

FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA
GRADUAÇÃO EM DIREITO

RAFAEL DE ANDRADE SANTOS

ANÁLISE DOS CRITÉRIOS DE RATEIO DAS DESPESAS EM
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

VITÓRIA
2022

RAFAEL DE ANDRADE SANTOS

**ANÁLISE DOS CRITÉRIOS DE RATEIO DAS DESPESAS EM
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória, como requisito parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Neves Soto

VITÓRIA
2022

AGRADECIMENTOS

Desde a elaboração do projeto ao desenvolvimento desse trabalho, muitos desafios – de ordem pessoal e profissional – foram superados, com a ajuda de algumas pessoas, as quais eu sou grato.

Às minhas queridas amigas Shara, Clara e Bianca, por todo apoio, carinho e paciência. Sem vocês, a minha jornada na faculdade teria sido impossível.

Por fim, agradeço à minha família por tudo.

RESUMO

O trabalho objetiva analisar o critério de rateio da taxa condominial a ser aplicado para as despesas dos condomínios edifícios com apartamentos de tamanhos diferentes. Para isso, diferencia condomínio em geral de condomínio edifício e explica os seus principais institutos ao traçar a evolução de seu regime jurídico, bem como os direitos e deveres dos condôminos. Explora os institutos que compõem a administração do condomínio edifício, como o síndico, a Assembleia-Geral, Convenção Condominial e os Conselhos Fiscal e Consultivo. Contextualiza a taxa condominial, explica suas finalidades e esclarece quais são as suas formas de cobrança. Analisa a temática através dos fundamentos postos pela doutrina brasileira, pelas Leis nº 4591/64 (Lei do Condomínio), nº 8245/91 (Lei do Inquilinato) e Código Civil, além das decisões judiciais quanto à matéria. Esta pesquisa é realizada a partir do método científico hipotético-dedutivo com o intuito de testar as hipóteses viáveis e aproximar-se cada vez mais à realidade.

Palavras-chave: Condomínio edifício. Taxa condominial. Critérios de rateio. Despesas em condomínio.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	05
2	O CONDOMÍNIO EM GERAL E O CONDOMÍNIO EDILÍCIO	07
2.1	O REGIME JURÍDICO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	08
2.2	A NATUREZA JURÍDICA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL	12
2.3	A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	15
3	ANÁLISE DA TAXA CONDOMINIAL E CRITÉRIOS DE RATEIO	21
3.1	OS TIPOS DE TAXA CONDOMINIAL E AS FORMAS DE RATEIO	22
3.2	A RELEVÂNCIA E A REPERCUSSÃO DO TEMA	27
3.3	ANÁLISE DOS CRITÉRIOS DE RATEIO DAS DESPESAS À LUZ DA DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRAS	29
3.4	BREVE PARALELO ENTRE O SÓCIO MINORITÁRIO NO CENÁRIO EMPRESARIAL E A MINORIA NO CONDOMÍNIO	37
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS	38
	REFERÊNCIAS	42

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso tem o objetivo de analisar o critério de rateio da taxa condominial a ser aplicado para as despesas dos condomínios edifícios com apartamentos de tamanhos diferentes. Os métodos de rateio mais comuns são a divisão pela fração ideal, o rateio por unidade, ou a forma híbrida das duas anteriores.

Uma proposta de estudo como esta é fundamental para que se possa fomentar o debate e, conseqüentemente, conseguir informações de fato capazes de apontar o método de rateio das despesas de condomínio mais adequado dentre os já existentes.

Além disso, há extrema relevância acadêmica neste trabalho acadêmico, pois o conteúdo científico existente sobre o tema ainda é escasso, dado que se trata de um assunto muito recente, e mesmo na esfera judicial ainda pouco explorado. Logo, o presente trabalho, nos limites que comporta um trabalho acadêmico de graduação, pretende fazer uma contribuição para o debate do tema que permita uma avaliação mais ampla da questão.

Assim, o trabalho terá como objetivos gerais: diferenciar condomínio em geral de condomínio edifício e explicar os principais institutos deste último além de traçar a evolução do regime jurídico atribuído pelo nosso ordenamento ao condomínio edifício; contextualizar o que é a taxa condominial e suas diversas finalidades; esclarecer quais são as formas de cobrança de taxa condominial existentes e como se diferenciam umas das outras e analisar os critérios de rateio que as fundamentam.

Com o propósito de cumprir com o tema deste trabalho de conclusão de curso “Análise dos critérios de rateio das despesas em condomínios edifícios” pondera-se a partir de argumentos favoráveis à divisão pela fração ideal e fundamentos contrários a este, que defendem o rateio por unidade. Desse modo, será possível identificar ou não uma suposta violação do princípio da isonomia nos rateios utilizados pelos condomínios brasileiros e finalmente propor alternativas aos meios tradicionais de rateio da taxa condominial.

Esta pesquisa será realizada a partir de uma abordagem metodológica por meio de método científico hipotético-dedutivo. Entende-se como método científico o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que permite alcançar o objetivo do conhecimento válido e verdadeiro, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões.

O método científico hipotético-dedutivo trata-se basicamente de um ciclo de testes e aprimoramentos repetitivos da hipótese, com o intuito de, ao falseá-la, aproximar-se à realidade, que está em constante mudança e desenvolvimento. Como trazido por Popper: “O avanço da ciência não se deve ao fato de se acumularem ao longo do tempo mais e mais experiências” (POPPER, 1975, p. 307).

Dessa forma, tomando como objeto a análise de critérios de rateio da taxa condominial a ser aplicado para as despesas dos condomínios com apartamentos de tamanhos diferentes, o estudo utilizará o método hipotético dedutivo.

Portanto, por se tratar justamente de testar cada tipo de rateio existente e, a cada verificação, encontrar os possíveis problemas e solucioná-los, de modo que a cada novo processo chegue-se mais próximo do mais apropriado, o método científico hipotético-dedutivo é o mais pertinente para o caso em questão.

Diante disso, o primeiro capítulo trata dos condomínios gerais e edifícios e seus conceitos. Em seguida, são explorados os institutos que compõem a administração do condomínio edilício, como o síndico, a Assembleia-Geral, a Convenção Condominial e os Conselhos Fiscal e Consultivo. Finaliza-se com os direitos e os deveres dos condôminos, a origem e evolução do regime jurídico do condomínio edilício e o entendimento atual do que este se trata.

O segundo capítulo aprofunda a discussão sobre o tema contextualizando a taxa condominial, quais tipos desta existem e para que elas servem. Além disso, são explicados os três critérios de rateio dessas taxas condominiais e como devem ser utilizados, para, por último, concluir a análise da temática através dos fundamentos postos pela doutrina brasileira, bem como por meio das decisões judiciais favoráveis tanto de um quanto de outro método de rateio.

2 O CONDOMÍNIO EM GERAL E O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

É comum serem confundidos os institutos do condomínio geral e do condomínio edilício. Pode-se dizer, de maneira simples, que condomínio edilício é uma espécie de condomínio geral. Para compreender o conceito de condomínio geral, Caio Mário define este instituto como:

Dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes (PEREIRA, 2018, p. 155).

Além disso, sobre a posse e usufruto desse regime jurídico, completa que “a cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta” (PEREIRA, 2018, p. 155). Isto é, não significa que cada participante seja dono de uma parte da coisa. Pelo contrário, compreende-se que todos os condôminos são possuidores de direitos iguais sobre o todo, enquanto apenas materialmente estão limitados proporcionalmente às frações ideais que detêm.

É importante frisar que o conceito de condomínio não pode ser confundido com o conceito de sociedade, visto que o primeiro instituto trata de direitos reais, disposto nos artigos 1314 a 1330 Código Civil, enquanto o segundo é típico apenas do direito empresarial, previsto nos artigos 981 e seguintes do mesmo código (PEREIRA, 2018).

Em contrapartida, quanto ao conceito de condomínio edilício, Caio Mário demonstra em seu livro *Instituições de Direito Civil* que

A essência do condomínio nos edifícios coletivos reside em que deve ele ser constituído de partes que são de utilização exclusiva, consistindo no direito de propriedade sobre a unidade do seu titular, e partes que são comuns a todos, devendo o direito sobre as mesmas ser subordinado ao conceito condominial geral (PEREIRA, 2018, p. 163-164).

Portanto, para diferenciar condomínio geral e edilício, Orlando Gomes esclarece que “A situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns” (GOMES, 2012, p. 235). Desta forma, entende-se que condomínio geral se aplica a qualquer coisa que possua mais de um dono, enquanto condomínio edilício apenas às quais se identifique esta espécie de regime misto.

