



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS III
CENTRO DE HUMANIDADES
CURSO DE DIREITO**

JOEDNA OLIVEIRA DA SILVA

**TAXAS EM CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS: CONFLITOS DE INTERESSES NAS
COMUNIDADES URBANAS MODERNAS**

**GUARABIRA-PB
2019**

JOEDNA OLIVEIRA DA SILVA

**TAXAS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: CONFLITOS DE INTERESSES NAS
COMUNIDADES URBANAS MODERNAS.**

Trabalho de Conclusão de Curso de
graduação da Universidade Estadual da
Paraíba, como requisito à obtenção do
título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Me. Glauco Coutinho Marques

**GUARABIRA-PB
2019**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

S586t Silva, Joedna Oliveira da.
Taxas de condomínios [manuscrito] : conflitos de interesses nas comunidades modernas / Joedna Oliveira da Silva. - 2019.
20 p.
Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Humanidades , 2019.
"Orientação : Prof. Dr. Glauco Coutinho Marques , Coordenação do Curso de Direito - CH."
1. Condomínios. 2. Taxas condominiais. 3. Direito civil. 4. Direito reais. I. Título

21. ed. CDD 347.05

JOEDNA OLIVEIRA DA SILVA

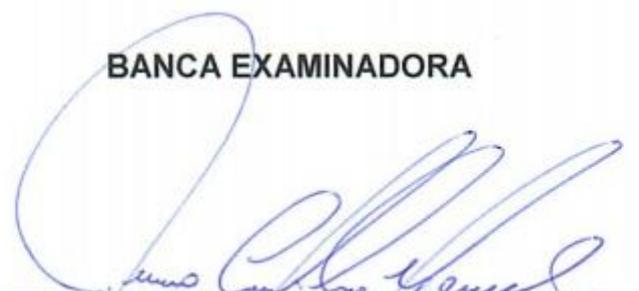
**TAXAS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: CONFLITOS DE INTERESSES NAS
COMUNIDADES URBANAS MODERNAS.**

Trabalho de Conclusão de Curso de
graduação da Universidade Estadual da
Paraíba, como requisito à obtenção do
título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil.

Aprovada em: 11/06/2019.

BANCA EXAMINADORA



Prof. Me. Glauco Coutinho Marques (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Profa. Ma. Darlene S. Oliveira de Souza
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Me. Ítalo Barbosa Leônico Pinheiro
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

*Dedico primeiramente a Deus, cerne de
minha vida, a minha família e amigos, sou
resultado da soma de vossas almas.*

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CF	Constituição Federal
NR	Norma regulamentadora
PL	Projeto de Lei
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJMG	Tribunal Judiciário de Minas Gerais

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	07
2.	ELEMENTOS HISTÓRICOS DOS CONDOMÍNIOS ESPECIAIS.....	08
3.	O CONFLITO ENTRE CONDÔMINOS E A POSSIBILIDADE DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO.....	09
4.	TAXAS ORDINÁRIAS E TAXAS EXTRAORDINÁRIAS.....	11
4.1.	Taxas Ordinárias e a Sua Universalidade.....	11
4.2.	Taxas Extraordinárias e a Valorização do Bem.....	13
5.	A JUDICIALIZAÇÃO.....	14
6.	PROJETO DE LEI Nº 5252/2009.....	15
7.	FORMA HÍBRIDA DE RATEIO.....	17
8.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
	REFERÊNCIAS.....	19

TAXAS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: CONFLITOS DE INTERESSES NAS COMUNIDADES URBANAS MODERNAS

Joedna Oliveira da Silva¹
Glauco Coutinho Marques²

RESUMO

O presente artigo tem como escopo demonstrar, diante de revisões bibliográficas, os conflitos entre condôminos no tangente às taxas para a manutenção da propriedade em condomínio edilício, ou condomínios especiais. O fato que as cidades modernas estão estruturadas em construções verticais, em justaposição de diversos patamares, onde a propriedade individual coexiste com a propriedade comunitária, gera um ambiente de disputa em torno do conflito de interesses, típico da vida em sociedade. A diversidade socioeconômica dos indivíduos, assim como o valor e tamanho das unidades do edifício, faz surgir questões sobre onde deve incidir as taxas de manutenção e aquisição dos bens no condomínio, apesar do texto legal determinar a divisão usando o critério da fração ideal, salvo se a convenção determinar outro modelo. Para que haja pacificação das micros sociedades sedimentadas nas edificações cada vez maiores e mais complexas, afastando a possibilidade do enriquecimento ilícito entre os condôminos, analisaremos o tema com uma visão crítica para determinar um conceito que reúna os diversos anseios dos condôminos. Diante disso, é nítido que a dicotomia entre os condôminos remete não só uma questão dogmática do Direito, mas também uma questão sociológica, visto que, observadas as configurações dos edifícios atuais, as unidades menores e médias são geralmente mais numerosas que as maiores.

Palavras-Chave: Direito Civil. Direitos Reais. Condomínios. Taxas condominiais.

