

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

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

Ouvindo os nobres colegas da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, considero sobre o reexame da proposta a fim de que sejam realizados pequenos ajustes atinentes ao mérito da matéria.

Para o estudo a que se pretende, é imprescindível indicarmos alguns conceitos acerca do tema em debate. O Código Civil de 2002 aborda a temática dos condomínios edilícios nos arts. 1.331 e seguintes. De acordo com o Código, é direito do condômino utilizar as partes comuns, tendo como ônus o rateio das despesas pela disponibilização destas áreas, com a convenção dispondo sobre a forma de rateio da quotas.

Deste modo, o Código expressamente prevê que a Convenção deve conter cláusula que estabeleça a quota proporcional a que cada condômino está obrigado, restando firmado que a aplicação do código quanto ao rateio é supletiva à convenção, ou seja, quando a carta de direitos do condomínio for silente, aplicar-se-á as disposições da legislação.

É verdade, contudo, que o código estabelece os princípios e a natureza das obrigações condominiais, motivo pelo qual o judiciário tem sido o foro escolhido por condôminos insatisfeitos com as regras de divisão das despesas.

Neste sentido, a jurisprudência tem se manifestado quanto à natureza das obrigações no rateio de despesas em condomínios edilícios, que não é outra, senão a de uma contribuição para despesas de uso comum.

Aperfeiçoa o debate a decisão da Justiça de São Paulo:

“A contribuição para as despesas do condomínio edilício constitui obrigação de natureza "propter rem", onde a situação jurídica do obrigado representa uma amálgama de direito pessoal e real, não tendo preponderância, para efeito de legitimação passiva ordinária, a condição de possuidor ou proprietário da unidade autônoma sobre a qual recai a obrigação, pois prevalece, em contrapartida, o interesse da coletividade dos condôminos na obtenção de recursos para manutenção da propriedade coletiva comum, podendo o condomínio credor eleger devedor aquele que possui uma relação jurídica vinculada à unidade autônoma, a exemplo do réu na qualidade de titular da unidade autônoma perante o registro imobiliário.”

Apelação nº 0103399-04.2007.8.26.0001. Rel: Júlio Vidal; Comarca de São Paulo, 04/09/2012.

Tal decisão se confirma na jurisprudência do STJ:

“Na ação de cobrança de cotas de condomínio, o direito vindicado tem natureza obrigacional, **pois relaciona-se com a contraprestação pelos serviços postos à disposição dos condôminos, e não com o imóvel em si.**”

STJ - AgRg no Ag 1308580-SP, AgRg no AgRg no Ag 776699-SP

Ora, a jurisprudência acompanha o que dispõe o Código, pois assenta a natureza da referida obrigação como contraprestação pela disponibilidade dos serviços comuns.

Isso se justifica, tendo em vista que a letra da lei, de fato, dá ao proprietário de maior fração ideal parte maior na propriedade das áreas comuns. Deste modo, caso o imóvel seja alienado, os proprietários receberão o quinhão de acordo com a fração estabelecida na convenção.

Todavia, apesar de as áreas comuns serem proporcionalmente diferentes quanto à propriedade, acerca da disponibilidade, todos têm os

mesmos direitos. Ou seja, todas as unidades têm, à sua disposição, o mesmo serviço, sendo de foro íntimo a utilização, ou não, por parte de cada condômino. É o que estatui o §2º do art. 1.331 e o inciso II do art. 1.335, ambos do Código Civil:

“Art. 1.331.....

§ 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.

Art. 1.335. São **direitos** do condômino:

.....
II - **usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;**” (grifou-se)

Neste esteio, resta evidente que a legislação em vigor trata o rateio de despesas como mera disponibilização das áreas comuns, como uma contraprestação pelos serviços que foram prestados. Entendemos, portanto, que as disposições que unificam o rateio, sempre pela fração ideal, são injustas, pois estabelecem uma presunção **subjetiva** de uso. Defendemos, desta maneira, um critério **objetivo**, amparado na **disponibilização** dos serviços pelo condomínio.

Tenhamos como exemplo o serviço da portaria de um prédio. Este serviço é prestado de forma una a todos os moradores. A discricionariedade de cada condômino, aliada às regras internas do edifício, fixará o uso. Presumir, neste caso, que as frações maiores utilizam mais os serviços é um critério desigual, pois, o que acarreta o custo é a disponibilização, e não o uso.

Propomos, assim, alteração no texto proposto anteriormente, para estabelecer o rateio de despesas, em imóveis exclusivamente residenciais, salvo disposição em contrário na convenção, 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.