2.1 O REGIME JURÍDICO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

No ordenamento jurídico brasileiro, o condomínio foi tratado inicialmente pelo Código Civil de 1916 nos artigos 623 ao 641 de forma superficial e, em seguida, pelo Decreto nº 5.481 de 1928, posteriormente modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234 de 1943, que o regulamentou mais profundamente. Apenas com a Lei nº 4591/64 que o instituto do condomínio edilício teve sua construção jurídica elaborada, como se apresenta a seguir no artigo 1º desta norma:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Além disso, o artigo 7º da Lei 4.591/64 já estabelecia a forma e o modo de instituição do condomínio, como também esclarecia a necessidade de individualização da fração ideal de cada condômino:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Assim, nota-se que, com a Lei de Condomínio e Incorporações de 1964, a norma brasileira chegou bem próxima da essência do que hoje são o conceito e natureza jurídica dos condomínios edilícios, ou propriedades horizontais – como eram muitas vezes chamadas naquela época. Essa natureza reside no fato de o condomínio edilício ser constituído de partes que são de utilização exclusiva (propriedade privada) e partes que são comuns a todos (PEREIRA, 2018).

Posteriormente, essas normas foram revogadas tacitamente pelo Código Civil de 2002, que redefiniu e aperfeiçoou o instituto do Condomínio Edilício em seu Capítulo VII. No entanto, requer cautela dos operadores do direito pois, por se tratar de

revogação tácita, ainda se consideram vigentes as normas da lei antiga que não colidem com o novo diploma legal.

Tratando do atual Código Civil, Arnaldo Rizzardo expõe que “do exercício de propriedade da unidade exclusiva e das partes comuns advêm vários direitos aos condôminos” (RIZZARDO, 2019, p. 145). O artigo 1.335 do Código Civil indica os direitos principais, mais relacionados ao uso da unidade e das partes comuns, além da participação nas decisões:

Art. 1335. São direitos do condômino:

I – Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II – Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a sua utilização dos demais compossuidores;

III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

“Os Direitos trazem, em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que resida, ou se encontre estabelecida, ou mesmo frequente o condomínio” (RIZZARDO, 2019, p. 147). Em seguida, o artigo 1.336 do Código Civil traz os deveres dos condôminos como segue abaixo:

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;

II – Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III – Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV – Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Nesse sentido, o condomínio edilício atualmente encontra-se regido pelas regras dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e residualmente pelo exposto na Lei nº 4.591/64 em toda matéria divergente do atual Código.

Com a chegada do Código Civil de 2002, Maluf e Monteiro consideram que

A nova lei civil perdeu a oportunidade de dar personalidade jurídica ao condomínio, tão necessária a esse instituto, que dela precisa para poder interagir com maior desenvoltura no mundo jurídico, principalmente no que tange à aquisição de bens imóveis que possam incorporar ao prédio já existente (MALUF; MONTEIRO, 2013, p. 292).

Dessa forma, apesar de possuir capacidade para estar em juízo (personalidade judiciária), não possui personalidade jurídica, se encaixando na categoria exposta no artigo 91 do Código Civil, bem como o artigo 75 do Código de Processo Civil:

Art. 91. Constitui universalidade de direito o complexo de relações jurídicas, de uma pessoa, dotadas de valor econômico.

Em relação a isso, Maria Helena Diniz esclarece em seu livro Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria Geral do Direito Civil que entes despersonalizados são

(...) entidades que não podem ser submetidas ao regime legal das pessoas jurídicas do Código Civil, por lhes faltarem requisitos imprescindíveis à subjetivação, embora possam agir, sem maiores dificuldades ativa ou passivamente. São entes que se formam independentemente da vontade dos seus membros ou em virtude de um ato jurídico que vincula as pessoas físicas em torno de bens que lhes suscitam interesses, sem lhes traduzir *affectio societatis*. Donde se infere que os grupos despersonalizados ou com personificação anômala constituem uma comunhão de interesses ou um conjunto de direitos e obrigações, de pessoas e de bens sem personalidade jurídica e com capacidade processual, mediante representação (CPC, art. 75). São, portanto, sujeitos de direito despersonificados (DINIZ, 2017, p. 346-347).

Conseqüentemente, são despersonalizados, porque diferente das pessoas jurídicas e naturais não gozam de autorização geral, personalidade ampla, para os atos da vida civil, sua autorização é para apenas alguns atos específicos adstritos a sua finalidade legal.

Desse modo, o Código de Processo Civil de 2015, prevê, em seu artigo 75, inciso XI, a capacidade judiciária do condomínio, conforme disposto:

Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:
(...)
XI – o condomínio, pelo administrador ou síndico.

Por conseguinte, pode-se afirmar que aqueles conglomerados jurídicos, apesar de não possuírem personalidade jurídica, são autorizados por lei a figurar na relação processual como se fossem pessoas formais. Portanto, gozam de capacidade de direito restrita definida em lei.

O Superior Tribunal de Justiça, em sede de AgRg no AREsp 109156/PR, do Relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 2015 se manifestou em relação a este assunto no mesmo sentido em que expõe Tartuce, de que:

O condomínio tem legitimidade ativa para ajuizar ação objetivando o cumprimento de obrigações e/ou o reconhecimento de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas (TARTUCE, 2016).

Diante disso, a doutrina nos mostra que isso gera um problema sério para diversos condomínios no país, visto que, por não possuírem personalidade jurídica, não podem adquirir bens imóveis.

Imaginemos, p. ex., que um condomínio com duzentas unidades autônomas resolve adquirir um terreno para ampliar a área de estacionamento. Será quase impossível tal aquisição em nome de duzentas pessoas, pois entre os condôminos há menores, pessoas falecidas, ausentes da cidade ou do país, o que inviabilizaria qualquer negócio imobiliário (MALUF; MONTEIRO, 2013, p. 293)

Assim, ao precisar comprar terreno para ter mais vagas de garagem, não se pode fazê-lo em nome do condomínio, devendo ser feito individualmente no nome de cada proprietário, o que, para condomínios grandes, impossibilita o negócio devido à quantidade de pessoas.

Dito isso, presume-se que deveria ser possível executar esta negociação em nome dos representados, afinal, o síndico é o representante legal do condomínio.

Ademais, acrescentam Maluf e Monteiro que “o condomínio é uma ficção jurídica que existe na órbita do direito. No entender da doutrina é uma quase pessoa, que infelizmente, pela nova lei civil, vai continuar sem personalidade jurídica” (MALUF; MONTEIRO, 2013, p. 292).

Então, dado que o condomínio atua basicamente como qualquer pessoa jurídica, “dentro de seu âmbito de atuação, o condomínio tem, portanto, existência formal” (MALUF; MONTEIRO, 2013, p. 296).

Por fim, Maluf e Monteiro concluem que, na prática, ao menos “Em que pese não ter o condomínio personalidade jurídica, podemos sustentar que tem ele, como entidade, personificação anômala” (MALUF; MONTEIRO, 2013, p. 296).

Além disso, percebe Caio Mário que

Embora haja assentado o conceito de condomínio edilício na conjunção perpétua e inseparável da propriedade exclusiva e da copropriedade, o caput do art. 1331 tem enunciado pouco feliz, quando declara que nas edificações ‘pode haver’ partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos (PEREIRA, 2018, p. 164).

Em seguida, explica sua lógica na perspectiva de que

A redação é inadequada, porque ao dizer que ‘pode haver’, insinua o preceito a proposição contrária (‘pode não haver’). Mas isso seria a negação do condomínio edilício, que não sobrevive se deixarem de coexistir as partes comuns com as de uso exclusivo (PEREIRA, 2018, p. 164).

Nota-se, também, que o Enunciado nº 246, aprovado durante a III Jornada de Direito Civil, considera a importância de que “deve ser reconhecida a personalidade jurídica ao condomínio edilício” (III JORNADA DE DIREITO CIVIL, 2019).

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira – renomado jurista especialista neste assunto – conclui em seu livro *Condomínio e Incorporações* que

Somente esta *simbiose orgânica* dos dois conceitos [de domínio exclusivo e domínio comum] é que oferece justificativa precisa aos direitos e deveres dos condôminos. Não é apenas uma *propriedade mista*, em que o domínio exclusivo vive ao lado do condomínio. Não é uma justaposição de direitos e de conceitos. É uma *fusão de direitos* e uma *criação de conceito* distinto. (PEREIRA, 2018, p. 66). [...] É por tudo isto que sustentamos a *unidade jurídica* da propriedade horizontal. Direito complexo, sem dúvida, mas constituindo uma só relação jurídica, da qual é sujeito ativo o dono do apartamento; são sujeitos passivos todas as pessoas; objeto uma complexidade de bens e direitos, em que se inscreve o apartamento como parte subordinada a um princípio de sujeição individual e o solo e partes comuns de sujeição coletiva. (PEREIRA, 2018, p. 68)

Portanto, conclui-se que o condomínio edilício se trata da mistura inseparável entre a propriedade individual e a propriedade comum, onde coexistem propriedade exclusiva nas unidades autônomas e o condomínio geral no que tange às áreas comuns, pertencentes a todos (RIZZARDO, 2019).

2.2 A NATUREZA JURÍDICA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

A Convenção Condominial se trata de estatuto que disciplina as relações internas dos condôminos. A convenção constitui a lei interna do condomínio, adotada para reger

as relações de convivência dos condôminos, tanto nas áreas comuns quanto exclusivas do edifício (PEREIRA, 2018)

É o ato normativo interno do microssistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condôminos, mas entendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades (RIZZARDO, 2019).