ABSTRACT

The paper aims to show, through bibliographic analyzes, the conflicts between condominium owners in the tangent to the fees for the maintenance of the property in condominium building, or special condominiums. The fact that modern cities are structured in vertical constructions, in juxtaposition of several levels, where individual property coexists with community property, generates an environment of dispute around the conflict of interests, typical of life in society. The socioeconomic diversity of the individuals, as well as the value and size of the building units, raises questions about where the fees of maintenance and acquisition of the property in the condominium should be influenced, although the legal text determines the division using the criterion of the ideal fraction, except if the convention determines another model. In order to pacify micro-settlements in the increasingly larger and more complex buildings, bypassing the possibility of illicit enrichment among condominium owners, we will analyze the theme with a critical view to determine a concept that meets the diverse needs of condominium owners. In view of this, it is clear that the

¹ Estudante de Graduação em Direito na Universidade Estadual da Paraíba - Campus III Email: joedna_oliveira@hotmail.com.br.

² Mestre pela Universidade Estadual da Paraíba (2007). Estatutário do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, Brasil. E-mail: glaucocoutinhomarques@gmail.com.

dichotomy between the condominiums refers not only to a dogmatic issue of the Law, but also to a sociological question, since, given the configurations of the current buildings, the smaller and medium units are generally larger than the larger ones

Keywords: Civil Law. Property Rights. Condos. Condominium fees.

1. INTRODUÇÃO

As disputas sobre como deve ser feita a divisão das despesas de um condomínio, vem gerando demandas judiciais e uma atmosfera conflituosa na política dos edifícios compartilhados. O condomínio edilício é configurado pela justaposição de patamares construídos em mesmo espaço físico. Cada proprietário ao adquirir o bem, possui uma fração do todo desta edificação, que é composta pela área comum e a privativa. A denominação para esta parcela é o termo fração ideal.

As leis que regulamentam os condomínios edilícios, chamados de condomínios especiais, são os textos das LEIS Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 e LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002, onde ambas estabelecem que o rateio das despesas percebidas no condomínio deve ser disposto sobre o sistema de partição proporcional, onde a fração ideal que correspondente a cada unidade deverá ser o critério para esta repartição, entretanto, o legislador deixou a disponibilidade para que o condomínio implemente outros métodos, desde que conste em sua convenção.

Os elementos históricos que antecedem os atuais modelos de condomínios demonstram que ao longo do tempo a concepção de compartilhamento das despesas é uma característica da própria logística do bem, onde há copropriedade, todavia, a área comum ao uso de todos os condôminos é um conceito recente.

Esta área citada vem gerando muitos conflitos entre os proprietários de condomínios, pois uma parcela alega que a divisão por fração ideal é injusta, logo que se abre a possibilidade de enriquecimento ilícito, do outro lado, há os que defendem este método, sustentando que a propriedade maior deve arcar com uma cota proporcional.

Diversas argumentações são elaboradas para defender cada tese, tanto no meio político quanto no judicial. Na procura pelo ponto de equilíbrio tenta-se determinar a origem de cada despesa, percebendo-se dois tipos de gastos: os originários e os extraordinários, cada um com sua peculiaridade.

As características de cada despesa cria o contexto para a provocação do sistema judiciário, na tentativa de pacificar o tema, afastando a possibilidade do enriquecimento ilícito e a tutela para modificação da convenção condominial.

O poder legislativo, visualizando o conflito, tenta modificar via projetos de lei o texto normativo, buscando uma convergência dos conceitos que abarque toda complexidade percebida no tecido social, usando o plano de fundo do debate doutrinário sobre o tema.

Dessa forma, este artigo analisa as bases que causam essas disputas, onde os proprietários de unidades maiores alegam enriquecimento ilícito, quando essas despesas são elaboradas pelo sistema de proporcionalidade, enquanto os demais sustentam que se o modo de repartição for igualitário causará injustiça.

Neste cenário, o presente trabalho foi elaborado sob a utilização das bibliografias sobre o tema, através de citações e estudos relevantes, tendo como foco de pesquisa principal o ponto de vista de vários autores e suas obras,

utilizando-se, também, de leis, decretos e normas regulamentadoras, na tentativa de esmiuçar os conceitos, estimulando uma análise crítica do Direito relacionado para traçar balizas justas para o melhor relacionamento entre condôminos.

Diante disso, é nítido que a dicotomia entre os condôminos remete não só uma questão dogmática do Direito, mas também uma questão sociológica, visto que, observadas as configurações dos edifícios atuais, as unidades menores e médias são geralmente mais numerosas que as maiores.

2. ELEMENTOS HISTÓRICOS DOS CONDOMÍNIOS ESPECIAIS

Desde que a humanidade começou a sedimentar-se em núcleos habitacionais de caráter definitivo, é possível observar o surgimento de conflitos em relação aos direitos e deveres dos indivíduos que residiam nestas unidades. Primordialmente, tais conflitos eram mitigados em torno de um líder político-carismático, determinando as normas para que os subordinados pudessem coexistir nos primeiros espaços urbanos.

No decorrer da História, as cidades ficaram cada vez mais populosas, porém, majoritariamente, mantinha-se a relação vertical de regulamentação, onde as pessoas tinham apenas a posse de suas habitações, devendo prover cotas de suas produções para a manutenção das despesas correntes da pólis.

No rompimento da Idade Média, e começo da Idade Moderna, a permeação dos ideais liberais definiu os parâmetros para que o conceito de Propriedade fosse positivado, fazendo com que as relações que tangiam o Direito das Coisas passassem para um caráter contratualista, onde era possível o espaço físico ser determinado por um indivíduo que não estivesse ligado diretamente com o poder político constituído.

