

Este texto foi publicado no Jus no endereço
<https://jus.com.br/artigos/54234>
Para ver outras publicações como esta, acesse <https://jus.com.br>



É legal cobrar taxa condominial por fração ideal?

É legal cobrar taxa condominial por fração ideal?



Alexandre Berthe Pinto

Publicado em 02/2017. Elaborado em 11/2016.

É obrigatória o rateio da taxa condominial com base na fração ideal? É possível alterar a forma do rateio da taxa condominial?

A dúvida existe nos condomínios em que o rateio da taxa condominial é calculado com base na fração ideal da unidade.

Assim, primeiramente é importante destacar que a cobrança de condomínio por fração ideal é a **regra geral** decorrente da previsão contida no Art. 1.336, I do Código Civil:

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)

Dessa forma, até por ser a regra geral, quando da construção do imóvel e realização dos registros e documentos necessários, dentre eles a convenção condominial, **é praxe que os incorporadores mantenham essa forma de rateio.**

Contudo, nos últimos anos vários condôminos que pagam pelo valor maior estão consultando advogados e até mesmo discutindo judicialmente se essa forma de rateio é válida.

E, dependendo das características do condomínio, a discussão parece ser justa. Isso porque, o **fato da sua unidade ser maior dos que as demais nem sempre reflete em custo de manutenção ao condomínio maior do que os dispensados por unidades menores.**

Exemplificando: Imaginemos um condomínio em que existam apartamentos com metragens de 100m² e 200m² e cada unidade, independente do tamanho, possui o mesmo direito de duas vagas na garagem, o hall social é **comum**, **não** há elevador privativo ou qualquer outro serviço exclusivo, ou seja, ainda que existam unidades maiores, **todos usufruem dos mesmos serviços e espaços comuns**, e mesmo assim as unidades maiores pagam maior valor de taxa condominial. **Isso é justo?**

Respeitando entendimentos em contrário, e tentando entender realmente o anseio do legislador ao impor como regra geral o rateio da taxa condominial pela fração ideal, entendo que não é justo esse tipo de divisão.

Isso porque, o anseio do legislador ao definir como regra geral o rateio proporcional em razão da fração ideal, **imaginou que a diferenciação de metragem refletisse em diferenciação do uso**, ou seja, no exemplo apresentado, tivesse a unidade maior direito ao uso de três vagas na garagem ou um hall social maior ou direito ao uso de elevadores exclusivos, aí sim estaríamos diante de uma situação em que a fração da unidade maior refletiria em características diversas das unidades menores e consequentemente o custo da manutenção da área seria mais elevado, justificando assim o valor maior da taxa condominial.

Porém, como em várias situações reais, **a diferenciação da metragem não traz ao proprietário da unidade maior nenhum privilégio frente aos demais**, por conseguinte, compartilho com o entendimento doutrinário que considera ilegal a cobrança de taxa condominial com base na fração ideal quando não há ligação entre o tamanho da unidade x custo de manutenção.

Dessa forma, com lastro em tais situações, ainda que poucas, temos importantes decisões em que o judiciário analisou a situação e **considerou irregular o rateio levando-se em consideração apenas a fração ideal.** Mas, é importantíssimo ressaltar que ainda são decisões isoladas e que o êxito na causa decorreu também de outras situações processuais e não **apenas** das discussões legais exclusivas relacionadas ao tamanho da unidade.

Entretanto, até mesmo pela forma de interferência do Poder Judiciário, para criação de jurisprudências e renovação dos entendimentos é preciso que esses condôminos continuem discutindo a ação judicialmente e que novos processos continuem sendo propostos.

Em outra seara, há de salientar que **a alteração da forma de rateio da taxa condominial não depende exclusivamente de uma decisão judicial**, pois, conforme previsto no mesmo artigo 1.336, I do Código Civil, existe a ressalva de que o rateio da taxa condominial pode ser realizado de forma diversa, desde que previsto na convenção -“...**salvo disposição em contrário na convenção...**”.

Porém, ainda que alterar a forma de rateio pela convenção condominial seja um caminho menos árduo e oneroso do que um processo judicial, a chance disso ocorrer dependerá da concordância de 2/3 dos condôminos, que é o quórum específico que trata da alteração da convenção condominial e está previsto no artigo 1.351 do Código Civil:

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.

Entretanto, conseguir o quórum para alterar a convenção e instituir a cobrança igualitária a todos é um procedimento difícil. Isso porque, salvo raras ocasiões, vivemos em uma sociedade muito individualista quando a questão pode atingir o bolso, não sendo comum que proprietários das unidades menores tenham o senso de justiça e aceitem ter o valor da taxa condominial majorado enquanto os proprietários das unidades maiores sofrerão abatimento.

Portanto, ainda que a própria lei permita aos condôminos modificarem a forma de rateio, usando-se um método mais justo, na essência da palavra, na prática é uma alteração difícil de ser aprovada e demanda uma conscientização de cidadania de todos os condôminos do nicho condominial específico.

Assim, em razão de tudo que foi apresentado, e da situação real de que injustiças realmente existam em alguns nichos condominiais, o ideal é que os condôminos que se sentirem lesados adotem os procedimentos abaixo:

- Reunir outros condôminos na mesma situação;
- Procurar auxílio profissional capacitado;
- Tentar fazer um trabalho de conscientização com os demais proprietários de todas as unidades;
- Levar a discussão para assembleia.

Após a adoção desses procedimentos, em sendo mantida a forma de rateio por fração ideal, a discussão deverá ocorrer no âmbito judicial, ocasião em que o profissional com habilidade nas questões de direito condominial terá condições de esclarecer sobre os procedimentos judiciais que poderão ser adotados, custos, prazo, riscos e benefícios da demanda.

Autor



Alexandre Berthe Pinto

Advogado, sócio do Berthe e Montemurro Advogados, atua nas áreas do Direito Bancário, Consumidor, Responsabilidade Civil, Imobiliário, Contencioso Cível, Planos de Saúde e Família e Sucessões.

Site(s):

www.bm.adv.br
www.alexandreberthe.com
www.radioterapiaimrt.com
www.problemasnocondominio.com

Informações sobre o texto

Como citar este texto (NBR 6023:2002 ABNT)

PINTO, Alexandre Berthe. É legal cobrar taxa condominial por fração ideal?. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 4973, 11 fev. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54234>>. Acesso em: 16 fev. 2017.