Neste sentido, entende-se que os proprietários podem votar regras de convivência para a boa manutenção do comportamento interno desde que não violem a lei. Isso porque sabe-se que nenhuma declaração de vontade pode prevalecer e produzir efeito contra a lei.

Para Caio Mário, a solução ideal preconizada é a conciliação da liberdade de iniciativa com a regulamentação legal, a convenção livre dos condôminos, com a determinação de padrões legais mínimos. Resultando, assim, a convenção do condomínio, a normação da convivência interna, que é própria de cada edifício (PEREIRA, 2018).

Sendo assim, Rizzardo complementa em sua obra que

Embora se enquadre melhor como ato normativo, também insere elementos do contrato, na medida em que os condôminos aceitam a série de vinculações que traz às condutas e na esfera patrimonial. Inconcebível cingi-la a uma simples norma, já que importa em compromissos e encargos, inclusive de ordem patrimonial. (RIZZARDO, 2019, p. 116).

Desse modo, a natureza da convenção condominial perpassa a de um contrato típico, de cunho normativo, entre os proprietários e ocupantes.

O elemento fundante do condomínio nasce a partir de um contrato social, representado pela convenção de condomínio, advindo desta o caráter contratual, a partir do momento em que vincula os assinantes que se comprometerem ao cumprimento de deveres e obrigações (RIZZARDO, 2019).

Porém, Arnaldo Rizzardo complementa em sua obra que

Desponta, outrossim, o lado institucional ou normativo, pois contém normas a serem obedecidas não apenas por aqueles que a aprovaram, mas também por aqueles que ingressam no condomínio, como os locatários, os

comodatários, os visitantes, os empregados ou serviçais (RIZZARDO, 2019, p. 116-117).

Isto é, pelo fato de a convenção também fazer lei perante àqueles que não se submeteram a ela, mas que se encontram dentro do condomínio, não se pode fechar os olhos ao lado institucional ou normativo que ela apresenta.

Nessa linha, Caio Mário apresenta em sua obra que alguns realmente consideram a convenção uma relação contratual, classificada como um contrato plurilateral de caráter instrumental. Na sua origem, até se assemelha a um contrato de fato, porque nasce de um acordo de vontades. Entretanto, a sua ligação com o contrato é apenas formal. Em essência, aproxima-se mais da lei (PEREIRA, 2018).

Neste sentido, o jurista Caio Mário reflete sobre qual o ponto de partida desses conceitos jurídicos para apenas assim poder avançar a alguma conclusão:

O caráter normativo da convenção do condomínio é pacificamente reconhecido. Um ponto, entretanto, merece a atenção do jurista: definir a natureza jurídica dessas *regulae iuris*. Mesmo os que sustentam a categoria contratual da convenção concedem que se trata de uma instituição contratual *sui generis*. Procuramos então assentar a sua categorização específica.

É inegável que a convenção é uma declaração de vontade, destinada a produzir efeitos jurídicos. A vontade criadora é a do agrupamento dos condôminos, que por um instrumento em que se perpetua a sua emissão volitiva gera um “ato jurídico” (*lato sensu*), que deve ser recebido e tratado como *fonte formal* de direito (PEREIRA, 2018, p. 100).

Após esta indagação, conclui que a convenção do condomínio encontra guarida na classificação de *ato-regra*, que se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual. No primeiro plano do ato-regra está a lei, como expressão volitiva do grupo social (PEREIRA, 2018).

Sendo assim, a convenção se difere da lei no sentido de que apenas sujeita a um grupo reduzido de pessoas, enquanto a lei se trata de mandamento geral. Além disso, sabe-se que a subordinação à lei independe da anuência do subordinado, enquanto a convenção apenas disciplina o comportamento daqueles que voluntariamente se participam do agrupamento. “Estas normas são, pois, uma *fonte formal* de direito, têm força obrigatória, e o direito que destarte se constitui é chamado de *estatutário*, ou *corporativo*” (PEREIRA, 2018, p. 101).

Diante do exposto, entende-se que a convenção condominial possui natureza dúbia, ou mista, de forma que conserva tanto características de contrato, como carrega elementos de direito estatutário da comunidade, ou corporativo. Por este motivo, considera-se também a possibilidade da aplicação de princípios contratuais, como o da boa-fé objetiva e justiça contratual, além de normas modernas como a teorias revisionais, em caso de demasiada onerosidade.

Portanto, a convenção se trata de ato jurídico complexo, que resulta da manifestação de vontade de plúrima, de onde emanam emissões volitivas congregadas num mesmo sentido (PEREIRA, 2018).

2.3 A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A administração dos condomínios edilícios é composta por diversos institutos cuja existência é fundamental para a boa gerência do condomínio. Nesse sentido, o maior protagonismo no condomínio pertence ao síndico, à Assembleia-Geral e aos Conselhos Fiscal e Consultivo, quando existirem.

A Assembleia-Geral – constituída de todos os condôminos e prevista no Código Civil de 2002 majoritariamente entre os artigos 1.347 e 1.351 – é o órgão deliberativo e soberano do condomínio. A esta compete o dever de escolher um síndico, autorizar inovações no prédio, dirimir controvérsias entre condôminos, entre outras funções. “Em suma, exercer a jurisdição superior do condomínio. Como órgão soberano da administração dos interesses comuns dos condôminos, suas deliberações e resoluções obrigam a todos” (GOMES, 2012, p. 248).

Além disso, vale frisar que o poder da assembleia não é absoluto, visto que esta deve subordinar-se tanto à convenção, quanto às normas do ordenamento jurídico brasileiro. Em especial, a assembleia é responsável por:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2o do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus

membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) 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.

Dito isso, o professor Caio Mário ressalta a importância de que

(...) na órbita administrativa, nenhum órgão lhe é sobreposto. Somente a autoridade judiciária, em procedimento regular, tem poder jurisdicional para anular, desconstituir ou modificar suas decisões (PEREIRA, 2018, p. 172).

Outro órgão essencial no contexto do condomínio é a figura do síndico, tratado no Código Civil principalmente no artigo 1.348. Sabe-se que

O síndico representa a coletividade, ativa e passivamente. Na qualidade de representante, age em nome alheio, nos limites da convenção, e sob a fiscalização da assembleia, praticando, em juízo ou fora dele, os atos de defesa dos interesses comuns (GOMES, 2012, p. 248).

Sendo assim, considera-se síndico como o administrador do edifício, tendo a função de, pautado na convenção, executar as deliberações da assembleia do condomínio, podendo este ser condômino ou pessoa estranha, conforme exposto no artigo 1.348 do Código Civil e no artigo 75, inciso XI, do Código de Processo Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - Convocar a assembleia dos condôminos;

II - Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - Realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

(...)

XI – o condomínio, pelo administrador ou síndico.

Dessa forma, pratica todos os atos administrativos discriminados no art. 1.348 do Código Civil, como os da convenção, do regulamento, da escritura ou os decididos em assembleia. Além disso, possui o poder de delegar funções para fazer valer sua autoridade e garantir que os condôminos se mantenham nos limites de seus direitos.

O grande jurista Caio Mário completa que

O síndico é o órgão executivo do condomínio, incumbindo-lhe a administração-geral da edificação, a polícia interna do condomínio, o cumprimento das disposições legais, convencionais ou regulamentares, cabendo-lhe a administração financeira da comunidade (PEREIRA, 2018, p. 173).

É importante salientar duas novações instituídas pelo Código Civil de 2002 quanto ao síndico. A primeira trata da disposição do artigo 1.348, §1º:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Assim, atualmente se podem desdobrar os poderes do síndico quanto à representação e investi-los a outra pessoa, enquanto na Lei de 1964 era expressa a atribuição do poder de representação ao síndico:

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

A segunda novação se apresenta no Código imediatamente após a primeira, no artigo 1.348, §2º:

Art. 1.348. Compete ao síndico: (...)

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Desse modo, a norma autoriza o síndico a transferir a outrem, total ou parcialmente, os seus poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembleia, salvo disposição em contrário da convenção, enquanto na norma antiga da Lei n. 4.591/64 ele podia fazer a delegação, mas permanecendo sob sua inteira responsabilidade e representação as consequências desta delegação:

Art. 22. (...)

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

Por esta razão, atualmente é muito comum que os condomínios que se valham de síndicos profissionais, ligados ou não a empresas especializadas, posto que não há óbice na lei que seja uma pessoa jurídica (VENOSA; WELL, 2021).

Essas contratações dependerão evidentemente do vulto e complexidade do condomínio, pois muitos se assemelham a cidades, exigindo equipes de manutenção, segurança etc. O que se pode transferir são algumas das funções do síndico, mas não seu cargo, que não pode ser dispensado (VENOSA; WELL, 2021, p. 92).

Ademais, a figura do síndico não se confunde com a do administrador, pessoa natural ou empresa que cuida da contabilidade e assessoria geral do síndico, atuando concomitantemente (VENOSA; WELL, 2021).

Dessa forma, o síndico pode nomear outra pessoa para representar legalmente o condomínio em determinado ato, desde que não se utilize dessa norma para esquivar-se em sua totalidade de ser o responsável jurídico do condomínio edilício perante a justiça. Então, em um grande condomínio, caso tenham-se separado as funções de síndico e administrador contábil, este é o que responde pelas contas do condomínio, enquanto o síndico permanece representante legal para todas as demais situações.

Além disso, ainda quanto ao elemento do síndico, ocorreu uma alteração interessante no que tange à sua destituição do cargo. Considerando que o síndico exerce função que requer certa estabilidade, e não convém que seja destituído por maioria eventual, a Lei n. 4.591/64 exigia quórum especial de dois terços para a sua destituição:

Art. 22. (...)

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia-geral especialmente convocada.

Atualmente, o Código de 2002 observa critério do quórum especial, reduzido para maioria absoluta, mas introduz modificação que anula o poder destitutivo da Assembleia, convertendo uma faculdade livre em ato condicionado (PEREIRA, 2018).

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Assim, a destituição do síndico deixa de ser deliberação livre da Assembleia e passa a ser necessária a comprovação de prática irregular no exercício da função, ou deixar de prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Um terceiro elemento importante – porém somente obrigatórios caso descritos em Convenção – do condomínio edilício são os Conselhos Consultivo e Fiscal. Ambos os conselhos constituem-se de três membros, podendo ser estranhos ao condomínio (desde que de acordo com o previsto pela Convenção), eleitos em assembleia e possuem prazo do mandato de dois anos geralmente coincidentes com o mandato do síndico, sendo assim mais conveniente.

(...) o Conselho Consultivo tem função de mera consulta, de estudo, de parecer junto ao síndico, de auxiliá-lo na solução dos problemas que dizem respeito ao condomínio, de assessoramento, mas sem poder de decisão e de administrar (RIZZARDO, 2019, p. 248).

Esse conselho não possui previsão legal no Código Civil atual, vigorando, deste modo, conforme o artigo 23 da Lei nº 4.591/64:

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.
Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

Já o Conselho Fiscal, como cuida o artigo 1.356 do Código Civil, Arnaldo Rizzardo elucida em sua obra, Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária, que este existe para

(...) fiscalizar não apenas os atos de utilização, pelo síndico, dos recursos arrecadados, mas também as contas em geral, as cobranças, as receitas, os gastos e pagamentos de conformidade com o planejamento orçamentário, mormente quando da apresentação dos balancetes, a sua aprovação ou rejeição, sem expando as razões (RIZZARDO, 2019, p. 248).

Desse modo, o Conselho Fiscal tem como competência exclusiva opinar sobre as contas do condomínio, propondo sua aprovação ou rejeição, submetendo a decisão à deliberação das assembleias, bem como avaliar os atos de utilização dos recursos.

3 ANÁLISE DA TAXA CONDOMINIAL E CRITÉRIOS DE RATEIO

O presente capítulo tem o objetivo de analisar o critério de rateio da taxa condominial a ser aplicado para as despesas dos condomínios edilícios com apartamentos de tamanhos diferentes. Os métodos de rateio mais comuns são a divisão pela fração ideal, o rateio por unidade, ou a forma híbrida das duas anteriores.

Uma proposta de estudo como esta é importante para que se possa fomentar o debate e tentar conseguir informações de fato capazes de apontar o método de rateio das despesas de condomínio mais adequado dentre os já existentes.

Logo, o presente trabalho, nos limites que comporta um trabalho acadêmico de graduação, pretende fazer uma contribuição para o debate do tema que permita uma avaliação mais ampla da questão.

Assim, o capítulo terá como objetivos gerais contextualizar o que é a taxa condominial e suas diversas finalidades, esclarecer quais são as formas de cobrança de taxa condominial existentes e como se diferenciam umas das outras e analisar os critérios de rateio que as fundamentam.

Para isso, deve-se ponderar a partir de argumentos favoráveis à divisão pela fração ideal e fundamentos contrários a este, que defendem o rateio por unidade.

Desse modo, será possível identificar ou não uma suposta violação do princípio da isonomia nos rateios utilizados pelos condomínios brasileiros e finalmente propor alternativas aos meios tradicionais de rateio da taxa condominial.

Por fim, analisa-se a temática através dos fundamentos postos pela doutrina brasileira, bem como por meio das decisões judiciais favoráveis tanto a um quanto ao outro método de rateio.

3.1 OS TIPOS DE TAXA CONDOMINIAL E AS FORMAS DE RATEIO

Para introduzir o tema, há que se esclarecer a distinção entre uma obrigação pessoal e uma obrigação real. Diante disso, a relação jurídica obrigacional não é integrada por qualquer espécie de direito subjetivo. Somente aqueles de conteúdo econômico, passíveis de circulação jurídica, poderão participar de relações obrigacionais (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

Nesse ponto, o direito de crédito, a que corresponde o dever de prestar, é de natureza essencialmente pessoal, cuja correlata obrigação é a própria atividade do devedor de dar, fazer ou não fazer, não se confundindo, portanto, com os direitos reais em geral (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

Em contrapartida, no caso dos direitos reais, Gagliano e Pamplona Filho

Observa, portanto, que real é o direito que traduz o poder jurídico direto de uma pessoa sobre uma coisa, submetendo-a em todos (propriedade) ou em alguns de seus aspectos (usufruto, servidão, superfície etc.). Para o seu exercício, portanto, prescinde-se de outro sujeito (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021, p. 44).

“Por tudo isso, o poder atribuído ao titular de um direito real é juridicamente muito mais expressivo do que aquele conferido ao titular de um direito de natureza pessoal ou obrigacional” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021, p. 44).

Porém, há também aquelas chamadas obrigações mistas, que são pessoais, mas decorrentes de um direito real:

"De fato, existem obrigações, em sentido estrito, que decorrem de um direito real sobre determinada coisa, aderindo a essa e, por isso, acompanhando-a nas modificações do seu titular. São as chamadas obrigações *in rem*, *ob rem* ou *propter rem*, também conhecidas como obrigações reais ou mistas." (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021, p.50)

Por isso, Caio Mário trata em sua obra que “os encargos condominiais se caracterizam como obrigação que, sendo de caráter pessoal, insinua-se como acessória da coisa ou do direito real sobre ela – *obligatio propter rem*” (PEREIRA, 2018, p. 172). Assim, a taxa condominial é a obrigação que todos os condôminos possuem de pagar as

despesas da parte geral do condomínio edilício. As despesas relativas às partes de uso exclusivo de cada condômino não entram no rateio das quotas condominiais.

A norma jurídica que faz jus a esta caracterização é a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, onde distingue as obrigações do locador e do locatário em seus artigos 22 e 23 e esclarece para que servem estas taxas e suas respectivas atribuições. A taxa condominial geralmente pode ser dividida em duas partes: a taxa comum, ou ordinária, e a taxa extra, ou extraordinária, que serão mais bem definidas a seguir.

A taxa comum é cobrada para cobrir as despesas ordinárias, ou seja, de manutenção e custos ordinários e cotidianos do condomínio edilício. “As despesas ordinárias têm fim determinado: visam ao custeio normal do prédio. De maneira geral, destinam-se a cobrir os gastos exclusivamente com o funcionamento dos serviços, como também com pequenas despesas de conservação do edifício” (SOUZA, 2007, p. 71-72). Extraíse o mesmo entendimento do artigo 23 da Lei 8.245/91, conforme a seguir:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

VIII - Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

(...)

XI - Pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - Pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Assim, sabe-se que estas são partilhadas por todos, tais como salários de funcionários, consumo de água, energia, esgoto, limpeza, conservação e manutenção de equipamentos das áreas comuns do prédio, entre outros custos que estão abrangidos na rotina de despesas comuns de manutenção e conservação do imóvel, além das despesas regulares de pessoal que trabalhe no prédio e eventual recomposição do fundo de reserva que tenha sido eventualmente utilizado em alguma das despesas ordinárias.

Enquanto isso, a taxa extra e as despesas extraordinárias são valores definidos para gastos que traduzem despesas fora do essencial e cotidiano ou, até mesmo, acréscimos e melhorias que venham a aderir a propriedade imobiliária comum aumentando-lhe o valor. “Prestam-se a um grande número de obras do prédio: as que buscam conservar a estrutura da edificação; da substituição de elevadores e de geradores de força, ou mesmo da pretensão de instalar equipamento novo” (SOUZA, 2007, p. 77).

Além disso, também se encaixam obras menores, como troca de piso, construção de quadra, piscina, pintura externa, formação do fundo de reserva e verbas rescisórias em caso de demissão de funcionário do prédio, consoante exposto no artigo 22 da Lei do Inquilinato:

Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

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.

No entanto, é importante ressaltar que, quando o imóvel não está alugado, ambas as modalidades de taxas (ordinárias e extraordinárias) são cumulativamente cobradas do proprietário (ou livre administrador do imóvel) sobre o qual recaiam, visto que, independentemente de estar em uso ou não, as despesas são referentes ao condomínio, não meramente do apartamento.

