

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.

Autor: Deputado ANTONIO BULHÕES

Relator: Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR

I - RELATÓRIO

Encontra-se no âmbito desta Comissão o Projeto de Lei nº 5.035, de 2013, de autoria do Deputado Antonio Bulhões, que cuida de alterar parágrafo do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei das Incorporações Imobiliárias).

Busca-se, por intermédio da modificação legislativa proposta, estabelecer, em lugar da norma vigente segundo a qual, *“Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade”*, apenas que *“A quota-parte no rateio corresponderá ao resultado da divisão do valor total das despesas condominiais pelo número de unidades autônomas da edificação”*.

No âmbito da justificção oferecida pelo autor à matéria, é assinalado que o critério de fixação de cotas de despesas condominiais unicamente em função da fração ideal de terreno de cada unidade autônoma condominial não se afiguraria consoante os princípios de razoabilidade e

proporcionalidade, eis que os condôminos fariam o mesmo uso das áreas e coisas comuns das edificações.

Por despacho do Presidente desta Câmara dos Deputados, a aludida proposição foi distribuída para análise e parecer à Comissão de Desenvolvimento Urbano e a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania nos termos do que dispõem os artigos 24 e 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados para tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

No exercício de sua competência regimental, a Comissão de Desenvolvimento Urbano deliberou pela rejeição da matéria nos termos do parecer oferecido pelo relator, Deputado Mauro Mariani, que considerou que, *“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”* e, além disso, que *“uma unidade com maior área poderá ser usada potencialmente por um número maior de pessoas”*, não seria, pois, justo *“que os condôminos suportem as despesas de forma igualitária, independentemente da área das respectivas unidades autônomas”*.

Consultando os dados relativos à tramitação da matéria no âmbito desta Comissão, observa-se que, no curso do prazo regimentalmente concedido para oferecimento de emendas, nenhuma delas foi ofertada.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre o projeto de lei em tela quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

A referida proposição se encontra compreendida na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa legislativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da

matéria naquela versada (Constituição da República: Art. 22, *caput* e inciso XXV; Art. 48, *caput*; Art. 61, *caput*). Vê-se, pois, que tal proposta legislativa obedece aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Além disso, observa-se que o teor dessa iniciativa legislativa não afronta normas de caráter material erigidas pela Carta Magna, bem como os princípios e fundamentos que informam o nosso ordenamento jurídico.

A técnica legislativa empregada no texto da proposição sob exame, por sua vez, encontra-se de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001.

No que diz respeito ao mérito, assinale-se que o projeto de lei em análise merece, pelas razões invocadas pelo respectivo autor para justificar sua iniciativa, prosperar com adaptações.

Com efeito, não nos parece que, prevalecendo como regra geral o critério de fixação de cotas de despesas condominiais unicamente em função da fração ideal de terreno de cada unidade autônoma condominial, isto atenda aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade, visto que os condôminos, no caso de unidades exclusivamente residenciais, costumam fazer o mesmo uso das áreas e coisas comuns das edificações e que a manutenção, conservação, limpeza e vigilância destas é que, em geral, têm o maior peso nas despesas condominiais globais.

Mas também não se afigura apropriado que o critério a ser estabelecido como norma geral para a fixação de cotas de despesas condominiais desconsidere integralmente o tamanho das unidades autônomas condominiais, uma vez que logicamente uma unidade com maior área privativa, ou sobretudo residencial com maior número de dormitórios, pode ser usada potencialmente por um número maior de pessoas, implicando isto, por sua vez, geralmente um maior uso das áreas e coisas comuns do condomínio.

Cumpre, portanto, propor uma solução conciliatória e justa para a repartição das despesas condominiais entre as unidades condominiais.

Nesse sentido, entendemos ser judicioso estabelecer um critério segundo o qual tal repartição, quando existentes somente unidades autônomas exclusivamente residenciais, seja feita, via de regra, considerando-se a proporcionalidade de acordo com o número de dormitórios dos imóveis, segundo a descrição e caracterização de cada um existente no registro imobiliário.

Assim, modificar-se-ia o disposto no § 1º do *caput* do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para se determinar que, salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota no rateio, no caso de haver apenas unidades imobiliárias exclusivamente residenciais, observará a proporcionalidade de acordo com o número de dormitórios de cada uma consoante o registro imobiliário e, nas demais hipóteses, corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade imobiliária.

Diante do exposto, vota-se pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.035, de 2013, nos termos do substitutivo ora proposto cujo teor segue em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.035, DE 2013

Altera o § 1º do *caput* do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o § 1º do *caput* do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a fixação da cota de rateio de despesas condominiais.

Art. 2º O § 1º do *caput* do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12.

§ 1º *Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio, no caso de haver somente unidades imobiliárias exclusivamente residenciais, observará a proporcionalidade de acordo com o número de dormitórios de cada uma consoante as informações obtidas no registro imobiliário e, nas demais hipóteses, corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade imobiliária.*

..... (NR)”

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

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR
Relator