A associação de indivíduos com interesse de adquirir propriedade e ratear sua consequente manutenção difundiu a ideia de condomínio, onde as despesas correntes eram divididas em cotas entre os condôminos, respeitando a proporcionalidade de suas frações do bem, visto que a propriedade era disposta de maneira comum a todos os membros dos condomínios.

No pós-guerra do século XX, ocorreu uma explosão no valor dos terrenos urbanos, obrigando a verticalização das construções para abrigar a crescente demanda por espaço. Com a criação de diversos patamares para abrigar as novas unidades de construção, gerou-se uma demanda por espaços comuns aos condôminos, primeiramente, tais locais eram destinados ao acesso das unidades privativas (apartamentos, salas, escritórios, etc.), posteriormente estes locais passaram a ter diversas finalidades, por exemplo: garagens, áreas de lazer, jardinagem, segurança, entre outros, causando uma justaposição entre a propriedade individual e coletiva.

Nas terras brasileiras, o êxodo rural proporcionou uma ampliação dos espaços urbanos jamais vistos, no qual diversos núcleos familiares trocaram a amplitude do campo por imóveis residenciais nas aglomerações dos centros urbanos. Diz Caio Mário da Silva Pereira (1995), explicando a transição do centro da economia da agricultura para a indústria:

Num rápido vôo por sobre a concepção dominial, desde o direito romano até os nossos dias, com o assinalamento apenas dos momentos históricos mais acentuados e característicos, podemos evidenciar que a cada tipo de

organização jurídica haveria de corresponder um tipo de propriedade, e que, trabalhada esta pela concepção política dominante num dado período, recebe o seu impacto e, portanto, reflete-a. Propriedade-família-religião foi a trilogia da Cidade Antiga. Propriedade-política-economia é o tríplice índice de um complexo paralelogramo de forças que seguiu a sua vida na civilização do Ocidente, e ainda hoje traz as tendências para uma nova concepção econômico-jurídica. (PEREIRA, 1995, p. 24).

No Brasil, devido às novas modalidades de alocação do espaço urbano, foi editada a primeira regulamentação sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, trazida no texto da LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, neste regulamento estabelece que as despesas condominiais, popularmente conhecidas como “taxas de condomínio”, seriam por fração ideal, ou seja: cada condômino contribui proporcionalmente de acordo com a fração que sua propriedade representa na totalidade do condomínio, defendendo assim o interesse dos condôminos das unidades menores, que normalmente defendem o rateio pela fração ideal, visto que as unidades maiores teriam maior valorização com a conservação e melhoria das áreas comuns.

Com o advento do Código Civil de 2002, em seu artigo 1.336, inciso I, manteve-se o entendimento da Lei Nº 4.591/64, todavia com a pressão dos proprietários de unidades maiores (geralmente coberturas) que defendem o rateio dividido igualmente por unidades, por alegarem que todos dispõem igualmente das áreas comuns do condomínio e que, se o rateio assim não for, os condôminos das unidades menores podem aprovar despesas que oneram em demasia o condomínio justamente por contribuírem com porção menor, foi alterada a redação do artigo 1.336, inciso I, passando a valer a redação da LEI Nº 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004, onde abre a possibilidade que haja uma baliza diferente do rateio por fração ideal, caso possua disposição em contrário na convenção do condomínio.

Sendo assim, há um ambiente de debate no campo da zetetica, onde se pode pensar se a legislação atual garante que não se abra campo para o enriquecimento ilícito e desrespeito às diversidades socioeconômicas.

3. O CONFLITO ENTRE CONDÔMINOS E A POSSIBILIDADE DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO.

Diante da tamanha diversidade social, econômica, ideológica e humana, o condomínio é uma micro sociedade, e como isso leva as características conflituosas da relação em sociedade. Áreas comuns do condomínio são mantidas financeiramente pelos próprios condôminos, como descrito no texto, no entanto, a forma dessa partilha varia, conforme determina a Convenção de cada condomínio. Há quem aplique modelos de cobrança por fração ideal, por unidade.

A lei Civil sugere o rateio de cotas por fração ideal. Isto é, o cálculo será feito com base no tamanho da propriedade privada, quer seja apartamento, cobertura ou loja comercial. Nesse caso, se a cobertura possui 160 m² o proprietário receberá um valor maior da divisão em comparação a um condômino que possui um apartamento de 50 m². No entanto, o legislador deixou livre para que cada condomínio escolha a maneira mais adequada em sua administração, todavia, com indefinição da norma, gera-se a possibilidade que parcelas dos condôminos imponham o modo de divisão que menos lhe obriguem financeiramente.

A configuração dos edifícios, geralmente, possui mais unidades de menor tamanho, que são mais convenientes na hora das construtoras repassarem ao proprietário final. Já as unidades maiores, geralmente coberturas, têm seu número reduzido, onde apesar de seu maior espaço físico, representam menor parcelas da fração ideal total da edificação, em comparação com a soma das unidades menores. Este fato, por si só, já abala a representatividade dos condôminos de unidades maiores na edição e alteração da convenção do condomínio, que deve ser obtido o quórum de dois terços dos condôminos, sendo os mesmos obrigados a compactuar com o que a maioria determinar como forma de rateio das despesas condominiais.

