

PROJETO DE LEI Nº __ DE 2019

(Do Sr. Nome do Parlamentar)

Altera os artigos 1.333, 1.336, inciso “I”, e 1.351, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre critério de contribuição das despesas do condomínio, assim como o quórum para alteração da sua convenção.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. O artigo 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 1/2 (um meio) 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”. (NR)

Art. 2º. O inciso “I” 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 utilizando-se o critério igualitário, despesas divididas igualmente entre todas as unidades, salvo pelo disposto no art. 1.340, bem como pelo consumo de serviços e/ou outras despesas a maior geradas pela unidade, além de disposição em contrário estabelecida em convenção.” (NR)

Art. 3º. O art. 1.351 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.351. Depende da aprovação de 1/2 (um meio) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.” (NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

INTRODUÇÃO

A figura do condomínio edilício¹ teve origem com o movimento de expansão dos centros urbanos ocorrido nas últimas décadas, o qual se desenvolveu em nosso ordenamento jurídico no Código Civil de 2002 e anteriormente pela Lei 4.591/64², que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Fruto desta expansão, bem como do desenvolvimento do mercado imobiliário, o instituto do condomínio abarca, hoje, uma complexa rede formada por “estruturas monumentais de condomínios, empreendimentos que abrigam, em seu bojo, a um só tempo, shopping centers, apart-hotéis, hotéis em sistema de time-sharing, prédios residenciais, prédios comerciais, tudo a partir da convenção entre os condôminos”³.

Estruturas que diante das últimas transformações ocorridas nos grandes centros urbanos estão se desenvolvendo a partir de novos conceitos de condomínio, nos quais em um só terreno podem existir edifícios residenciais, casas, prédios comerciais, shopping centers e até mesmo hotéis, de modo que a própria legislação acerca da matéria não consegue acompanhar tais mudanças estruturais e os seus novos conceitos devido inclusive a rapidez com que os condomínios naturalmente se transformam.

Dessa forma, tanto pela incapacidade da legislação específica em acompanhar o desenvolvimento dos condomínios quanto pela complexidade das novas estruturas criadas para a exploração da propriedade têm ocorrido uma “panóplia de situações de exercício abusivo do direito, envolvendo os condôminos e as pessoas que integram o universo condominial”⁴.

¹ Para Luiz Antônio Scavone Junior, “o condomínio edilício é definido como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas (apartamentos, escritórios, lojas, casas, garagens etc.)”. Cfr. SCAVONE Junior, Luiz Antônio. Direito imobiliário – Teoria e prática, 9.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 1447.

² Neste ponto, conforme Luiz Antônio Scavone Junior preceitua “resta derogada a primeira parte da Lei 4.591/1964 na parte conflitante com o Código Civil, que tratou da matéria nos arts. 1.331 a 1.356”. Cfr. SCAVONE Junior, Luiz Antônio. Direito imobiliário – Teoria e prática, 9.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 1447.

³ TEPEDINO, Gustavo José Mendes. Os direitos reais no novo Código Civil. In: Temas de direito civil, t. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 165.

⁴ DUTRA, André Abelha. Abuso do direito no condomínio edilício, 1ª ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 3.

Nesse sentido, identifica-se como umas das necessidades de atualização legislativa os seguintes pontos no Código Civil: (i) o cálculo das quotas a serem distribuídas entre os diversos proprietários que, em valores percentuais, irão definir a participação de cada uma das unidades nos rateios das despesas de manutenção e conservação dos condomínios; e (ii) o quórum mínimo do total de titulares das unidades para a alteração da convenção do condomínio.

Dessa forma, o objeto do presente projeto de lei consiste em alterar o critério de rateio de despesa do condomínio, estabelecendo-se como regra pelo critério igualitário, assim como alterar o quórum de deliberação para alteração da convenção do condomínio, de modo a proporcionar deliberações justas e igualitárias, possibilitando, dessa forma, maior flexibilidade para os condôminos, por meio da autonomia da vontade, decidirem o próprio critério de despesa do condomínio.

CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

O tema sobre despesas condominiais é uma das questões que mais tem gerado conflitos em condomínios comerciais e residenciais, pois, em muitos casos, suas quotas são distribuídas de forma desproporcional e sem um critério adequado quanto a participação de cada condômino no rateio das despesas de manutenção e conservação do condomínio. Além disso, trata-se, também, de um tema polêmico, “exatamente porque não existe uma previsão legal ou norma técnica que estabeleça parâmetros matemáticos para o seu cálculo”⁵.

A maior parte dos condomínios edilícios adota o critério da fração ideal, a qual, em boa parte dos casos, deriva do coeficiente de proporcionalidade. Dessa forma, inicialmente se faz necessário separar os dois conceitos acima, cuja fonte de fundamentação encontra-se na NBR-12.721/06 (Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e Outras Disposições para Condomínios e Edifícios – Procedimento) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como na Lei das Incorporações (Lei nº 4.591/64) e no Código Civil (Lei nº 10.406/02).

O **coeficiente de proporcionalidade** é definido como o “resultado da divisão entre a área equivalente de custo padrão de uma unidade autônoma pela somatória das

⁵ NETO, Francisco Maia. Mercado imobiliário 100 mistérios, 2ª ed. Belo Horizonte: Precisão Consultoria, 2011, p. 50.

áreas equivalentes totais da edificação do empreendimento”. Já a **fração ideal** é “uma expressão numérica, que pode vir na forma decimal ou ordinária, representando a parte do terreno e das áreas de uso comum da edificação que são atribuídas àquela unidade autônoma, sendo parte inseparável dela, com inscrição obrigatória no Registro do Imóvel”⁶.

Diferente desta, a **quota condominial** tem “um sentido obrigacional, representando a parcela de rateio fixada pela Convenção de Condomínio referente às despesas ordinárias e extraordinárias da edificação condominial, além disso, podemos ainda acrescentar que a fração ideal constitui um direito de propriedade do condomínio, portanto não pode ser alterada sem o seu consentimento expresso”⁷.

Desse modo, temos que o conceito de **fração ideal** é distinto do **critério de rateio de despesas**. O primeiro, “fixa o percentual de propriedade que o condômino possui em relação às partes comuns; o segundo define a proporcionalidade com que o coproprietário participará das despesas relativas a essas mesmas partes comuns. Tome-se como exemplo uma cobertura que possui a fração ideal de 1/100 do terreno e demais partes comuns, e que nesse condomínio as despesas sejam divididas na proporção das frações ideais de cada condômino. Se o critério de rateio for alterado, e essa cobertura passar a contribuir com 1/30, isso não importará na modificação da sua fração ideal de terreno, que continua intacta”⁸.

Ou seja, a lei, apenas supletivamente, estabeleceu que a divisão das despesas seja feita na proporção da fração ideal, mas como se viu, ela própria admite, expressamente, que os condôminos, por intermédio da convenção condominial, estipulem outro critério para a divisão das despesas, que não guarde relação com as frações ideais de suas unidades autônomas.

Nesse contexto, quanto ao cálculo das quotas dos condomínios edilícios, tem-se discutido e questionado qual é o real conceito deste coeficiente, chegando-se a três cálculos possíveis: pela divisão igualitária, em função de fração ideal ou proporcional às características físicas das unidades.

⁶ NETO, Francisco Maia. Mercado imobiliário 100 mistérios, 2ª ed. Belo Horizonte: Precisão Consultoria, 2011, p. 49.

⁷ NETO, Francisco Maia. Mercado imobiliário 100 mistérios, 2ª ed. Belo Horizonte: Precisão Consultoria, 2011, p. 49.

⁸ DUTRA, André Abelha. Abuso do direito no condomínio edilício, 1ª ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 39.

