



## **PROJETO DE LEI Nº           , DE 2019**

(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

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”, e o inciso I do caput do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “Institui o Código Civil”.

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 nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, 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 das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio dar-se-á na proporção da fração ideal de terreno de cada unidade, ressalvado o disposto no art. 1.340 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

..... (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 ordinárias e extraordinárias do condomínio na proporção de suas frações ideais, ressalvado o disposto no art. 1.340 desta Lei;

..... (NR)”





Art. 4º Esta Lei entrará em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial.

## JUSTIFICAÇÃO

O Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), assim como a Lei dos Condomínios em Edificações e das Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964), ao regularem o condomínio edilício, estabelecem, como regra, o método, para o rateio das despesas condominiais entre os respectivos condôminos, do cálculo por quotas-parte segundo as frações ideais de terreno (e das áreas e coisas comuns) atribuídas a cada uma das unidades autônomas condominiais, as quais são obtidas pela razão matemática do tamanho de cada unidade imobiliária sobre o conjunto da edificação.

Na prática, isto implica que quem detiver unidade condominial com maior tamanho em área relativamente a outras no âmbito do condomínio edilício terá, via de regra, de suportar ônus proporcionalmente maior no que concerne às despesas condominiais.

E a eleição de tal regra pelo legislador se verificou tendo em vista que o critério de rateio das despesas condominiais segundo as mencionadas frações ideais é, considerando-se o seu caráter eminentemente objetivo e por aquelas refletirem de modo mais apropriado a destinação e a capacidade de ocupação de cada unidade autônoma condominial, o mais justo e adequado para o referido mister.

Com efeito, quanto maior o tamanho em área de um apartamento, geralmente maior é o número de dormitórios e, por conseguinte, o número de pessoas que pode comportar para fins de moradia. E se supõe que, quanto maior o número de habitantes na unidade autônoma residencial, maior será a efetiva participação proporcional desta nas despesas incorridas pelo condomínio edilício em função da utilização, pelos seus moradores, de áreas e coisas comuns como elevadores, piscinas e outras, de serviços como





os de portaria, conservação e limpeza, assim como do consumo de energia elétrica, água e gás combustível destinados à fruição coletiva (consumo interno nas unidades não individualizado) ou da coletividade (consumo em áreas comuns como salões de festas, jogos e outros ambientes de lazer e convivência).

O mesmo raciocínio se aplica a unidades comerciais como salas, lojas e escritórios. Ou seja, quanto maior o respectivo tamanho em área relativamente a outras unidades de uma mesma edificação, maior o impacto que causará proporcionalmente nas despesas incorridas pelo condomínio edilício.

E cabe aqui ressaltar que, hoje em dia, são cada vez mais comuns grandes condomínios residenciais, comerciais ou mistos que abrigam unidades autônomas bastante díspares quanto ao tamanho em área. Não é difícil encontrar condomínios edifícios mais novos em que há unidades residenciais algumas ou até várias vezes maiores em tamanho de área do que outras ali localizadas, principalmente aquelas de cobertura ou de localização mais privilegiada no âmbito do prédio.

Tal realidade se reproduz igualmente no que concerne a salas, lojas e escritórios, havendo prédios que albergam tanto minúsculas unidades comerciais quanto outras de enorme tamanho em área destinadas a negócios para “ancorar” os empreendimentos imobiliários.

Assim sendo, nada parece mais justo do que distribuir os ônus das despesas condominiais segundo as frações ideais das unidades condominiais ao invés de atribuí-los de modo igual entre condôminos ou se respeitando apenas reduzida margem de diferença de valores, independentemente do tamanho da área ocupada por cada unidade condominial ou de sua fração ideal.

Com efeito, a adoção de outra forma para o rateio das despesas condominiais nos condomínios edifícios como as referidas poderá implicar a atribuição de privilégios injustos e irrazoáveis a determinados detentores de unidades condominiais.





Por esse motivo, entendemos não ser apropriada a previsão normativa acerca do rateio das despesas condominiais, tanto no Código Civil de 2002, quanto na Lei nº 4.591, de 1964, que confere autonomia ao condomínio edilício para, mediante disposição em convenção coletiva condominial contrária à regra legal posta da divisão segundo as frações ideais do terreno (e das áreas e coisas comuns), aplicar outros critérios para a distribuição dos ônus das despesas condominiais.

Assim, com o intuito de evitar soluções injustas e irrazoáveis para a repartição das despesas condominiais ordinárias e extraordinárias entre as unidades condominiais autônomas do condomínio edilício, ora propomos a modificação do disposto no § 1º do *caput* do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no inciso I do *caput* do art. 1.336 do Código Civil com vistas a se determinar que a fixação da quota no rateio das despesas ordinárias e extraordinárias de cada unidade condominial autônoma do condomínio edilício se fará necessariamente na proporção da respectiva fração ideal de terreno, ressalvando-se disto apenas a hipótese excepcional prevista no art. 1.340 do Código Civil, o qual assevera que “As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve”.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em        de        de 2019.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