Existem três principais tipos de rateio dessas taxas, além das possíveis variações criadas por cada condomínio. O primeiro é o rateio da taxa condominial pela fração ideal, definido pela metragem de área privativa pertencente ao condômino, que divide os custos proporcionalmente ao tamanho do apartamento de cada proprietário (RIZZARDO, 2019).

Oposto a esse, existe o critério de divisão das despesas condominiais pelo rateio igualitário, que consiste em dividir o total dos custos igualmente entre todos os condôminos, independentemente do tamanho de seu apartamento (RIZZARDO, 2019).

O método menos usado é uma terceira opção mais flexível, que se utiliza dos dois formatos já apresentados na forma híbrida de divisão dos custos condominiais. Este se baseia em dividir igualmente entre os condôminos os custos comuns a todos, ou seja, que utilizam da mesma forma, como portaria, limpeza do prédio, iluminação e áreas de lazer, e a adoção da divisão proporcional dos custos extras, como pintura externas e reformas necessárias, já que estes valorizam o prédio como um todo e, conseqüentemente, valorizam mais a cobertura que os demais apartamentos.

A regra que vigorou durante muito tempo foi a definida no artigo 12 da Lei nº 4.591/64 que privilegiava a opção da distribuição por quota-parte conforme metragem de ocupação: “Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio”, o rateio pela fração ideal era então considerado a única opção de divisão da taxa condominial estabelecida em norma cogente. Esta norma havia sido mantida originalmente inalterada no Código Civil de 2002, na forma do art. 1.336, inciso I.

Com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004, o legislador entendeu que o rateio pela fração ideal não era o único critério válido a ser utilizado pelos condomínios, posto que passou o dispositivo a admitir natureza dispositiva para a regra permitindo ao ato-regra do Estatuto Condominial, com natureza de convenção entre os condôminos, prever de modo diverso.

Assim, houve uma alteração desse dispositivo, que passou a vigorar com a seguinte redação: “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”.

Então, embora a regra geral continue sendo a do rateio pela fração ideal, a legislação atual permite que a convenção do condomínio disponha de forma diversa, estabelecendo a forma de rateio que for mais adequada e justa para o próprio caso.

Mas, submeter esta decisão à assembleia condominial (órgão deliberativo da comunidade), que depende do voto majoritário para definição de regra distinta a pressuposta pela lei, pode resultar em um obstáculo intransponível para um morador que tenha metragem distinta, caso comum do morador da cobertura, que acaba fatalmente por ser voto vencido.

3.2 A RELEVÂNCIA E A REPERCUSSÃO DO TEMA

Em 2009, foi proposto o projeto de lei PL 5252/2009 com o intuito de mudar o padrão do critério de fração ideal para o critério igualitário, limitando o teto da diferença de cobrança entre cobertura e apartamento tipo, como se vê a seguir:

Art. 1º Esta Lei limita a fixação de cota de rateio em despesas de condomínio.
 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;
 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;
 Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

No entanto, sua redação é aparentemente contraditória, já que, se o rateio deve ser igualitário, não há sentido em prever a diferença máxima no valor de até 30% que o mesmo antecipa, a não ser que se considere que a redação faz referência a um rateio que considere o mesmo valor de referência por metro quadrado, resultando, portanto, em diferença de cobrança.

A proposta de mudança não resolveria o problema, pois a lei continuaria sem acolher completamente todos os casos, já que meramente inverteria as partes prejudicadas no processo. Nesse sentido, de lege ferenda, entende-se que a proposta poderia ser remodelada para algo que não seja tão abstrato, possibilitando uma correta aplicação em qualquer caso por parâmetros mais objetivos.

O problema do devido rateio das quotas condominiais é recorrente em condomínios edifícios brasileiros, uma vez que a lei não estabelece um critério mais próximo da realidade, gerando diversos conflitos, sendo inclusive objeto de matéria específica no jornal O Globo intitulada “Taxa de condomínio proporcional a tamanho de imóvel causa insatisfação” veiculada no dia 03 de julho de 2016, pelo autor Eduardo Vanini.

A notícia se inicia apresentando questões importantíssimas abordadas neste projeto, como a simplicidade do art. 1.336 do Código Civil ao abordar o tema, a insatisfação dos condôminos perante esta norma e as repercussões jurídicas decorrentes desta divergência:

O primeiro tópico do artigo 1.336 do Código Civil é simples e direto: estabelece como dever do condômino “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”. Mas o que cabe nessas poucas linhas não é suficiente para evitar muita confusão entre vizinhos. Não faltam moradores insatisfeitos com o critério recomendado ou a definição prevista nas suas respectivas convenções. E é aí que começa um cabo de guerra, cujo embate, muitas vezes, vai parar na Justiça (VANINI, 2016).

Assim é possível notar a relevância prática do presente trabalho acadêmico, que se propõe a tratar de problema efetivo que aflige muitos condôminos. Desse modo, existe a necessidade de se discutir se, de lege lata, a norma vigente está adequada e é realmente eficaz para dirimir o conflito decorrente do método adotado para distribuição das taxas condominiais.

Como se pretende ter apresentado, nos limites e dimensões que um trabalho acadêmico pode atuar, a norma que está vigente adota uma redação que por sua generalidade mais prejudica que soluciona a polêmica do correto rateio da taxa condominial.

Isso ocorre porque, ao invés de cada condomínio decidir o que é melhor para o próprio caso, como o “salvo disposição em contrário na convenção” sugere, acaba por vigorar apenas a forma tradicional de rateio, onde se deve “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais”, pois a possibilidade de método diverso depende da formação de uma maioria que assumisse em Convenção Condominial o ponto de vista de quem, na prática, é sempre a parte minoritária no condomínio.

3.3 ANÁLISE DOS CRITÉRIOS DE RATEIO DAS DESPESAS À LUZ DA DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRAS

Quanto à análise dos critérios de rateio das despesas condominiais, os defensores do rateio pela fração ideal argumentam que a cobertura, por possuir área maior, pressupõe maior número de moradores, o que acarreta no aumento do uso e, conseqüentemente, aumento das despesas das áreas comuns, embora possa abrigar número até menor de pessoas e que demandam menos as áreas e serviços comuns do prédio.

Além disso, sabe-se que, conforme abordado em momento anterior deste trabalho, a lei estabelece como regra a forma de rateio pela fração ideal de ocupação, o que dependeria de um movimento de alteração expressa para adoção de método diverso de rateio da taxa que atenda critérios procedimentais de quórum mínimo definidos em lei, como pode-se observar em precedentes judiciais selecionados a seguir:

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO, SEGUNDO A FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA, FIXADO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. O critério de rateio das despesas condominiais fixado na Convenção de Condomínio somente pode ser alterado em assembleia se respeitado o quórum mínimo previsto no artigo 25, parágrafo único, da Lei nº 4.591, de 1964. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no Ag: 420775 SP 2001/0117585-6, Relator: Ministro ARI PARGENDLER, Data de Julgamento: 06/10/2005, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 12/12/2005 p. 368)

COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. COTAS COBRADAS DE ACORDO COM DISPOSIÇÃO CONSTANTE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL. LEGALIDADE. ARTIGOS 1336, INCISO I DO CÓDIGO CIVIL E 12, § 1.º DA LEI N.º 4.591/64. Cabe o julgamento da lide quando as questões suscitadas são resolúveis por meio de prova documental produzida nos autos. As cotas condominiais devem ser cobradas de acordo com o estabelecido na convenção do condomínio, não havendo qualquer ilegalidade na disposição que prevê o rateio das despesas na proporção da fração ideal. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 40099394520138260562 SP 4009939-45.2013.8.26.0562, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 24/11/2014, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2014)

Tais decisões confirmam a compreensão que a convenção condominial possui caráter normativo e a sua determinação deve ser válida, considerando que foi votada e,

portando, decidida democraticamente, atendidos os critérios formais de quórum do artigo 1.351 do Código Civil.

A distribuição pelo método tradicional também se apresenta na doutrina como a mais adequada. Assim, Rosely Benevides de Oliveira Schwartz conclui “esse critério é o melhor e também o mais justo, pois quem possui uma maior parte da propriedade deverá pagar proporcionalmente mais do que quem possui uma menor parcela” (SCHWARTZ, 2011, p.175).

Porém, à luz do tema deste trabalho acadêmico, vale ressaltar que também há quem discorde e defenda alteração de método de rateio da taxa condominial. Neste sentido, Kênio de Souza Pereira, um dos mais veementes defensores do rateio por unidade das despesas condominiais, Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG, afirma:

A razão da criação da fração ideal tem como finalidade básica da fração ideal é propiciar ao adquirente de um imóvel que ainda não existe saber exatamente quanto pagará pela sua unidade. Trata-se de aquisição de propriedade. Essa regra não tem nenhuma ligação quando se trata de rateio de despesas da taxa de condomínio (PEREIRA, 2012).

Nesse sentido, não há lógica em se utilizar o critério da fração ideal como forma de rateio das despesas condominiais, posto que essa regra foi criada com o intuito de a incorporadora poder estimar o valor venal futuro dos imóveis que serão construídos.