O conflito se dá quando os proprietários de unidade maiores, insatisfeitos com o modelo de repartição por fração ideal, alegam que custeiam cotas maiores pelo uso dos mesmos serviços que todos do condomínio dispõem. Em contraponto, os proprietários de unidades menores rejeitam o modelo de repartição por unidade, visto que, se assim for aplicado, os mesmo arcariam com ônus das despesas igualmente, porém, os bônus da possível valorização do bem, com o uso dessas taxas, incidiria maior nas unidades de maior tamanho, pois proporcionalmente à unidade menor, elas possuem maior valor.

Vejamos o depoimento do senhor Galvão Bertazzi, proprietário de uma cobertura em Florianópolis, sobre o tema:

Eu e minha mulher tivemos a oportunidade de comprar um imóvel há uns anos por um preço melhor. Quando compramos sabíamos que havia o valor do condomínio e que pagaríamos uma proporção mais alta. No entanto, com os reajustes, começou a ficar caro demais. Analisando percebi que não fazia muito sentido. Não estamos usando mais o porteiro, jardineiro ou as áreas comuns do que os outros. O nosso hidrômetro é único, mas eu e minha mulher fazemos questão de racionalizar a água. Usamos muito menos água do que outros apartamentos menores. A minha última cota, com todas as despesas do mês, somou R\$ 1 mil enquanto que apartamentos de um quarto somaram R\$ 250 reais de taxa. É muita diferença. Achar que quem mora na cobertura é rico ou tem mais dinheiro é cair no estereótipo. Eu estou começando a participar mais dos debates em assembleia, porque está ficando pesado. Na última reunião tentei colocar isso de uma maneira clara e muitos se assustaram com o que estou pagando. Eu tenho certeza que muita gente vai achar ruim se for estabelecida outra forma de divisão, mas precisamos ser realistas. (BERTAZZI, 2019.)

Ainda sobre o tema, pontua o senhor Márcio Koerich (2019), síndico profissional em Florianópolis:

Eu vejo que divisão por fração ideal é mais justa. Se a pessoa tem um apartamento maior, ele vale mais, tem mais propriedade dentro do condomínio. Se ele tem mais propriedade, a totalidade do patrimônio é mais dele do que de outro. Se imaginássemos que um condomínio é integralmente só de uma pessoa, esse proprietário arcaria com todas as despesas sozinho. Se fossem dois proprietários, as contas de manutenção seriam divididas em 50% para cada um deles. Agora, se um condômino é dono de 70% do condomínio e outro de 40% porque dividir igualmente as despesas? A forma mais equânime é o pagamento proporcional. Antes de adquirir ou locar um apartamento é imprescindível que o interessado leia antes o Regimento Interno e a Convenção para ter ciência do contrato que está assinando. Hoje a maioria dos condomínios aplica a divisão por fração ideal. (KOERICH, 2019.)

Fato é que em ambas as modalidades, por fração ideal ou por unidade, abre a possibilidade de enriquecimento ilícito, onde, devido a imperícia legislativa em determinar um modelo justo de rateio das despesas, respeitando a origem dessas despesas, abre-se espaço para o conflito entre os condôminos, estes que em muitas das vezes vão para o judiciário.

4. TAXAS ORDINÁRIAS E TAXAS EXTRAORDINÁRIAS

Condomínio nos impõe a ideia de propriedade comum, um complexo de direitos e obrigações ligados à propriedade exclusiva de uma ou mais unidades, em um mesmo espaço físico construído, em copropriedade com outras pessoas, onde a cada unidade é atribuída fração ideal, nos termos do Código Civil:

Art. 1332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

Quanto ao pacto formado entre os condôminos para rateio das obrigações do condomínio, podemos pontuar dois tipos de despesas, as taxas relativas à manutenção de serviços correntes, denominadas taxas ordinárias, e as taxas não rotineiras para manutenção e/ou melhoramento do bem.

4.1 Taxas Ordinárias e a Sua Universalidade

A composição das taxas condominiais ordinárias é definida pelos custos referentes às necessidades básicas da administração do condomínio. Como por exemplo:

- Cotas de água, gás, esgoto e luz das áreas comuns;
- Manutenção das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e mecânicos de uso comum;
- Equipamentos de prevenção contra incêndios;
- Manutenção de equipamentos de segurança;
- Manutenção das áreas comuns de lazer, como piscina ou academia;
- Pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas de uso coletivo;
- Vencimentos, encargos e contribuições previdenciárias dos funcionários do condomínio;

- Contratação de serviços de terceiros para a defesa do interesse comum do condomínio.

Observando os fatores geradores dessas despesas, percebemos que elas estão ligadas à utilização comum de todos os condôminos, onde os proprietários de unidades menores e os das maiores dispõem do gozo de uso dos serviços existentes na área comum da edificação.

A utilização da área comum é um desdobramento do Direito de Propriedade, garantida a todos os condôminos, esta prerrogativa é tratada tanto pela Doutrina quanto pela Jurisprudência, onde mesmo os usuários que estão em atraso com suas obrigações condominiais não poderão ter acesso negado aos serviços dispostos no edifício, devendo o condomínio impor sanções pecuniárias ao inadimplente, como determina o Código Civil; vejamos parte do voto proferido pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze (2016) no Recurso Especial remetido ao Superior Tribunal de Justiça:

[...] Entretanto, não é permitido ao condomínio, a pretexto de obter a satisfação dessa obrigação, impor sanções diversas daquelas previstas no Código Civil para esta específica hipótese (penalidades pecuniárias) que venham a impedir o uso de partes comuns, seja qual for a sua destinação.

