

**AVULSO NÃO
PUBLICADO.
AGUARDA DEFINIÇÃO
DE PARECERES
DIVERGENTES.**



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.035-B, 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; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. MAURO MARIANI); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste, com Substitutivo (relator: DEP. FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- 1º Substitutivo oferecido pelo relator
- Complementação de voto
- 2º Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão
- Voto em separado

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, 26 de fevereiro de 2013.

Deputado Antonio Bulhões
PRB/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DO CONDOMÍNIO**

**CAPÍTULO III
DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO**

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

**CAPÍTULO IV
DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO
OBRIGATÓRIA**

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do *habite-se*, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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.

Cumpre perceber, 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 22 de maio de 2014.

Deputado MAURO MARIANI
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.035/13, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Mauro Mariani.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Mauro Lopes - Presidente; Roberto Britto - Vice-Presidente; Eurico Júnior, Fábio Souto, Helcio Silva, José Nunes, Júnior Coimbra, Leopoldo Meyer, Paulo Foletto, Zé Geraldo, João Carlos Bacelar.

Sala da Comissão, em 6 de agosto de 2014.

Deputado MAURO LOPES
Presidente

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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.

De fato, 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. No caso, por exemplo, de unidades exclusivamente residenciais, faz-se o mesmo uso das áreas e coisas comuns das edificações e a manutenção, conservação, limpeza e vigilância destas é que, em geral, têm o maior peso nas despesas condominiais globais.

Entretanto, quanto às unidades não-residenciais estas premissas não são verdadeiras. De fato, quando se trata de unidades comerciais a utilização das áreas comuns se dá pelos usuários e não pelos proprietários. Assim, entendemos ser importante, nestes casos, o rateio pela fração ideal.

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 unidades imobiliárias exclusivamente residenciais, seja feita, via de regra, considerando-se a divisão das despesas pelo número de unidades autônomas, mantendo a regra atual, da repartição pela fração ideal, às demais unidades imobiliárias.

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, a fixação da quota no rateio, no caso de condomínios compostos por unidades imobiliárias exclusivamente residenciais, observará a divisão do valor total das despesas condominiais pelo número de unidades autônomas, e, nas demais hipóteses, corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade imobiliária, salvo disposição em contrário na Convenção.

Por fim, destaca-se alteração proposta ao inciso I do *caput* do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para ajustar a redação do código às alterações propostas no substitutivo que apresento.

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 2015.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR

Relator

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 A fixação da quota no rateio, no caso de condomínios compostos por unidades imobiliárias exclusivamente residenciais, observará a divisão do valor total das despesas condominiais pelo número de unidades autônomas, e, nas demais hipóteses, corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade imobiliária, salvo disposição em contrário na Convenção.

..... (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;

..... (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

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 assembléia-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

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

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.035/2013, com Substitutivo, nos termos do Parecer com Complementação de Voto do Relator, Deputado Félix Mendonça Júnior, contra o voto do Deputado Rubens Pereira Júnior. O Deputado Covatti Filho apresentou Voto em Separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Arthur Lira - Presidente, Osmar Serraglio e Veneziano Vital do Rêgo - Vice-Presidentes, Alceu Moreira, André Fufuca, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Arthur Oliveira Maia, Bacelar, Bruno Covas, Capitão Augusto, Chico Alencar, Covatti Filho, Cristiane Brasil, Danilo Forte, Delegado Éder Mauro, Esperidião Amin, Fausto Pinato, Giovani Cherini, Hiran Gonçalves, José Carlos Aleluia, José Fogaça, Júlio Delgado, Juscelino Filho, Luiz Couto, Luiz Sérgio, Marcelo Aro, Marco Tebaldi, Maria do Rosário, Padre João, Paes Landim, Pastor Eurico, Paulo Magalhães, Paulo Maluf, Paulo Teixeira, Ronaldo Fonseca, Rubens Pereira Júnior, Sergio Souza, Wadih Damous, Carlos Marun, Delegado Waldir, Efraim Filho, Félix Mendonça Júnior, Gonzaga Patriota, Gorete Pereira, Jerônimo Goergen, Jhc, Laudivio Carvalho, Lincoln Portela, Mauro Lopes, Max Filho, Odelmo Leão, Professor Victório Galli, Reginaldo Lopes, Ricardo Tripoli, Rubens Otoni, Sandro Alex, Silas Câmara, Valtenir Pereira e Wellington Roberto.

