

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Art. 21. O § 3º do art. 1.331 e o inciso I do art. 1.336, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.331.

“§ 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 de condomínio.”

“Art. 1.336.

“I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na Convenção;”

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda visa assegurar o equilíbrio na distribuição das despesas condominiais, afastando controvérsias que já começam a surgir a partir da aplicação do novo Código Civil.

Com efeito, o novo Código Civil prevê um único critério de apuração das frações ideais na propriedade condominial e de divisão de despesas de custeio dos condomínios, vinculando-os de maneira inflexível. Por esse critério, as frações deverão corresponder ao valor de cada unidade imobiliária do edifício e a divisão das despesas deverá ser proporcional à fração ideal. Sendo assim, as despesas deverão ser pagas na proporção do valor de cada apartamento, e não na proporção que o condômino utilizar.

Esse critério pode até ser equilibrado para alguns condomínios, mas não todos. Há edifícios, por exemplo, compostos de apartamentos iguais, mas com valores diferentes, por causa da localização, seja em relação à frente do edifício, seja em

relação ao pavimento em que se encontra. Apesar dessa diferença de valor, todos os apartamentos são do mesmo tamanho e, em princípio, dão a mesma despesa, em proporção, mas, pela nova regra, deveriam contribuir com cotas diferenciadas, porque proporcionais às frações ideais e estas são proporcionais ao valor dos apartamentos.

Este é apenas um exemplo, mas sabe-se que os condomínios revestem-se das mais variadas formas, sejam edifícios, conjuntos de casas, shopping centers etc, cada uma dessas espécies com características peculiares, que exigem divisão de despesas compatível com suas necessidades.

Dada essa realidade, os condomínios devem ter autonomia para escolher seu próprio critério de orçamento e de divisão de despesas, fixando-o livremente na Convenção de Condomínio.

É esse o propósito da emenda, que, de resto, nada mais faz do que restabelecer o critério anterior, que vigorou satisfatoriamente por quase quarenta anos.

Com efeito, o pagamento das cotas condominiais é a retribuição que o condômino dá pelos serviços que o condomínio lhe prestou, relativamente à limpeza das partes comuns, à vigilância etc, e os condôminos devem ter autonomia para, em assembléia geral ou na convenção, deliberar sobre o critério de divisão dessas despesas. Não é razoável obrigar todos os condomínios a adotar um critério único de divisão em proporção às frações ideais, desprezando as características próprias de cada situação. Essa inflexibilidade dá causa a desequilíbrio nas relações condominiais, colocando alguns condôminos em desvantagem em relação a outros, criando um clima de incerteza e discórdia nas relações condominiais.

A emenda visa afastar esses riscos, atribuindo a cada condomínio autonomia para dispor na sua própria Convenção de Condomínio sobre seu orçamento e critério de rateio, restabelecendo o clima de equilíbrio financeiro, segurança jurídica e estabilidade social alcançado nos quase 40 anos da legislação anterior, consagrado na Lei nº 4.591, de 1964.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal