

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. CAPITÃO ALBERTO NETO)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre o rateio de despesas do condomínio edilício entre os condôminos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12.

§ 1º A fixação da quota no rateio das despesas do condomínio dar-se-á na mesma proporção dos demais condôminos, ressalvado o disposto no art. 1.340 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

..... (NR)”

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.336.

I - contribuir para as despesas do condomínio na mesma proporção dos demais condôminos, ressalvado o disposto no art. 1.340;

..... (NR)”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor após decorrido um ano de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O Código Civil (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, estabeleceram, 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 partes comuns atribuídas a cada uma das unidades autônomas condominiais, as quais são obtidas pela razão matemática do tamanho em área de cada unidade imobiliária sobre o conjunto da edificação.

Na prática, essa disciplina implica que quem possuir unidade condominial com maior tamanho proporcional em área (segundo a fração ideal do terreno e das partes comuns respectiva) relativamente ao de outras dentro do mesmo condomínio edilício terá, em princípio, de suportar, de acordo com a mencionada regra, ônus proporcionalmente maior no que concerne às despesas condominiais.

Por sua vez, a eleição da referida regra pelo legislador levou em conta um cenário base em que, em tese, quanto maior fosse o tamanho proporcional dado pela área de cada unidade autônoma condominial (segundo a fração ideal do terreno e das partes comuns respectiva), proporcionalmente maior também seria a sua capacidade de ocupação ou utilização e, geralmente, ainda a efetiva utilização ou ocupação. Isso implicaria, por exemplo, *no caso de condomínios exclusivamente residenciais*, maior número de pessoas residindo em unidades autônomas condominiais na medida em que proporcionalmente maior fosse o respectivo tamanho dado pela área (segundo a fração ideal do terreno e das partes comuns respectiva). Nesse compasso, deveria ser igualmente proporcional a participação das unidades maiores em área (segundo a fração ideal do terreno e das partes comuns respectiva) no custeio das despesas do condomínio edilício em função da provável maior efetiva ocupação e também utilização, por seus moradores, visitantes ou usuários, de áreas e coisas comuns como elevadores, portarias, piscinas, entre outras. Essa tese, estatisticamente não comprovada, desconsidera o fato de que na maioria das edificações as áreas sociais íntimas de seus moradores - salas e dormitórios de uso familiar normalmente são muito próximas ou senão exatamente iguais – considerando especialmente os pisos inferiores das unidades tipo duplex, às das demais áreas ocupadas pela unidades tipo,



diferenciando-se destas principalmente por áreas de lazer, normalmente ocupadas por piscinas e churrasqueiras, e não necessariamente mais dormitórios.

Além disso ocorre que, hoje em dia, a realidade brasileira já se distanciou bastante do aludido cenário base, não correspondendo mais àquela que fora observada há algumas décadas em razão de grandes modificações ocorridas nos últimos tempos. Isso porque, atualmente, as famílias têm cada vez menos filhos ou descendentes ou são atomizadas, de maneira que, mesmo em unidades condominiais grandes ou enormes em função do tamanho proporcional pela área (segundo a fração ideal do terreno e das partes comuns respectiva) ou com número maior de dormitórios, costumam residir poucas ou muito menos pessoas em relação à capacidade observada.

Em relação a condomínios edifícios comerciais ou mistos, também é de notar que, muitas vezes, os serviços e conveniências oferecidos pelos condomínios são mais utilizados por empresas ou entidades de alguns segmentos econômicos que ocupam unidades condominiais menores em tamanho dado pela área (segundo a fração ideal do terreno e das partes comuns respectiva) como salas e lojas pequenas. Apenas para ilustrar, clínicas e consultórios médicos ou de outros profissionais de saúde instalados num determinado condomínio edifício podem receber muito mais visitantes e usuários, demandando o uso de elevadores e de portarias, do que entidades e empresas que ali mantenham, ocupando salas e lojas proporcionalmente muito maiores em tamanho dado pela área (fração ideal do terreno respectiva e das partes comuns), apenas a respectiva representação ou serviços administrativos internos.

Por esse motivo, entendemos não ser mais apropriada, no presente momento, a previsão normativa acerca do rateio das despesas condominiais, tanto no Código Civil de 2002, quanto na Lei nº 4.591, de 1964, segundo a qual é estabelecido, como regra, a divisão daquelas segundo as frações ideais do terreno e das partes comuns das unidades condominiais, conferindo-se ainda autonomia ao condomínio edifício para, mediante a competente deliberação condominial na forma da lei e também da convenção coletiva condominial, aplicar critérios outros, inclusive que produzam



semelhantes resultados aos obtidos pela regra legal vigente, para a distribuição dos ônus das despesas condominiais, respeitando-se, porém a distribuição original de áreas dos projetos construtivos como unidades individualmente contributivas, principalmente em edifícios de uso misto, de modo a evitar por exemplo que salas comerciais contíguas sejam compradas e agregadas a um único usuário venham a pagar menor taxa condominial por essa junção.

Em seu lugar, avaliamos ser mais justo e adequado determinar que a fixação da quota no rateio das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio edilício seja feita, necessariamente, na mesma proporção dos demais condôminos, independentemente das frações ideais de terreno e das partes comuns das diversas unidades condominiais, ressalvando-se disso apenas as hipóteses de que trata o 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”.

Assim, com o intuito de aprimorar o ordenamento jurídico, 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 também no inciso I do caput do art. 1.336 do Código Civil com vistas a determinar que a fixação da quota no rateio das despesas do condomínio edilício se procederá da forma referida considerada mais justa e adequada para os dias atuais, ressalvadas às suas naturezas de ocupação de uso residencial e/ou comercial, acima mencionadas.

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 31 de outubro de 2023.

Deputado CAPITÃO ALBERTO NETO