Sala da Comissão, em 24 de novembro de 2015.

Deputado ARTHUR LIRA

Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CCJC
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 24 de novembro de 2015.

Deputado ARTHUR LIRA
Presidente

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO COVATTI FILHO

Com o devido respeito ao nobre Relator, são totalmente injurídicos o projeto e o substitutivo apresentados, segundo os quais o rateio das despesas do condomínio deve ser feito pelo número de unidades autônomas de edificação. No primeiro caso, em todas as hipóteses. No segundo, nas unidades imobiliárias exclusivamente residenciais.

Quando se compra um imóvel num condomínio, sabe-se que se está adquirindo dois tipos de propriedade: a primeira, de uso exclusivo e, a segunda, de uso comum. O objeto da propriedade exclusiva é a unidade habitacional e a propriedade compartilhada é a exercida sobre aquelas partes de uso comum na proporção de sua fração ideal.

A fração ideal, por sua vez, revela a parcela de cada condômino na copropriedade do terreno e das coisas comuns, nos termos do artigo 1.331 do Código Civil. 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 também deve ter um encargo maior em relação ao pagamento. Assim, os encargos dos condôminos na manutenção do patrimônio compartilhado deve ser proporcional.

Por sua vez, de forma harmônica com os artigos 1331 e 1336 do

CC, a fração ideal também serve de parâmetro para definir os direitos condominiais nas votações em assembleias gerais e na atribuição da quantia a que faz jus cada proprietário sobre o terreno e nas outras partes comuns, em caso de extinção do condomínio ou de indenização paga pela seguradora:

Modificar o critério da taxa de rateio das despesas condominiais sem alterar as outras questões que utilizam como parâmetro a fração ideal implica a criação de distorções nas relações condominiais, criando vantagens ao proprietário da maior fração ideal sem as correspondentes obrigações. Quebra-se, portanto, a paridade em prejuízo dos que possuem as edificações autônomas menores.

É totalmente incoerente que os donos das unidades habitacionais suportem as despesas de forma igualitária, independentemente da área das respectivas unidades autônomas, quando diversos outros parâmetros utilizam a fração ideal, inclusive para obtenção de eventuais indenizações e o exercício do direito de voto nas assembleias.

No mais, para aqueles que entendem que as despesas do condomínio devem ser divididas de forma igual para todos os condôminos, independentemente da fração ideal, Jesus Lopes, em artigo intitulado “Despesas do Condomínio: como dividir de forma justa”¹, faz as seguintes indagações:

Um proprietário de dois apartamentos contíguos e que foram transformados em uma única unidade habitacional, com a fusão das suas matrículas, passaria a pagar a mesma quota-parte de outro condômino que só tem um apartamento?

Alguém que tenha a vaga de garagem com matrícula própria, desvinculada da unidade habitacional, e venda somente seu apartamento, permanecendo, portanto, ainda proprietário da vaga de garagem. Nesse caso, sua quota-parte seria igual a dos demais condôminos?

Nas deliberações em assembleias gerais dos condôminos todos os

¹ LOPES, Jesus. Despesas de Condomínio: como dividir de forma justa. In: <http://jmllopes.jusbrasil.com.br/artigos/113474498/despesas-do-condominio-como-dividir-de-forma-justa>. Acesso em 10 nov 2015

votos teriam o mesmo peso, independente do tamanho da unidade habitacional?

Numa possível distribuição da indenização relativa ao terreno e às partes comuns, todos os proprietários teriam direito ao mesmo quinhão ou seria adotado um rateio proporcional?

O autor, ao fazer tais questionamentos, toca no ponto pelo qual o sistema de fração ideal é mais coerente com o da quota única para todos os proprietários. As despesas condominiais, afinal, existem para custear a manutenção do patrimônio das coisas comuns que, embora pertençam a todos, é distribuído com quinhões distintos para diferentes coproprietários.

Por todo exposto, meu voto é pela constitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa das duas proposições. Quanto ao mérito, voto pela rejeição do projeto de lei e do respectivo substitutivo.

Sala da Comissão, em 11 de novembro de 2015.

Deputado COVATTI FILHO

FIM DO DOCUMENTO