Conforme se demonstrará pontualmente, a adoção de tal medida, a um só tempo, desnatura o instituto do condomínio, a comprometer o direito de propriedade afeto à própria unidade imobiliária, refoge das consequências legais especificamente previstas para a hipótese de inadimplemento das despesas condominiais e, em última análise, impõe ilegítimo constrangimento ao condômino (em mora) e aos seus familiares, em manifesto descompasso com o princípio da dignidade da pessoa humana.

Pois bem.

O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange,

como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. [...] (BELLIZZE, 2016).

Ainda sobre o tema, vejamos o que diz Flávio Tartuce (2015) em seu Livro:

[...] Do mesmo modo não se filia à tese de impedir a entrada de supostas pessoas indesejadas no condomínio (expulsão antecipada), muito menos de limitação do uso das áreas comuns para os condomínios antissociais, caso do estacionamento, do elevador, da piscina, do salão de festas, da área de lazer, da churrasqueira. Nas duas hipóteses, fica notória a violação à dignidade da pessoa humana, conforme se tem julgado, inclusive com a condenação do condomínio por danos morais, diante da conduta vexatória.

[...] Nas interpretações aqui expostas, analisa-se o Direito Civil a partir da CF - Constituição Federal de 1988 e dos princípios constitucionais, na esteira da visão civil-constitucional do sistema (Direito Civil Constitucional). Para tanto, é preciso reconhecer que os princípios constitucionais que protegem a pessoa humana têm aplicação imediata nas relações entre particulares (eficácia horizontal), inclusive nas relações entre condôminos e condomínio. Não se olvide que essa incidência está amparada no art. 5º, § 1º, da CF/88, segundo o qual as normas que definem direitos fundamentais têm aplicação imediata. (TARTUCE, 2015, P.1.013-1.014)

Definido o fator gerador das taxas correntes e a universalidade de acesso ao espaço comum do condomínio, podemos observar que a diferença de proporção na fração ideal das unidades do edifício não afeta o custo das despesas correntes, onde, se cada área privativa tiver seus serviços individualizados, o que resta é o rateio das despesas de manutenção da área compartilhada e eventuais taxas extraordinárias.

4.2 Taxas Extraordinárias e a Valorização do Bem

Ao contrário das taxas ordinárias, as extraordinárias não tem um carácter de manter o bem ou os serviços do condomínio, elas compreendem todos os gastos não rotineiros da edificação, com o intuito de agregar valor ao bem. São exemplos:

- Obras de reforma que alteram a estrutura integral do imóvel;
- Pinturas das fachadas;
- Instalação de iluminação na área do condomínio;
- Ampliação dos espaços do condomínio;
- Instalação de equipamento de segurança, contra incêndio, telefone ou de lazer;
- Despesas com decoração e paisagismo;

Conseqüentemente, as taxas condominiais extraordinárias incidem de maneira diferente das ordinárias, pois o custo empregado na atividade resultará na adição de valor no bem, privilegiando os condôminos que possuam maiores unidades, visto que como possuem maiores porções da propriedade.

Na lei federal nº 8245/1991, a “lei do inquilinato”, determina que o locador deva arcar com as obrigações das despesas extraordinárias, onde, em seu parágrafo único, elenca um rol exemplificativo as principais incidências desse tipo de obrigação:

Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva. (BRASIL, 1991).

Os elementos destacados no parágrafo único da Lei nº 8.245/1991 deixam claro que o legislador observou que os custos de investimentos que agregam valor ao bem devem ser arcados pelo locador, dono da propriedade, desonerando o locatário das mesmas, contudo, deixaram em sua responsabilidade as cotas referentes à manutenção do bem.

Com essa baliza a relação entre locatário e locador fica equilibrada, afastando a possibilidade de enriquecimento ilícito por parte de ambos, onde, se assim não fosse, o locatário ficaria desfavorecido ao custear algo que valorizaria a propriedade de outrem, do mesmo modo que não seria justo o locador arcar pelo custo de serviços que não estava usufruindo.

5. A JUDICIALIZAÇÃO

Um dos objetivos do Direito é a pacificação social, e de diante dos fatos apresentados acima, inevitavelmente, os atritos gerados entre condôminos, a respeito das despesas condominiais, pela dicotomia da incidência por fração ideal ou por unidade, chegariam à tutela do poder judiciário, como é o caso do Recurso Especial nº 1.104.352, que ministro Marco Buzzi, monocraticamente, negou seguimento ao recurso especial, vejamos a ementa:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CRITÉRIOS PARA O RATEIO DAS DESPESAS.A soberania da assembleia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos. A ressalva legal, salvo disposição em contrário, deixou a assembleia geral na elaboração da Convenção de Condomínio ou em deliberação extraordinária a fixação da contribuição fora do critério da fração ideal para que fosse adotado com justiça o princípio do uso e gozo efetivo dos benefícios ofertados com a despesa - inteligência dos artigos 12, § 10 da Lei 4.591/64 e artigo 1336, inciso 1 do Código Civil, com a redação dada ao inciso pela Lei Nº 10.931, de 02/08/2004.A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar o princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil.(BUZZI, 2008).