O primeiro, **critério igualitário**, é “aquele onde o rateio é feito igualmente pelas unidades, e que é muito utilizado, por exemplo, em um conjunto de casas em condomínio situado em cidades litorâneas, onde as diferenças de área são inexpressivas, muitas vezes originárias de detalhes (vagas de garagem ou varandas), havendo certa uniformidade”⁹.

O segundo, **critério da fração ideal**, é o “consagrado e de maior utilização, que decorre da objetividade em extrair esses percentuais dos quadros da NBR-12.721 da ABNT, constantes do Memorial de Incorporação, além de partir de um pressuposto de que o rateio deve corresponder à área ocupada pela respectiva unidade”¹⁰.

O terceiro, o **critério do valor relativo**, é aquele “onde busca-se equalizar as características físicas do imóvel que influenciam no valor relativo, e não absoluto, da unidade, o que resulta na determinação de uma área equivalente, uma vez que presume-se ser o valor unitário médio igual para todas as unidades”¹¹.

O art. 1.336, I, do Código Civil, alterado pela Lei 10.931/04, estipula que as despesas condominiais sejam rateadas na proporção da fração ideal de cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de condomínio¹². Critério que já era previsto no art. 12, parágrafo primeiro, da Lei nº 4.591/64¹³, revogado em parte pelo atual Código Civil, cuja “intenção do legislador parece ter sido atribuir a cada comunheiro a obrigação de contribuir proporcionalmente ao percentual de propriedade detida nas partes comuns, representada pela fração ideal: se, exemplificativamente, a fração de um condômino é de 1/10, ele tem 10% das partes comuns, e, por isso, deve arcar com a décima parte das despesas totais do prédio”¹⁴.

⁹ NETO, Francisco Maia. Mercado imobiliário 100 mistérios, 2ª ed. Belo Horizonte: Precisão Consultoria, 2011, p. 50.

¹⁰ NETO, Francisco Maia. Mercado imobiliário 100 mistérios, 2ª ed. Belo Horizonte: Precisão Consultoria, 2011, p. 50.

¹¹ NETO, Francisco Maia. Mercado imobiliário 100 mistérios, 2ª ed. Belo Horizonte: Precisão Consultoria, 2011, p. 50.

¹² Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

¹³ 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.

¹⁴ DUTRA, André Abelha. Abuso do direito no condomínio edilício, 1ª ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 38.

Nesse contexto, se o incorporador imobiliário, com capacidade conferida pelo Código Civil, construir unidades com áreas iguais e em ato contínuo, ao constituir o condômino edilício, estabelecer quota-partes de modo igual a todos os condomínios não se verifica, num primeiro momento, nenhum abuso de direito ou desproporcionalidade e razoabilidade na divisão das despesas condominiais.

No entanto, o problema se instaura quando há condomínios, seja qual for a razão do incorporador, com unidades de tamanhos variados e despesas divididas de forma desigual.

É nesse contexto que identificamos os seguintes problemas por meio das seguintes perguntas: (i) a fração ideal, na incorporação imobiliária, deve ser calculada de acordo com a fórmula prevista na NBR 12.721?; e (ii) pode haver na distribuição das despesas condominiais abuso de direito e enriquecimento ilícito de alguns proprietários?

Portanto, são esses os problemas, os quais serão melhor explicados a seguir.

A FRAÇÃO IDEAL, NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, DEVE SER CALCULADA DE ACORDO COM A FÓRMULA PREVISTA NA NBR 12.721?

Inicialmente, “ao contrário do que muitos supõem, a fração ideal não tem, juridicamente, relação com o tamanho da unidade imobiliária”¹⁵. Por exemplo, “um apartamento de 200m² pode, sem nenhuma ilegalidade, ter uma fração ideal menor que outro de 100m², no mesmo condomínio”¹⁶, ou seja, utilizar a NBR 12.721 nada mais é do que uma opção do incorporador brasileiro, não se trata de uma obrigação legal.

Desse contexto, é importante constar que há “três conceitos juridicamente autônomos entre si: fração ideal, área privativa da unidade, e coeficiente de rateio de despesas. Eles podem ou não coincidir, a depender da vontade do instituidor (criador) do condomínio e da respectiva convenção”¹⁷.