Outra questão levantada pelos pares durante o processo de discussão da matéria foi a utilização das garagens privativas nos condomínios. Argumenta-se que a prática de desmembramento da matrícula dos imóveis para alienação de vagas de garagem a indivíduos estranhos ao condomínio é corriqueira, e a cobrança por unidade autônoma poderia acarretar a estes proprietários a obrigação de pagarem as despesas de maneira igualitária, sem, contudo, utilizar todas as áreas do imóvel.

Antes de internar-se neste mote, é necessário ponderar quanto à alienação de abrigos para veículos a indivíduos estranhos ao condomínio. É que o Código estabelece, como regra, a impossibilidade de tal artifício. Encontramos estas disposições no § 1º, do art. 1.331, e no §2º, do art. 1.339, *in verbis*:

“Art. 1.331.
 § 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.**

Art. 1.339.
 § 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, **só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.**” (grifou-se)

Ora, pela legislação em vigor, a alienação de abrigos para veículos a indivíduos que não compõem a relação condominial é uma **liberalidade** da Convenção e necessita de aquiescência da Assembleia Geral, devendo a convenção e a Assembleia dispor acerca da cobrança das taxas para os condôminos que vierem a ser aceitos nesta relação.

Por fim, nos dedicaremos a esclarecer pontos que dizem respeito ao peso dos votos nas assembleias. Com efeito, a Lei 4.591, de 1964, denominada Lei de Condomínios, estabelece um peso para os votos de cada condômino. Porém, um estudo dedicado da Lei Especial de Condomínios

demonstra que este procedimento varia de acordo com a modalidade de deliberação.

Tenhamos como exemplo três dispositivos da Lei supramencionada: o art. 24, §3º, o art. 17, § 2º e o art. 22, §5º, os quais indicam:

“Art. 24.
 § 3º Nas assembleias gerais, **os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns**, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.”

“Art. 17.
 § 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, **pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno** e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.”

“Art. 22.
 § 5º **O síndico poderá ser destituído**, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta **pelo voto de dois terços dos condôminos**, presentes, em assembleia-geral especialmente convocada.”

Explicita-se que a mesma lei utilizou três formas diferentes de aferição de votos. Isso ocorre, tendo em vista a natureza da deliberação.

Quando versa sobre alienação total do imóvel, tem-se um quórum qualificado, aferido de modo misto: 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, que terão, simultaneamente, que corresponder a 80% (oitenta por cento) do terreno. Aqui, temos uma deliberação que dará fim ao condomínio, justifica-se, deste modo, a dificuldade para sua aprovação.

Por sua vez, tratando-se de assembleia geral, a metodologia adotada é pela fração ideal. Este processo objetiva tornar igualitárias as decisões inerentes à propriedade.

Já quando o intento for a destituição do síndico, toma-se o voto de dois terços dos condôminos, independente da fração ideal. Esta decisão se fundamenta no fato de que a destituição do síndico é mera prestação de serviços, uma vez que, pelo disposto no §4º do art. 22, da lei 4.591, de 1964, o

síndico eleito pode ser estranho à relação condominial, sendo este método abonado pelo fato de a prestação do serviço de síndico ser aproveitada de modo idêntico por todos os condôminos.

Ante o exposto, fica evidenciado que a atribuição de peso para votação nas assembleias condominiais diz respeito à natureza da deliberação e não à proporção de pagamento das quotas. Assim, no que concerne às alterações propostas na forma de divisão das despesas, estas não afetarão o modelo adotado nas deliberações.

Deste modo, considerando os subsídios dos nobres pares, e pelas ponderações acima dispostas, apresentamos novo substitutivo para definir que, na omissão da Convenção de Condomínio, os rateios das quotas seguirão as seguintes regras:

I - Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio, no caso de condomínios compostos por 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, a divisão corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade imobiliária.

Crendo, assim, que tais alterações são pertinentes, e vão ao encontro da *mens legislatoris* da proposta, voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL nº 5.035, de 2013, na forma do novo substitutivo que ora apresento.

Sala da Comissão, em de de 2015.

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, e o inciso I do *caput* do art. 1.336 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, 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 condomínios compostos por 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, a divisão corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade imobiliária.

..... (NR)”

Art. 3º O inciso I do *caput* do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.336.

I - contribuir para as despesas do condomínio, recolhendo a quota-parte que lhe couber em rateio, salvo disposição em contrário na convenção.

..... (NR)”

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR

Relator