Com a decisão pelo improvimento do Recurso Especial, por elementos processuais, pois a apelação não atacou o enriquecimento ilícito, o que é vedado pelo artigo 884 do Código Civil, foi mantido o acórdão proferido pela segunda instância, este que reconheceu o enriquecimento ilícito por parte dos proprietários dos apartamentos menores, visto que, por perícia judicial ficou comprovado à insuficiência de motivos para que o apartamento de maior espaço físico percebesse cotas cento e trinta por cento maiores que os apartamentos tipo.

Esta jurisprudência demonstra a possibilidade do afastamento do critério da fração ideal, quando, caso a caso, for demonstrado o enriquecimento ilícito no rateio das despesas condominiais.

Entretanto, o referido Recurso Especial, foi objeto de um grande sensacionalismo por parte da imprensa, onde foi afirmada, de maneira equivocada, que o Superior Tribunal de Justiça havia determinado a ilegalidade do critério da

fração única, porém, fato é, que a corte nem chegou a avaliar o mérito da questão, afastando o provimento da apelação por carácter meramente processual.

A divulgação dessa desinformação foi tanta, que o STJ emitiu nota de esclarecimento para elucidar o tema, vejamos um trecho disponibilizado pela corte superior:

[...] No entanto, conforme apontou o magistrado, a decisão da justiça mineira está fundamentada na proibição ao enriquecimento sem causa, ou ilícito. Como o condomínio recorrente deixou de contestar esse fundamento, e ele sozinho seria suficiente para manter a decisão do TJMG, independentemente da discussão sobre os artigos que tratam da divisão de despesas condominiais, o recurso não poderia ser analisado. (BRASIL, 2013).

Desse modo, a Nota de Esclarecimento explicou os fatos, pois, em nenhum momento foi sustentado que o uso da fração ideal é impossível. O fato é que esse critério, como forma de dividir as despesas, em determinados casos, não pode ferir os artigos 421, 422, 884, 2.035 e demais princípios constitucionais como o da isonomia.

Esse precedente demonstra a possibilidade do condômino, que se sentir prejudicado pela maneira de repartição estabelecido na convenção, poderá acionar o judiciário, e se caso demonstrado no processo o enriquecimento ilícito, poderá ter sua demanda atendida. Todavia esse método é bastante inconveniente, pois, além de trazer novas demandas ao judiciário, o proprietário dependerá da subjetividade do caso.

6. PROJETO DE LEI Nº 5252/2009

Apesar do esforço doutrinário e do reconhecimento por parte de uma parcela da jurisprudência, o conflito não foi solucionado de maneira satisfatória. Em 2009 o projeto de lei Nº 5252/2009, do senhor deputado Leonardo Quintão, tentou modificar os textos das leis da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil segue o texto proposto neste PL – projeto de lei:

Art. 2º O § 1º, do Art. 12, da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 12.....

§ 1º A fixação da quota no rateio corresponderá a divisão das despesas do condomínio entre as unidades, de forma igualitária, cobrando-se das unidades de tamanhos maiores o máximo de 30% (trinta por cento) a mais do que o valor fixado para a quota da unidade menor;(NR)”

Art. 3º. O inciso I, do Art. 1.336 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 1.336.....

I – Contribuir para as despesas do condomínio de acordo com a divisão entre as unidades, de forma igualitária, cabendo às unidades de tamanhos diferentes no máximo 30% (trinta por cento) a mais do valor fixado para a quota da unidade menor;.....(NR)” (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2009)

Na justificativa do PL - projeto de lei, o legislador crítica a forma de divisão das despesas contidas no corpo das leis citadas, mostrando que a legislação atual é imprecisa na hora de garantir a isonomia, veja o trecho: “Aqueles que insistem em “punir” quem adquire uma unidade maior que as demais, ”[...]”. Dizem que pelo fato de o proprietário de unidades maiores ter melhor condição financeira, via de regra, deva pagar mais ao condomínio, e assim confundem tal cobrança como se fosse Imposto de Renda ou sobre propriedade “(CÂMARA DOS DEPUTADOS - Projeto de lei Nº 5.252, de 2009, grifos nossos).

Ainda na sua argumentação, ele alega que a matéria é tema de diversas provocações do judiciário, onde, os corpos de peritos judiciais têm compreendido que a fração ideal foi criada para dividir os custos com as obras e a mão-de-obra para construir o prédio, incidência das taxas extraordinárias, não sendo viável sua aplicação para dividir despesas de portaria, limpeza, iluminação, áreas de lazer, pois tais áreas comuns são utilizadas de forma igualitária por todos os ocupantes das unidades, independentemente do tamanho destas.

Entretanto o texto do projeto em si, é contraditório. Vejamos, se o rateio deve ser igualitário, não há sentido em determinar que o valor a ser pago pelos proprietários das unidades maiores não pode exceder a 30% do valor do rateio das unidades menores, e o projeto não demonstra a distorção criada pelo critério igualitário, ou por unidade, ignorando o fato que o mesmo também gera casos de enriquecimento ilícito, visto que quando as cotas são utilizadas para agregar valor ao bem, aumenta injustamente o valor do bem das unidades maiores em detrimento das menores.