¹⁵ DUTRA, André Abelha. O invencível mito da fração ideal na incorporação imobiliária. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI276650,51045-O+invencivel+mito+da+fracao+ideal+na+incorporacao+imobiliaria>>. Acesso em: 10 mar. 2019.

¹⁶ DUTRA, André Abelha. O invencível mito da fração ideal na incorporação imobiliária. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI276650,51045-O+invencivel+mito+da+fracao+ideal+na+incorporacao+imobiliaria>>. Acesso em: 10 mar. 2019.

¹⁷ DUTRA, André Abelha. O invencível mito da fração ideal na incorporação imobiliária. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI276650,51045-O+invencivel+mito+da+fracao+ideal+na+incorporacao+imobiliaria>>. Acesso em: 10 mar. 2019.

Até a presente data, a fração ideal de cada unidade é regulada por três dispositivos:

- (i) O art. 32, “i”, da lei 4.591/64: “O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: (...) i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão”;
- (ii) O art. 1.332 do CC (lei 10.406/02): “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.”; e
- (iii) O art. 1.331, também do Código Civil, dispõe, em seu § 3º, que “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”.

Dos três dispositivos referidos acima nenhum estabelece o modo de cálculo da fração ideal, limitando-se, tão somente, a exigir: (i) que toda unidade condominial tenha uma fração; e (ii) que a fração deverá ser representada em forma decimal ou ordinária.

Desse modo, juridicamente, não há proporção obrigatória entre cota-parte e tamanho da unidade imobiliária, o que permite ao incorporador estipular as frações conforme o seu interesse.

Portanto, ressalta-se, neste contexto, que tais coeficientes não correspondem, juridicamente, às frações ideais, que essa “equivalência surge de uma opção do próprio incorporador, não apenas por comodidade (os programas baseados na NBR disponibilizam os valores automaticamente), mas também pelo hábito de pensar que a fração ideal, naturalmente, deve ser razoavelmente proporcional à área privativa da

unidade”¹⁸, e que na prática os incorporadores atribuem às frações ideais os mesmos valores dos “coeficientes de proporcionalidade” que a aludida NBR 12.721 fornece.

PODE HAVER NA DISTRIBUIÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ABUSO DE DIREITO E ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DE ALGUNS PROPRIETÁRIOS?

Conforme esclarecido nesta justificação, os condôminos, por meio da convenção condominial, podem estipular outro critério para a divisão das despesas, que não guarde relação com as frações ideais de suas unidades autônomas. Ou seja, a lei, apenas de forma supletiva, estabeleceu que a divisão das despesas fosse realizada na proporção da fração ideal¹⁹.

Dessa forma, uma vez adotado o critério da fração ideal, o proprietário de um apartamento que tenha uma área de duzentos metros quadrados pagará, mensalmente, o quádruplo da quantia com a qual contribui o dono de um apartamento de cinquenta metros quadrados.

Deduz, desse modo, que o pressuposto desse critério, aparentemente justo, “reside no fato de que, quanto maior for o imóvel, mais ocupantes ele terá e, portanto, maior o impacto que ele representará no orçamento do edifício. Todavia, não é preciso refletir com profundidade para concluir que não existe proporção necessária entre a área de um apartamento e o número de habitantes; além disso, o número de ocupantes, com o passar do tempo, flutua consideravelmente em razão de diversos fatores: (i) numa mesma família, com a chegada e a ida dos filhos; (ii) com a troca de uma família maior, que se muda para outro edifício, por outra menor, que chega, ou viceversa; (iii) no caso de unidades comerciais, em razão do tipo de atividade e da quantidade de funcionários”²⁰.

Nesse contexto, como dito, os condôminos podem estipular outro critério para a divisão das despesas, que não guarde relação com as frações ideais de suas unidades autônomas, no entanto para alterá-lo os mesmos encontrariam diversas dificuldades,

¹⁸ DUTRA, André Abelha. O invencível mito da fração ideal na incorporação imobiliária. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI276650,51045-O+invencivel+mito+da+fracao+ideal+na+incorporacao+imobiliaria>>. Acesso em: 10 mar. 2019.

