões)

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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei 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.

Art. 2º O artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12
.....

§ 1º A quota-parte no rateio corresponderá ao resultado da divisão do valor total das despesas condominiais pelo número de unidades autônomas da edificação.

..... (NR)”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto de lei visa a resgatar uma deformação redacional injusta, firmada na falsa premissa de que o rateio das despesas condominiais deve resultar do tamanho da fração ideal de terreno de cada edificação. A ideia originária, presente na cultura de 1964, firmava-se na errônea interpretação de que os mais “ricos”, detentores de unidades habitacionais maiores, deveriam contribuir com parcela maior das despesas condominiais. Ora, nada mais injusto e ilógico.

O proprietário de imóvel, com fração maior, tem tributação anual maior no IPTU, imposto esse que incide sobre a propriedade imobiliária, cujo fato gerador é a propriedade predial e territorial, com base no seu valor venal. Para o efeito de cálculo, são considerados quatro fatores: o tamanho do terreno; a localização desse terreno na planta genérica de valores; a área construída e a sua qualificação, isto é, o tipo de acabamento da construção.

No cálculo do IPTU vê-se justa cobrança da multiplicação do valor venal do imóvel pela alíquota definida em lei municipal que consideram todos os fatores acima. Não obstante, no rateio das despesas condominiais, conforme a redação atual da Lei dos Condomínios, vê-se, claramente, desrespeito ao princípio da razoabilidade e proporcionalidade. Isso porque os condôminos, independentemente das frações ideais de suas unidades autônomas, fazem igual uso das áreas comuns das edificações. Utilizam os mesmos elevadores (social e serviço), o mesmo hall de entrada, o mesmo salão de festas (se houver), as mesmas áreas de lazer (se houver) e os mesmos serviços de limpeza das áreas comuns. Em outras palavras, não há qualquer tipo de privilégio ou distinção entre os condôminos. Assim, por que uns devem pagar uma taxa de condomínio mais alta se não gozam de qualquer privilégio?

Sequer se pode alegar, de forma pejorativa, que os ricos, que ganham mais, devem pagar mais. Há que se ressaltar que uma faixa enorme desses proprietários é formada por pessoas que investiram as economias de toda uma existência para adquirirem imóveis maiores para usufruírem em sua aposentadoria. Esses imóveis, contudo, têm seus valores deteriorados de forma geometricamente inversa às demais despesas e impostos que recaem sobre eles. Assim, não raras vezes, seus proprietários têm sido obrigados a desfazerem-se do patrimônio.

Não bastasse, quando da aprovação de taxas extras para obras (úteis, necessárias e voluptuárias), que atendem igualmente a todos os condôminos, uma vez mais se veem esses proprietários desproporcionalmente injustiçados e sobrecarregados com valores desarrazoados sem que concorressem para essa sobrecarga diferenciada.

É mais que oportuno que se repare essa injustiça e se resgate a isonomia, razoabilidade e proporcionalidade, de forma que todos contribuam, de forma igual, nas despesas condominiais, por usufruírem igualmente das partes comuns, sobre as quais recaem essas despesas.

Por todo o exposto, peço o apoio dos nobres Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, de fevereiro de 2013.

Deputado Antonio Bulhões
PRB/SP