Com todos estes vícios percebidos, o projeto tramita desde 2009 e não há perspectivas de que possa ser aprovado em um futuro breve, logo que a Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados votou pela rejeição do mérito da proposta, onde o relator Fernando Chucre, em seu voto, proferiu os seguintes argumentos:

A fração ideal é, via de regra, proporcional à destinação e capacidade de ocupação do imóvel. Dessa forma, um apartamento de quarto e sala, ou de um dormitório, é projetado para a utilização por, no máximo, duas pessoas. Imóveis maiores, com dois, três ou quatro quartos são destinados a famílias maiores. Supõe-se, então, que quanto maior o número de habitantes das unidades autônomas, maiores as despesas que estes deverão incorrer na utilização de áreas comuns como elevadores, luz, água, material de limpeza, manutenção de piscinas, etc. Assim sendo, nada parece mais justo do que distribuir esses gastos pelo tamanho do imóvel, ao invés de distribuí-los por igual ou com pequena diferença de valor, independentemente da área privativa ocupada pelo imóvel. (COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, 2009)

Apesar da tentativa do legislador de alterar o texto legal, a proposta não foi feliz em estabelecer um critério que pacificasse o tema, não determinando uma balizada sólida do que devem ser rateadas de maneira igualitária, no caso as despesas ordinárias, e as que devem ser divididas de modo proporcional. Após a rejeição do projeto, abriu-se prazo para emenda do texto, entretanto não foi elaborada nenhuma mudança e em 10 de novembro de 2010 foi retirado de pauta pelo Autor. O projeto segue arquivado.

7. FORMA HÍBRIDA DE RATEIO

Diversas tentativas são tomadas para mitigar os conflitos do rateio das despesas condominiais, desde área da política, nas reuniões que visam alterar a convenção condominial, no judiciário, nas ações que pretendem demonstrar o enriquecimento ilícito por meio das perícias sobre a incidência dos gastos. Porém, estas tentativas são tomadas para sanar o problema local de um indivíduo ou de um pequeno grupo deles, entretanto, há um esforço doutrinário para abstrair a ideia que gera estes conflitos, editando fontes para uma possível alteração do texto normativo.

É sabido que o fator gerador das despesas é chave para possibilidade do enriquecimento ilícito, pois, no modelo por fração ideal, abre-se a discussão das despesas ordinárias e qual o motivo que proprietários das unidades maiores devam arcar de maneira desproporcional pelos serviços disponível a todos.

Entretanto, o modelo por unidade também tem suas complicações, estas observadas quando quaisquer investimentos forem realizados com a intenção de incorporar valor ao condomínio, por qual razão deveria os proprietários de unidades menores se obrigar por cotas proporcionais? Afinal, a valorização do bem ocorreria de maneira desigual, favorecendo as unidades maiores.

Uma das argumentações e defesa do sistema de divisão por fração ideal é o qual induz que as unidades de maior tamanho possuem espaço físico maior, abrigando mais pessoas, e conseqüentemente, mais usuários dos serviços disponíveis no edifício, todavia, este argumento cai por terra quando notamos que, mesmo em unidades maiores, mantém-se o padrão de quantidade de pessoas, geralmente em torno de quatro pessoas.

É fato que se fosse possível quantificar precisamente o número de habitantes teriam bases mais sólidas para o rateio das despesas, contudo, além da dificuldade da obtenção desse número, pois este dado está em constante mudança, teríamos que nos atentar para o fato que os usuários dos serviços nem sempre são os próprios condôminos, afinal não poderíamos impedir algum proprietário convidasse um terceiro para sua propriedade.

Uma das soluções modernas para a logística dos condomínios é o sistema de *co-living*, onde as unidades autônomas são projetadas em um tamanho reduzido e dos mesmos tamanhos, uma maneira de desincentivar o uso de áreas privativas, tendo maior parte dos ambientes de uma habitação padrão instaladas em áreas comum, onde acesso dos serviços é gerido no sistema de “*pay per use*”, modo em que usuários pagam pelo acesso ao bem ou serviço, podendo ser mensurado exatamente a quantidade de usuários e integrar a taxa de uso no próprio acesso. Talvez no futuro esse serviço atraia mais usuários, porém ele ainda não é bastante difundido.

As normas de locação dos imóveis já dividem, entre o locador e o locatário, diferentes obrigações com as despesas do condomínio, afastando do proprietário os custos pela manutenção dos serviços, enfim, as despesas ordinárias, obrigando o mesmo no caso de valores cobrados para melhoria do bem, esta maneira de observar a relação nos traz uma fonte para mitigar os conflitos entre condôminos. Esse modo seria unir as duas formas de cobrança mais difundidas, gerando uma nova forma híbrida de cobrança das despesas, segue o depoimento do senhor Rogério Manoel Pedro, advogado especialista na área condominial:

Eu entendo que o mais justo é aplicar as duas formas de divisão, fração ideal ou por unidade, conforme a situação. Quando se tratar de despesas

ordinárias (manutenção, obras necessárias e de conservação) a divisão mais adequada é por unidade, pois aproveita a todos independentemente do tamanho da unidade privativa; já para despesas extraordinárias (que agregam valor de investimento) poderia ser aplicada a fração ideal. Por exemplo, uma reforma no hall de entrada do edifício, que gerará a valorização da área comum e privativa do Condomínio, deveria ser rateada por fração. (Taxa de Condomínio: Fração ideal ou por unidade? Disponível em: <http://www.condominiosc.com.br/jornal-dos-condominios/financas/2101-taxa-de-condominio-fracao-ideal-ou-por-unidade>. Acesso em 13 de maio de 2019.)