¹⁹ DUTRA, André Abelha. Abuso do direito no condomínio edilício, 1^o ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 39.

²⁰ DUTRA, André Abelha. Abuso do direito no condomínio edilício, 1^o ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 39-40.

para não dizer veto total, haja vista que tanto a primeira convenção, feita em muitos casos pelo próprio incorporador, quanto as demais convenções exigem um quórum mínimo de 2/3 do total de titulares para serem alteradas.

Dessa forma, a primeira parte do problema em questão é saber se pode haver abuso do direito na escolha do critério de rateio de despesas do condomínio?

Em primeiro lugar, no que se refere ao critério de rateio de despesas, é “bastante comum surgirem situações em que um ou mais condôminos enriquecem sem causa, à custa dos demais”²¹. Nesse contexto, aquela propriedade condominial que provocar o enriquecimento sem causa do seu titular estará descumprindo sua função social e em consequência deste exercício antissocial poderá restar configurado o abuso do direito do coproprietário²².

Em segundo lugar, no ato de criação do condomínio, “embora o memorial de incorporação contenha apenas uma minuta da futura convenção de condomínio, nada impede que o incorporador – ainda titular da totalidade das unidades – aprove a minuta desde logo, e junto com ela o critério de rateio de despesas do condomínio cujo edifício ou conjunto de edificações ainda não foi construído. Considerando que, segundo o Código Civil, o critério de rateio de despesas é cláusula obrigatória da convenção (art. 1334, I), e tendo em vista que o art. 1.333 considera aprovada a minuta assinada pelo(s) titular(es) de dois terços das frações ideais, dúvida não resta quanto ao direito do incorporador de aprovar a convenção, que irá vincular os futuros adquirentes de unidades”²³.

Como exemplo, imagine-se a seguinte situação: “o incorporador de um prédio com trinta apartamentos, objetivando permanecer com a cobertura, atribui a essa unidade a fração ideal de 0,35. Com isso, a sua unidade, sozinha, será titular de mais de

²¹ O estudo particularizado do enriquecimento sem causa está além dos limites deste trabalho, e para evitar um desvio de rota, não será aqui desenvolvido. Para uma análise mais aprofundada, v. CAMPOS, Diogo Leite de. *A Subsidiariedade da Obrigação de Restituir o Enriquecimento*. Coimbra: Almedina, 2003; MOREIRA ALVES, José Carlos. Enriquecimento sem causa em caso de nulidade alegada por Órgão Público, de contrato de locação de serviços. *Arquivos do Ministério da Justiça*, nº 129, março de 1974, pp. 19/28; e ALVIM, Agostinho. Do enriquecimento sem causa. *Revista dos Tribunais*, n. 259, pp. 3/36, 1957 *apud* DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*, 1º ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 43.

²² DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*, 1º ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 43-44.

²³ DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*, 1º ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 44.

um terço das partes comuns. A convenção por ele aprovada, quanto à contagem dos votos, adota o critério previsto no parágrafo único do art. 1.352 do Código Civil, que é o da proporcionalidade em relação à fração ideal. Finalmente, no tocante às despesas, ele estipula que os titulares dos 29 apartamentos-tipo pagarão as despesas igualmente, na proporção de 1/29 cada, ficando a cobertura isenta de todas as despesas”²⁴.