Além disso, “os custos não são proporcionais aos tamanhos das unidades, mas das áreas comuns, cuja responsabilidade e aproveitamento são de todos os condôminos indistintamente” (PEREIRA, 2013). Logo, como são as áreas comuns que geram a taxa condominial, se o uso dessas áreas é semelhante a todos os condôminos, obviamente, todas as unidades devem arcar com os seus custos igualmente.

O Ministro do STJ Cesar Asfor Rocha, da 4ª Turma, que atuou como relator no julgamento do Recurso Especial 541.317/RS, julgado em 09/09/2003 e publicado em 28/10/2003, segue a posição sustentada pelo professor Kênio:

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA
FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL.

ADMISSIBILIDADE. A assembleia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, a ocorrência de enriquecimento sem causa dos proprietários de maiores unidades, uma vez que os gastos mais substanciais suportados pelo condomínio - v.g. o pagamento dos funcionários, a manutenção das áreas comuns e os encargos tributários incidentes sobre essas áreas - beneficiam de forma equivalente todos os moradores, independentemente de sua fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp 541.317/RS, Relator Ministro Cesar Asfor Rocha, 4ª Turma. Julgado em 09/09/2003, publicado em 28/10/2003.)

Além disso, também já houve decisão no TJMG seguindo a mesma posição doutrinária:

“CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CRITÉRIOS PARA O RATEIO DAS DESPESAS. A soberania da assembleia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos tipos 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 à 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, § 1º da Lei 4.591/64 e artigo 1336, inciso I 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” (TJMG. Apelação Cível 1.0024.04.504058-1/001, Relator (a): Des.(a) Sebastião Pereira de Souza, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/01/2008, publicação da sumula em 07/03/2008)

Isto posto, entende-se que por si só, o fato de o apartamento cobertura possuir área maior não confere ao proprietário mais benefícios em comparação aos demais, não influencia na quantidade de serviços de áreas comuns do condomínio e, conseqüentemente, não prejudica os demais condôminos ou mesmo justifica uma cobrança diferenciada, considerando que embora a área privativa seja maior, as áreas comuns (sobre as quais efetivamente recaem os custos que formam a taxa condominial) são as mesmas.

Dessa forma, magistrados de algumas regiões já confirmam o entendimento de parte da doutrina no sentido de que “ (...) também insere elementos do contrato, na medida em que os condôminos aceitam a série de vinculações que traz às condutas e na esfera patrimonial” (RIZZARDO, 2019, p. 116).

Assim, considerando que a convenção surge de um acordo de vontades, classificada como um contrato plurilateral de caráter instrumental, convém tratá-la como ato institutivo convencional (PEREIRA, 2018). Por este motivo, justifica-se a aplicação de princípios como a boa-fé objetiva e a justiça contratual.

Nessa linha, o Relator Desembargador Estevão Lucchesi, da Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, expõe em seu voto que

Veja bem, se a minoria de condôminos precisa suportar os aspectos negativos da deliberação assemblear, sem possibilidade de resistência por uma questão numérica, estamos indubitavelmente diante de um quadro de vulnerabilidade, no qual o princípio da boa-fé objetiva ganha espaço, sendo possível - caso haja violação a tais princípios - a intervenção judicial para anular o critério de arrecadação que se mostrar injusto.

Nessa linha, o parâmetro de correção e honestidade perpassa pela boa-fé objetiva, a qual não se encontra presente ao tentar legitimar a cobrança pela fração ideal argumentando ter havido aprovação em Assembleia de Condomínio, quando, no entanto, há impossibilidade matemática de o interessado reverter esse quadro, já que se apresenta como minoria no condomínio.

Assim, é de bom alvitre que, a despeito da disposição legal, se observe a influência da boa-fé no regime jurídico do condomínio edilício e a repercussão do instituto nas questões aqui dirimidas, atentando-se sempre à finalidade da norma legal, e não à simplicidade e à falibilidade de seu texto.

(TJMG; APCV 0344985-14.2013.8.13.0672; Décima Quarta Câmara Cível; Rel. Des. Estevão Lucchesi; Julg. 12/08/2021; DJEMG 17/08/2021)

Desse modo, resta clara a relação e aplicabilidade destes princípios setoriais, como o da boa-fé objetiva e comutatividade contratual, conforme dispõe o artigo 422 do Código Civil.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Para Carlos Roberto Gonçalves, "O princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta não só durante as tratativas, como também durante a formação e o cumprimento do contrato" (GONÇALVES, 2022, p.98).

Assim, Gonçalves leciona que, quanto às decisões judiciais,

Recomenda ao juiz que presuma a boa-fé, devendo a má-fé, ao contrário, ser provada por quem a alega. Deve este, ao julgar demanda na qual se discuta a relação contratual, dar por pressuposta a boa-fé objetiva, que impõe ao

contratante um padrão de conduta, de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costumes do lugar.

A regra da boa-fé, como já dito, é uma cláusula geral para a aplicação do direito obrigacional, que permite a solução do caso levando em consideração fatores metajurídicos e princípios jurídicos gerais. (GONÇALVES, 2022, p.98)

Então, pode-se entender que “a cobrança a maior de qualquer taxa somente se justifica sobre a despesa se esta efetivamente for gerada em excesso por determinada unidade” (PEREIRA, 2013). Isto é, se for clara a diferença de usufruto. Caso contrário, não há que se cobrar pela diferença dado que, mesmo após cálculo preciso sobre o proveito econômico, existe uma margem de erro sobre a qual seria preciosismo demais cobrar, dado que se trata de diferença ínfima, ou desprezível.

Além disso, de acordo com o julgado do Tribunal de Justiça de Minas Geral colacionado acima, o rateio só será adequado caso adotado com justiça o princípio do uso e gozo efetivo dos benefícios ofertados com a despesa. Caso contrário, estaria por gerar enriquecimento sem causa indevido por parte de alguns condôminos.

No entanto, “tornou-se prática quase unânime dos condomínios edilícios a adoção do critério estabelecido no Código Civil, sistema que vigora há décadas, sem ter sido mais bem apreciado” (PEREIRA, 2018, p. 79), ou seja, a própria inércia acaba por dar precedência a um sistema tradicional iníquo e cria obstáculos burocráticos para sua alteração. Com isso, o simples motivo de uma unidade ter maior fração ideal, automaticamente a onera de uma taxa condominial mais elevada, sem que se tenha realizado qualquer tipo de análise a respeito do caso concreto.

Caio Mário sustenta em sua obra que o sistema não é justo e muito menos técnico, considerando que apenas por ser dotada de área maior uma unidade autônoma não necessariamente se utiliza mais dos serviços prestados pelo condomínio, sugerindo que se devesse usar o critério da utilidade real dos serviços (PEREIRA, 2018).

Há que se atentar para o fato de que, na prática, dificilmente os condôminos prejudicados na situação conseguirão se resolver apenas pelo diálogo com os demais. Isso se dá por, na maioria dos casos, se tratarem de uma minoria e, portanto, sem condições de reajustar a taxa condominial por meio de votações na Assembleia.

Lembrando que há a exigência de quórum privilegiado, quase inexistente em reuniões condominiais ordinárias, para até mesmo se pôr em questão o problema do rateio.

Para esta complicação, a obra Condomínio e Incorporações de Caio Mário dispõe o seguinte remédio: “Esta tese pode ser contestada com sólido apoio nas modernas teorias revisionistas, que autorizam a modificação ou até mesmo a resolução dos contratos, que se tornem excessivamente onerosos, rompendo seu equilíbrio” (PEREIRA, 2018, p. 80).

E, apesar de todo o exposto, ainda temos uma parte da jurisprudência tradicional, trazendo decisões judiciais no sentido de que basta provar a existência da convenção condominial e automaticamente conclui pela validade de suas normas, sem sequer avaliar o direito subjetivo colocado no caso concreto, em descompasso com princípios setoriais fundamentais como boa-fé objetiva e comutatividade contratual, como expõe abaixo:

TAXAS CONDOMINIAIS. RATEIO DAS DESPESAS. FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL. PREVISÃO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. VALIDADE. A forma de rateio das despesas condominiais, com base no critério da fração ideal do imóvel, foi fixada nos termos da Legislação vigente e na Convenção de Condomínio, não havendo que se falar em violação dos dispositivos legais apontados. (...) (TJMG; APCV 0344985-14.2013.8.13.0672; Décima Quarta Câmara Cível; Rel. Des. Estevão Lucchesi; Julg. 12/08/2021; DJEMG 17/08/2021)

Nesta toada, Gonçalves expõe em sua obra que o artigo 187 do Código Civil estabelece a denominada “função de controle ou de limite”, ao proclamar que comete ato ilícito quem, ao exercer o seu direito, exceder manifestamente os limites impostos pela boa-fé (GONÇALVES, 2022) Ou seja, incorre-se no chamado abuso de direito ao violar aos limites impostos pela boa-fé, conforme dispõe:

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Diante disso, há que se trazer à tona o importante conceito do abuso de direito. Para Paulo Nader, “abuso de direito é espécie de ato ilícito, que pressupõe a violação de direito alheio mediante conduta intencional que exorbita o regular exercício de direito subjetivo” (NADER, 2004, p. 553). Isto é, em exercício regular do direito, que, em tese

se trata de ato aparentemente legítimo, invade-se a esfera de outrem pelo fato de ignorar a finalidade social do direito subjetivo. Adotou-se, portanto, o critério finalístico para a identificação do abuso de direito.

