



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS**  
**ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO**  
**NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA**  
**COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO**  
**ARTIGO CIENTÍFICO**

**RATEIO CONDOMINIAL**  
**FRAÇÃO IDEAL OU FRAÇÃO POR IGUAL?**

**DARWINSON DE MELO ROCHA**  
**ORIENTADOR - PROF. DOUTOR GIL COSTA CÉSAR DE PAULA**

**GOIÂNIA-GO**  
**2023**

DARWINSON DE MELO ROCHA

**RATEIO CONDOMINIAL**

**FRAÇÃO IDEAL OU FRAÇÃO POR IGUAL?**

**A PROPORCIONALIDADE E A RAZOABILIDADE**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso I, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Prof. Orientador – Doutor Gil Costa César de Paula

GOIÂNIA-GO  
2023

DARWINSON DE MELO ROCHA

**RATEIO CONDOMINIAL**

FRAÇÃO IDEAL OU FRAÇÃO POR IGUAL?

Data da Defesa: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Orientador: Prof.: Doutor Gil Costa César de Paula

---

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo Nota

## SUMÁRIO

<b>RESUMO .....</b>	<b>Pag.05</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>Pag.06</b>
<b>1 CONDOMÍNIOS .....</b>	<b>Pag.07</b>
1.2 CONCEITO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	Pag.08
1.3 O REGIME JURÍDICO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	Pag.10
1.4 DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL.....	Pag.14
1.5 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	Pag.15
<b>2. TAXA CONDOMINIAL E RATEIO.....</b>	<b>Pag.17</b>
2.1 TIPOS DE TAXA CONDOMINIAL E DE RATEIO.....	Pag.18
2.2. CRITÉRIOS DE RATEIO .....	Pag.18
<b>3. DEFESAS POR FRAÇÃO IDEAL OU IGUAL.....</b>	<b>Pag.18</b>
3.1 DEFESA DA FRAÇÃO POR IGUAL OU UNIDADE.....	Pag.21
3.2 DEFESA DA FRAÇÃO IDEAL .....	Pag.21
3.3 FRAÇÃO ALTERNATIVA OU PROPORCIONAL .....	Pag.25
<b>4 CONCLUSÃO .....</b>	<b>Pag.25</b>
<b>5 REFERÊNCIAS .....</b>	<b>Pag.26 - 30</b>

## **RATEIO CONDOMINIAL**

### **FRAÇÃO IDEAL OU FRAÇÃO POR IGUAL?**

Darwinson de Melo Rocha

#### **RESUMO**

Este trabalho tem o objetivo de investigar e analisar práticas e dispositivos legais em torno do critério de rateio da taxa condominial para as despesas dos condomínios horizontais (condomínio edilício), citando e comentando os principais institutos e a evolução de seu arcabouço jurídico. Explica e contextualiza as finalidades da taxa Condominial e formas de cobrança. Uma análise embasada nos 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, traçando um comparativo entre dois institutos específicos: O rateio condominial por Fração Ideal e o rateio por Fração Por Igual. É uma pesquisa realizada a partir do método científico hipotético-dedutivo e dialético, com o ênfase em discutir as hipóteses viáveis e chegar a uma síntese mais próxima dos Princípios da Razoabilidade, Equidade e Proporcionalidade.

Palavras-chave : Condomínio edilício. Fração Ideal. Fração Por Igual. Taxa condominial. Critérios de rateio. Despesas em condomínio.

---

<sup>1</sup> Qualificação do autor.

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende abordar a polêmica questão que envolve a forma de divisão de cobrança das despesas condominiais nos condomínios horizontais, se pela Fração Ideal ou pela forma de Fração Por Igual e o enriquecimento ilícito. A primeira forma, a Fração Ideal, defendida pelos proprietários de imóveis com área menor, conseqüentemente, com menor Fração Ideal e que é contemplada em lei, tanto na atual, quanto nas leis anteriores e a última forma, a Fração Por Igual, objeto de desejo dos proprietários de unidades com metragem maior, que reclamam da forma de cálculo efetuada por fração ideal, por assumirem uma despesa maior que os pequenos proprietários. Essa demanda, vem gerando diversas lides, pois trata-se de uma causa que tem impacto na vida econômica dos condôminos.

A importância do tema proposto neste trabalho é a de esclarecer e averiguar qual tese seria a mais justa, mais equalitária e mais próxima do que preconiza nossa Constituição Federal, com base nos Princípios da Proporcionalidade, Equidade e Razoabilidade.

Com o surgimento de condomínios horizontais no Brasil, no fim do século XIX e início do século XX, onde a propriedade é exercida por mais de um dono, compartilhando espaços, despesas e necessidades do dia a dia, surgiram inúmeros problemas de toda ordem, principalmente financeira, como é o caso do rateio das despesas.

Os grandes centros urbanos se formaram recentemente, do ponto de vista histórico, sendo que no Brasil deu-se início no começo do século XX, trazendo uma gama de demandas em torno de diversos impactos e problemas habitacionais decorrentes desse fenômeno, como aconteceu na questão das demandas condominiais.