A dinamicidade do condomínio é muito peculiar dele mesmo, entretanto na atividade legislativa, pretende-se criar balizas para normatizar a vida em sociedade abarcando nesse meio a maior quantidade possível de situações que gerem a equidade e afastando as possibilidades de injustiça. O modo de rateio híbrido traz uma forma mais moderna de visualizar a relação entre os condôminos, mitigando as possibilidades de enriquecimento ilícito.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde que começamos a nos organizar em sociedade, o Direito tenta sanar e prevenir conflitos. Em uma comunidade onde a propriedade individual divide espaço com a propriedade comunitária, como é o caso dos condomínios edilícios, inevitavelmente concebem-se situações em que há conflitos em relação à divisão das despesas ordinárias e extraordinárias.

O conflito se dá na discussão de qual modalidade de cota deveria ser cobrada dos condôminos, o valor por unidade ou fração ideal, como já foi discutido, a lei Civil sugere que o rateio seja por fração ideal, no entanto, caso a Convenção assim decida, a divisão de cotas poderá ser feita por unidade, pois, como se notou anteriormente, há uma dicotomia entre os condôminos que remete não só uma questão dogmática do Direito, mas também uma questão sociológica, visto que, observadas as configurações dos edifícios atuais, as unidades menores e médias são geralmente mais numerosas que as maiores.

Ainda havendo problemas sobre qual forma seria mais justa, escolher apenas uma delas não seria o ideal, assim encontramos a forma híbrida de rateio, onde haveria uma convergência entre os modos por fração ideal e por unidade, este modo define-se as taxas ordinárias e submete-as ao modo de rateio igualitário, enquanto todas as despesas relativas a agregar valor ao bem se dariam do modo proporcional.

Todavia, as maneiras de implementação dessa norma híbrida esbarram na política do condomínio, visto que para qualquer alteração do texto da convenção condominial é necessário o quórum de dois terços dos condôminos. Nos moldes que são construídos os condomínios, onde as unidades maiores são minorias, logo a política se torna algo complexo de se executar, pois falta paridade entre os polos da demanda, fato este que faz alguns proprietários denominarem as cotas por fração ideal como “a taxa da inveja”.

Uma saída para mitigação dos conflitos seria a alteração do texto legal, passando a vigorar a forma híbrida como padrão, afastando também a ideia do projeto de lei Nº 5252/2009 em querer definir o modo de divisão por unidade, entretanto mesmo a forma híbrida tem seus questionamentos, pois se não haver

uma exata quantificação dos usuários por unidade e as nuances de cada condomínio não se pode definir um sistema perfeito, o que nos abre espaço para pensar em manter o critério da autonomia da convenção alterar para um modelo mais adequado à conjuntura local, porém aumentando o quórum para que houvesse essa mudança.

O próprio mercado, talvez mesmo que involuntariamente, nos traz a possibilidade do pagamento por uso, sistema comum nos modelos de *co-living*, afastando totalmente o problema da maior parte das despesas condominiais, pois estabelece um acesso pré-pago ao serviço. Todavia, esta técnica de logística ainda vanguardista e pouco difundida, apesar do sucesso com pessoas entre vinte e trinta anos dos grandes centros urbanos, a chamada “geração millennials”.

Dessa maneira, cabe aos proprietários de apartamentos que possuem maior fração ideal, casos se sintam prejudicados com a cobrança maior, buscarem os seus direitos perante o Poder Judiciário, que já possuem precedentes garantindo o afastamento da regra da convenção nos casos que for cabalmente provado o enriquecimento ilícito.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Câmara dos Deputados, **Lei Nº 8.245, DE 18 de Outubro de 1991**. Brasília, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em 02 de abr. 2019.

BRASIL. Câmara dos Deputados, **Projeto de lei Nº 5.252, de 2009**. Brasília, 2009. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=435213>. Acesso em 02 de abr. 2019.

BRASIL. Comissão de desenvolvimento Urbano, **Projeto de lei Nº 5.252, de 2009**, Brasília, 2009. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/sileg/integras/776561.pdf>. Acesso em 09 de abr. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça, 3ª Turma. Resp. 1.564.030-MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 9/8/2016 (Info 588).

PARANÁ. Sindicato da Habitação e Condomínios, **Taxa de Condomínio: Fração ideal ou por unidade?** Disponível em: <http://www.condominiosc.com.br/jornal-dos-condominios/financas/2101-taxa-de-condominio-fracao-ideal-ou-por-unidade>. Acesso em 13 de mai. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 9a ed. Rio de Janeiro, Forense, 1995, p. 24.

PEREIRA, Kênio. **“Taxa de inveja” – nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos**. Boletim de Direito Imobiliário, Agosto de 2013, 1ª quinzena, nº 15, pg. 13.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. 5ª Edição. 2015. Editora Método. p. 1.013-1.014.