

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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 MAURO MARIANI

I – RELATÓRIO

Vem à análise desta Comissão proposição que altera a Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964).

O dispositivo modificado dispõe sobre rateio das despesas condominiais. A proposta prevê que a quota-parte do rateio passe a corresponder ao resultado da divisão do valor total das despesas condominiais pelo número de partes autônomas da edificação. Na redação atual da lei, o § 1º do art. 12 estabelece que, “salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade”.

O Deputado Antônio Bulhões argumenta que a regra atual é injusta, pois o proprietário do imóvel com fração maior já é mais tributado do que os demais condôminos. Ele entende que, como os condôminos, independentemente das frações ideais de terreno, fazem igual uso das áreas comuns das edificações, necessita ser feito ajuste nesse ponto da lei.

O processo tramita sob o regime do poder conclusivo das comissões. Aberto o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Comissão.

É o Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Não obstante se deva reconhecer a intenção meritória do nobre Autor da proposição em tela, tenho restrições à transformação de seu conteúdo em lei, ou seja, à alteração das normas sobre a repartição das despesas condominiais. Explicarei minhas razões.

É importante que se compreenda o conceito de condomínio edilício e de fração ideal. Em um condomínio edilício, a cada unidade imobiliária individualizada, privativa, corresponde, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns. Quando se adquire um imóvel em um condomínio edilício, adquire-se uma “propriedade especial”, a qual abrange o domínio exclusivo sobre a unidade privativa e o domínio compartilhado sobre o terreno e a área comum. A mesma regra também se estende aos chamados condomínios urbanísticos.

Estabelece a esse respeito o art. 1.331 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil):

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes

comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

A lei não define expressamente a forma de se calcular a fração ideal, mas a regra tem sido aplicar coeficiente que expressa proporcionalidade entre o domínio exclusivo de cada condômino e o conjunto da edificação. Na própria documentação da incorporação imobiliária, já se estabelecem as frações ideais correspondentes a cada unidade privativa dessa forma, a partir do disposto no art. 32 da Lei nº 4.591/1964 e na norma técnica pertinente, a NBR 12.721/2006.

Na prática, quem tem uma unidade privativa maior responde por uma parcela maior do custeio das partes comuns, por força do disposto atualmente no § 1º do art. 12 da Lei nº 4.591/1964. Considero essa conformação mais lógica e tecnicamente consistente do que se estabelecer que a quota-parte do rateio corresponderá ao resultado da divisão do valor total das despesas condominiais pelo número de partes autônomas da edificação. 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 deve ter, também, um encargo maior em relação ao pagamento. Não é justo que os condôminos suportem as despesas de forma igualitária, independentemente da área das respectivas unidades autônomas.

Considero que o fato de os imóveis maiores serem mais tributados no que concerne ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) não tem relação com as despesas condominiais e não sustenta a proposta aqui analisada.

Ademais, cabe perceber que uma unidade com maior área poderá ser usada potencialmente por um número maior de pessoas, além de gerar valores de aluguel e venda mais elevados do que os referentes às unidades com menor dimensão.

Cumpra-se, por fim, que o § 1º do art. 12 da Lei nº 4.591/1964 contempla a possibilidade de os condôminos fixarem outros critérios de rateio das despesas, que não a fração ideal.

Em resumo, minha posição é de que as regras vigentes sobre o assunto em debate não necessitam ser modificadas.

Pelo exposto, sou pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.035, de 2013. É o meu Voto, que apresento à análise deste Órgão Colegiado.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado MAURO MARIANI
Relator