Assim, no caso em questão, após análise mais profunda percebe-se a existência de abuso de direito embutido na votação da Convenção Condominial onde a maioria (que possui apartamentos tipo) obviamente vota a favor do benefício próprio, sendo impossível a reversão desta decisão em sede de Assembleia por razões matemáticas. Por esta razão, norma iniqua e contrária a fundamentos maiores presentes nos princípios da boa-fé objetiva, consoante abordado acima.

Para GIANFORMAGGIO (2002), “O princípio da maioria é tido como racional, mas não garante a racionalidade da decisão como a mais justa” (apud LIMA, 2007). Lima conclui em sua obra que

Um exemplo de procedimento racional poderia ser representado pelo modelo democrático da maioria de votos. As regras que fazem parte do procedimento de votação não garantem, ao seu término, a racionalidade da decisão, pois que esta não é o resultado necessário de uma relação material decorrente da aplicação dessas regras (LIMA, 2007).

Além disso, Gagliano e Pamplona Filho relembram em sua obra que não se deve aplicar a letra fria da lei sem analisar o caso concreto, conforme expõe o parágrafo único do artigo 723 do Código de Processo Civil.

Art. 723. (...)

Parágrafo único. O juiz não é obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que considerar mais conveniente ou oportuna.

Logo, os autores entendem que “Em todos os casos, é facultado expressamente ao julgador valer-se de seus próprios critérios de justiça, quando for decidir, não estando adstrito às regras ou métodos de interpretação preestabelecidos” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021, p. 78).

Por este motivo, Alves e Guimarães enfatizam em seu artigo que “A impossibilidade de se solucionar os casos concretos a partir de uma operação silogística envolvendo uma lei abstratamente formulada é admitida por unanimidade na discussão contemporânea sobre o método do direito” (ALVES; GUIMARÃES, 2011, p. 18)

Para isso, baseiam-se na obra de Robert Alexy, que complementa:

São quatro os motivos que obstam as decisões judiciais de obedecerem a esta formulação tradicional: i) a imprecisão da linguagem; ii) a possibilidade do conflito entre normas; iii) possibilidade de haver casos que não cabem em nenhuma norma válida existente; iv) a possibilidade, em casos especiais, de uma decisão que contraria textualmente um estatuto (apud ALVES; GUIMARÃES, 2011, p. 18)

Consoante o exposto por Robert Alexy, percebem-se diversas possibilidades onde o magistrado não deve render-se à formulação tradicional da sentença, devendo utilizar-se de outros meios para proferir decisão mais justa no caso concreto.

Dessa forma, entende-se que no caso de omissão ou contradição entre a norma posta expressamente e a realidade, gerando uma lacuna ou antinomia, pode a equidade ser utilizada de forma a encontrar equilíbrio entre a norma, o fato e o valor (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

O mesmo entendimento pode ser compreendido através da análise dos artigos 4º e 5º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (LINDB), *in verbis*:

Art. 4º Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

Ainda sobre a matéria, Gagliano e Pamplona Filho esclarecem que "Não se trata, entretanto, de (re)inventar o direito, mas sim de adequar a norma – a letra fria da lei – à realidade regulada, de acordo com os valores da sociedade e as regras e métodos de interpretação" (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021, p. 97).

3.4 BREVE PARALELO ENTRE O SÓCIO MINORITÁRIO NO CENÁRIO EMPRESARIAL E A MINORIA NO CONDOMÍNIO

Traçando um paralelo com o que ocorre no contexto empresarial das sociedades limitadas e sociedades anônimas, percebe-se que existe a necessidade clara de instrumentos que protejam os sócios minoritários, isso porque caso dependessem apenas de decisão majoritária, ficariam sempre à mercê do sócio controlador, dada a sua situação de vulnerabilidade.

Nesse sentido, e considerando boas práticas de governança corporativa, Albuquerque e Delboni expõem em seu artigo que “é de crucial importância a adoção de instrumentos de horizontalização da relação entre sócios, permitindo ao minoritário a efetiva participação nos negócios sociais e o exercício dos direitos inerentes à condição de sócio” (ALBUQUERQUE; DELBONI, 2016, p. 85).

Sobre esta temática, o artigo 137, caput, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades Anônimas), traz figura importantíssima na proteção do sócio minoritário, *in verbis*:

Art. 137. A aprovação das matérias previstas nos incisos I a VI e IX do art. 136 dá ao acionista dissidente o direito de retirar-se da companhia, mediante reembolso do valor das suas ações (art. 45), observadas as seguintes normas:

Observa-se que o artigo supracitado trata de o direito de oposição da minoria fazer oposição à maioria apesar de em menor número, também chamado de direito de recesso de minoria.

Este instituto permite diversos recursos de proteção ao sócio minoritário, dentre eles protestar contra a maioria e ter a possibilidade de reverter a decisão tomada através da via judicial, caso necessário.

Isso porque “(...) afinal, não raro a maioria aproveita-se da possibilidade de decidir tudo unilateralmente e desvia parcela significativa do patrimônio social, ou, embebedada pela possibilidade de ditar todos os rumos da sociedade, leva a sociedade à bancarrota” (ALBUQUERQUE; DELBONI, 2016, p. 85).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O primeiro capítulo trata dos condomínios gerais e edifícios e seus conceitos. Em seguida, se discorre sobre os institutos que compõem a administração do condomínio edilício, como o síndico, a Assembleia-Geral, a Convenção Condominial e os Conselhos Fiscal e Consultivo. Finaliza-se com os direitos e os deveres dos condôminos, a origem e evolução do regime jurídico do condomínio edilício, e o entendimento atual de que este se trata da mistura inseparável entre a propriedade individual e a propriedade comum, onde coexistem propriedade exclusiva nas unidades autônomas e o condomínio geral no que tange às áreas comuns.

O segundo capítulo aprofunda a discussão contextualizando a taxa condominial, explicando as diferenças entre as despesas que compõem a taxa ordinária e a taxa extraordinária condominial, embora considerando que ao proprietário morador do próprio imóvel ambas serão cumulativamente cobradas. Além disso, são descritos três critérios de rateio dessas taxas condominiais, sendo estes o rateio por fração ideal, a divisão por unidade e o método híbrido entre os dois anteriores. Conclui-se analisando os fundamentos postos pela doutrina, bem como a jurisprudência que se refere ao tema, para poder enriquecer o debate de tema tão relevante à sociedade com uma avaliação mais ampla da questão.

Por fim se propõe que o critério de rateio das despesas condominiais que aparenta ser mais racional é o da divisão igualitária da taxa condominial por unidade condominial (ou o mais próximo possível), considerando sobretudo que o usufruto das partes comuns do condomínio não se diferencia pela metragem, maior ou menor, da área privativa que cabe a cada um. Este critério evita com que qualquer condômino enriqueça sem causa, sejam os com menor parte do condomínio no critério igualitário, sejam os com maior parte no critério da fração ideal.

O atual artigo 1.334 do Código Civil cita apenas o critério da proporcionalidade como regra, porém tal redação acaba por ser vaga na medida em que não define qual a base da proporcionalidade proposta, podendo se referir ao real usufruto das áreas comuns, que admitiria distinção pelo número de ocupantes de cada unidade

condomínial, ou ter como referência valor do imóvel, que assume variação por pavimento e fachada, ou até a interpretação corrente e mais tradicional da divisão proporcional pela medida da fração ideal.

Dessa forma, não se pode dizer, como muitos o fazem, que o Código Civil prevê a divisão conforme a fração ideal como regra, ou ainda, a divisão igualitária como injusta. Assim, sabe-se que fica a critério da Convenção decidir, como determina a parte final no mesmo dispositivo.

Porém, dado que a alteração do critério da proporcionalidade que forma a regra geral é decidida pela Assembleia, com a necessidade de quórum qualificado de 2/3 (dois terços) para sua alteração conforme dispõe a primeira metade do artigo 1.351 do Código Civil, o morador de cobertura, ou imóvel com maior medida de área privativa, certamente será prejudicado pelos demais condôminos, visto que sempre configura minoria em qualquer votação.

Considerando que o Código esteja tratando da proporcionalidade da fração ideal, o que se pode inegavelmente afirmar é que o princípio ou fundamento por trás desta regra é o de que se deve contribuir proporcionalmente ao que se utiliza, ou gasta, do bem comum do condomínio, dado que a taxa condomínial serve para ressarcir tais gastos de manutenção. Não há por que cobrar mais apenas pelo simples fato de um condômino possuir uma unidade com maior área particular, visto que a taxa condomínial não trata desta e sim da área comum que é de igual medida e de uso coletivo por todos os condôminos na mesma medida.