Do exemplo dado acima, caso hipotético e potencialmente possível de ocorrer de diferentes formas e em números, “quando o condomínio é instalado, e as despesas surgem, os 29 condôminos se dão conta da injustiça, e pretendem retirar a isenção da cobertura, o que implica na alteração do critério de divisão de despesas, que passaria de 1/29 para 1/30 por condômino”²⁵. Como se viu, há uma divergência sobre o quórum mínimo para a alteração do critério de rateio de despesas, mas para o exemplo dado, “ele é irrelevante, e podemos nos ater ao mínimo incontroverso, ou seja, 2/3 do total de votos (0,6667). Ora, ainda que os 29 condôminos consigam a proeza de se unirem a ponto de todos eles, por si ou por seus procuradores, comparecerem à assembleia cuja ordem do dia é a mudança do rateio, ainda assim eles, juntos, terão apenas 0,65 do total, quando seria necessário 0,6667 para a alteração da convenção. Em outras palavras, o titular da cobertura teria o poder de veto. E do ponto de vista estritamente legalista, os coproprietários restantes nada poderiam fazer”²⁶.

Por fim, como consequência do exemplo supracitado, tem-se que “esse direito de veto do proprietário da cobertura, utilizado com o propósito de manter a sua isenção das despesas, estaria sendo, no caso concreto, exercido de modo abusivo, pois em desacordo com o princípio que veda o enriquecimento sem causa. A proibição ao abuso do direito atua aqui como limite à autonomia privada, e abriria as portas para que os condôminos restantes (0,65) deliberem sobre a alteração no critério de rateio”²⁷.

Embora a aprovação do critério de rateio por 2/3 dos condôminos possa parecer ser o quórum/modo mais adequado, por contar com o apoio dos artigos 1.333 e 1.351,

²⁴ DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*, 1ª ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 44-45.

²⁵ DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*, 1ª ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 45.

²⁶ DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*, 1ª ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 45.

²⁷ DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*, 1ª ed. Porto Alegre: S. A. Fabris, 2013, p. 45.

ambos do Código Civil, a sua aplicação literal dá margem para muitas injustiças como se demonstrou, vide o exemplo dado da cobertura, entre outros tantos que podem surgir.

Desse modo, diante de todo o exposto, a segunda parte do problema em questão consiste estabelecer um parâmetro de alteração quórum mínimo da convenção para solucionar a questão do rateio de despesas condominiais.

Assim, oferecemos os parâmetros para solucionar a questão: (i) em regra, bastam 1/2 dos titulares de frações ideais para aprovar o critério inicial do rateio de despesas, conforme a proposta de alteração apresentada para o art. 1333 do Código Civil; e ii) para modificá-lo, deve haver, do mesmo modo, no mínimo 1/2 do total de condôminos, de modo que todos os condôminos prejudicados estejam presentes na deliberação.

Ressalta-se, por fim, que a referida alteração não causará nenhum prejuízo legal para a incorporadora, haja vista que neste momento ela é proprietária de todas as unidades e que seu o efeito será benéfico a situação dos proprietários enquanto condôminos.

CONCLUSÃO

Em regra, o critério de divisão das despesas do condomínio deve ser o igualitário, de modo igualar os custos de forma justa entre os condôminos. Desse modo, em decorrência da citada igualdade evitar-se-á eventuais enriquecimentos ilícitos.

Tal regra, no entanto, como demonstrado, (i) não exclui a possibilidade dos condôminos determinarem outro critério, tanto pelo ato de criação do condomínio pelo incorporador ou outros, quanto pela modificação do critério de rateio de despesas via convenção, desde que observado o quórum de 1/2 dos condôminos para a sua alteração; e (ii) tampouco altera a noção de fração ideal, a qual fixa o percentual de propriedade que cada condômino possui em relação às partes comuns, mas tão somente estabelece uma nova regra para o critério de rateio de despesas, conceito distinto daquele da fração ideal.

Portanto, o objetivo do presente projeto de lei consiste fornecer um regra geral de igualdade nas relações condominiais quanto ao critério distribuição das despesas do condômino, mas também propiciar maior autonomia, de modo específico, aos condôminos para também estabelecerem qual o melhor critério para o caso concreto

de seu condomínio, de modo a evitar quaisquer abuso do direito e enriquecimento de parte significativa dos proprietários.

Sala das Sessões, em ___ de _____ de 2019.

Deputado **Nome do Parlamentar**

Partido/UF