Em contrapartida, seguindo o critério por unidade, em caso de reforma do prédio, pintura de fachada, entre outras situações em que é agregado valor de investimento ao edifício, naturalmente, cada condômino terá o seu patrimônio valorizado na proporção de sua fração ideal. Logo, não há que se falar em dividir igualmente os custos da obra, dado que caracterizaria enriquecimento sem causa do condômino de maior parte. Sendo assim, o critério de divisão igualitária não se configura justo também.

Portanto, entende-se que, para o rateio das despesas ordinárias, aquelas que são usufruídas igualmente por todos os condôminos, a divisão igualitária seja a forma mais pertinente. Por outro lado, para o rateio dos gastos extraordinários, aqueles que valorizam o imóvel como um todo, o critério de igualitário se mostra injusto, sendo mais apropriado dividir pela fração ideal de cada condômino.

Para Sílvio de Salvo Venosa e Livia Van Well, por se tratar de matéria muito vasta, a melhor solução é promulgar um microssistema ou estatuto dos condomínios, tantas são as novas modalidades vicissitudes de condomínio surgidas nas últimas décadas. Isto é, entende que nem o Código Civil é atualmente o diploma legal mais indicado para regular a imensidade de questões em torno do condomínio edilício (VENOSA; WELL, 2021).

Complementa o autor que “nossa jurisprudência tem assumido o mister de preencher lacunas, mas essa nunca é a melhor solução, nem a mais segura e objetiva para o universo de condôminos” (VENOSA; WELL, 2021, p. 40). Nesse sentido, a fim de se evitar ações judiciais, e a conseqüente insegurança jurídica de decisões contraditórias, já que sempre se trata do meio de resolução de conflitos mais oneroso, dispendioso e demorado, a autocomposição dos conflitos se encaixa como a via mais interessante para ambas as partes, até mesmo para o condomínio.

Além disso, uma possibilidade muito importante na seara da prevenção de conflitos se trata da atuação de um profissional no sentido de orientar os condôminos quanto a seus direitos e deveres, para estes possam entre si determinar um método mais próximo do justo para todos, como esclarece em sua obra o professor Ricardo Goretti:

A orientação coletiva é considerada uma via adequada quando o conflito ainda não estiver caracterizado e houver, por parte do indivíduo atendido, um desejo de obtenção de esclarecimentos jurídicos sobre direitos e deveres e for constatado que a informação jurídica prestada ao indivíduo atendido pode beneficiar uma coletividade de pessoas que careçam da mesma orientação (GORETTI, 2019, p. 92).

Por outro lado, considerando que já esteja ocorrendo o conflito entre os condôminos e a comunicação se apresente prejudicada, é fundamental que ainda se considere a via da autocomposição, pois a via judicial é muito morosa e deve ser utilizada sempre

em último caso. Para esta situação, entende-se que a mediação se trata da melhor opção, como Goretta a seguir expõe.

A mediação é considerada uma via autocompositiva adequada quando: a) houver possibilidade de diálogo entre as partes envolvidas no conflito; b) a autocomposição for admitida; c) o caso demandar a atuação facilitadora de um terceiro imparcial que presida a autocomposição; d) o fluxo comunicacional estiver interrompido, fazendo necessária a intervenção de um terceiro imparcial facilitador da comunicação entre as partes; e) o conflito estiver inserido no contexto de uma relação continuada (GORETTI, 2019, p. 100).

Assim, compreende-se que cabe ao síndico bom senso e fazer o que for melhor no caso concreto para não onerar injustamente nenhum condômino. Além disso, como proposta futura faz-se necessário mudar a lei com o intuito de obrigar os condomínios a ter um profissional, como uma espécie de árbitro, capaz de calcular e dizer precisamente quanto efetivamente a cobertura usufrui a mais do que os demais apartamentos.

Por fim, com as informações do profissional e, com orientação jurídica adequada, pode-se garantir uma convenção do condomínio justa e adequada para todos. Deve-se, então, decidir por uma norma que possua critério de rateio capaz de melhor alcançar a divisão real dos gastos do condomínio ou, ao menos, o mais próximo possível.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Alessandra Lignani De Miranda Starling; DELBONI, João Rafael Zanotti Guerra Frizzera. A Proteção do Sócio Minoritário na Sociedade Limitada. In: **Revista Semestral de Direito Empresarial**. Nº 19, 2016, p. 49-86. Rio de Janeiro: Processo, 2017.

ALVES, Bruno Franco; GUIMARÃES, Marina Oliveira. Justificação racional das decisões jurídicas em Robert Alexy e a crítica de Jürgen Habermas. **Revista De Direitos E Garantias Fundamentais**, n. 10, p. 15-30, 2012.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 5.252/2009, de 20 de maio de 2009**. Limita a fixação de cota de rateio em despesas de condomínio. Brasília: Câmara dos Deputados, 2009. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0akgu3a39fj7517suakb71w5107456214.node0?codteor=657764&filename=PL+5252/2009. Acesso em: 10 mai. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília: Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília: Diário Oficial da União, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Brasília: Diário Oficial da União, 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 10 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília: Diário Oficial da União, 1942. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 10 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. Brasília: Diário Oficial da União, 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm. Acesso em: 10 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Brasília: Diário Oficial da União, 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 10 mai. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. AgRg no AREsp 109156/PR, Relator: Min. João Otávio de Noronha, julgado em 2015.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. REsp 541317/RS, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2003, DJ 28/10/2003, p. 294.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. STJ - AgRg no Ag: 420775 SP 2001/0117585-6, Relator: Ministro ARI PARGENDLER, Data de Julgamento: 06/10/2005, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 12/12/2005

BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. (Décima Quarta Câmara Cível). APCV 0344985-14.2013.8.13.0672; Relator: Des. Estevão Lucchesi; Julg. 12 ago. 2021; DJEMG 17 ago. 2021.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. Apelação Cível Nº 1.0024.04.504058-1/001, Relator (a): Des.(a) Sebastião Pereira de Souza, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/01/2008, publicação da súmula em 07/03/2008.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. APL: 40099394520138260562 SP 4009939-45.2013.8.26.0562, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 24/11/2014, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2014

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria Geral do Direito Civil**. 36 ed. São Paulo: Saraiva, 2019

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil - Obrigações**. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil - Contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil - Parte Geral**. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21a ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense. 2012

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GORETTI, Ricardo. **Gestão Adequada de Conflitos**. Salvador: Editora Juspodvm, 2019.

III JORNADA DE DIREITO CIVIL. **Enunciado 246**. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/478>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

LIMA, Pedro Parini Marques de. O caráter fenomênico do discurso retórico: o papel do ceticismo pirrônico no direito em frente às recentes teorias da argumentação jurídicas. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, n. 2, p. 41-68, 2007.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil 3: Direito das Coisas**. 43 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. Parte Geral – vol. 1**. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 552

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Kênio de Souza. **Condomínio: STJ define valor igual para imóveis diferentes**. 2013. Disponível em: <<http://www.emorar.com.br/stj-confirma-taxa-de-condominio-igual-para-apartamentos-diferentes>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

PEREIRA, Kênio de Souza. **Definir rateio da taxa de condomínio exige matemática e bom senso**. 2012. Disponível em: <<http://www.emorar.com.br/definir-rateio-da-taxa-de-condominio-exige-matematica-e-bom-senso>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

PEREIRA, Kênio de Souza. **Entenda as duas decisões do STJ sobre taxa de condomínio**. 2013. Disponível em: <<https://www.otempo.com.br/opinião/kênio-de-souza-pereira/entenda-as-duas-decisões-do-stj-sobre-taxa-de-condomínio-1.682140>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

PEREIRA, Kênio. "**Taxa da inveja**" nos condomínios, a deficiência em **matemática e na interpretação dos textos**. 2013. Disponível em: <<https://www.hojeemdia.com.br/opini%C3%A3o/colunas/k%C3%AAnio-pereira-1.332989/taxa-da-inveja-nos-condom%C3%ADnios-a-defici%C3%AAncia-em-matem%C3%A1tica-e-na-interpreta%C3%A7%C3%A3o-dos-textos-1.368638>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

POPPER, Karl S. **A lógica da pesquisa científica**. 2. ed. São Paulo: Cultrix, 1975a.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios – Manual do Condomínio**. 5 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2007.

TARTUCE, Flávio. **Ferramenta jurisprudência em teses, do stj. Edição 68. Condomínio**. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/397350048/ferramenta-jurisprudencia-em-teses-do-stj-edicao-68-condominio>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

VANINI, Eduardo. **Taxa de condomínio proporcional a tamanho de imóvel causa insatisfação**. O Globo, Rio de Janeiro, 03 de jul. de 2016. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/economia/taxa-de-condominio-proporcional-tamanho-de-imovel-causa-insatisfacao-19626568>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo; WELL, Livia Van. **Condomínio em Edifício**. São Paulo: Editora Foco, 2021.