Desde o início dessa demanda, as discussões e os acordos realizados com ou sem o amparo das leis, contemplaram os proprietários de áreas menores, com menor custo da divisão do rateio de despesas condominiais de acordo com a proporcionalidade de área construída e/ou terreno. E em contrapartida, as mesmas leis e acordos, deram maior poder de voto nas decisões das assembleias aos proprietários de imóveis com área maior e conseqüentemente, maior Fração Ideal.

Por outro lado, os proprietários de áreas maiores se sentem injustiçados e apesar de mais de um século desse modelo de rateio estando em vigor, reivindicam a mudança para o modelo de Fração Igual.

Esse é o foco deste trabalho, onde faremos um estudo aprofundado sobre a questão.

Analisaremos argumentos antagônicos dialeticamente, ou seja, analisaremos a ampla defesa e o contraditório de cada tese, com a preocupação de mostrar o que pode ser considerado relevante, do ponto de vista de uma análise mais embasada e investigada cientificamente, apontando os pontos fortes e e/ou fracos de cada argumentação proposta por vários teóricos sobre o problema. Nesse espírito investigativo e sistemático, tentaremos apontar nesses argumentos propostos, usando metaforicamente, o exemplo de um iceberg, quando visto de dentro de um navio, onde só se vê a parte pequena que está acima da água, ou seja, a “ponta do iceberg”, mas não se enxerga o que está abaixo dela, que sempre é de muito maior dimensão. Portanto, há argumentos que convencem a maioria pela aparência da “ponta de iceberg”, sendo que um bom argumento, investigaria tanto a ponta, quanto a dimensão que está abaixo dessa água, ou seja, oculta, invisível, para que através do exercício da dialética, da análise investigativa sob vários aspectos e prismas do tema, possamos ter uma síntese mais assertiva e conseqüentemente um resultado mais justo, imparcial e dentro da realidade e dos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade.

## **1. CONDOMÍNIOS**

O Direito Condominial Brasileiro iniciou-se apenas no início do século XX, com o Código Civil de 1916, e não contemplava os condomínios horizontais, que eram pequenos e grandes edifícios, pois esse tipo de edificação estava apenas começando a ser difundido no país. Essa nova modalidade de edificação, só começou a ser contemplada em lei, quando da implementação do Decreto Lei nº 5.481 de 25 de junho de 1928.

À medida que as demandas foram sendo apresentadas ao Direito Brasileiro, várias alterações vieram para sanar problemas advindos das mesmas, como no caso da modificação na Lei de 1928, pelo Decreto Lei nº 5.234 de 8 de fevereiro de 1943.

A primeira lei que disciplinou com mais profundidade a questão Condominial, veio somente em 1964, com a Lei 4.591/64, que tratou de questões sobre os condôminos, assembleias gerais, síndico, além de tratar da constituição e extinção dos condomínios. Mais tarde, essas questões foram aprofundadas e novas modificações vieram, como aconteceu na criação da Lei nº 10.406/2002 do Novo Código Civil, principalmente no que diz respeito à fração ideal e o impacto financeiro aos condôminos

que custeiam as despesas de manutenção dos condomínios, que é o foco deste trabalho. Essa lei revogou todas as diversas disposições res e ratificando alguns dos acertos trazidos pela Lei nº 4.591/64.

Além do Condomínio Edilício, que são definidos no nosso Código Civil, existem outros tipos de condomínio, como: o Condomínio Necessário, o Voluntário e o de Multipropriedade, que não vão ser descritos aqui para não fugir ao foco deste trabalho.

## 1.1 CONCEITO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A maioria das pessoas pensam que o condomínio horizontal são casas distribuídas em terrenos e o condomínio vertical, são os prédios distribuídos em andares construídos uns sobre os outros, com salas comerciais ou apartamentos, sendo que na verdade, é o contrário: nos edifícios, o plano que separa cada unidade é horizontal, sendo que o teto de um andar é o chão do andar de cima e o plano que separa as casas é vertical.

Na doutrina de Marques Maluf, temos uma boa definição de condomínio:

O condomínio ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem. Tecnicamente, e segundo a legislação brasileira, temos expressa que é a ideia do direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto. No Brasil tem-se o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, e todas envolvidas tem iguais direitos, de forma ideal, sobre o todo e cada uma de suas partes. (MALUF, C.A.D.; MARQUES, M.A.M.R. Condomínio Edilício. 3a ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p 119.)

A doutrina de Sílvio Venosa disciplina (2021):

No condomínio edilício, existe nítida e distinta duplicidade de direitos reais. O direito de propriedade da unidade autônoma, em que o *ius utendi, fruendi et abutendi* é o mais amplo possível, como na propriedade em geral, sofre restrições de vizinhança impostas pela convivência material da coisa, em planos horizontais. Não se distingue muito do direito de propriedade ortodoxo que também sofre restrições de uso e gozo, tendo em vista os direitos de vizinhança em geral, as normas edilícias e os princípios do abuso de direito. O direito de usar da unidade autônoma encontra limites nos princípios de ordem natural de vizinhança, de um lado, e de outro, nos ordenamentos particulares do condomínio. (VENOSA, Sílvio de Salvo; WELL, Livia Van. **Condomínio em Edifício**. São Paulo: Editora Foco, 2021.)

O conceito de Condomínio Edilício está diretamente ligado ao conceito de Fração Ideal que pode ser entendido através do artigo 1.331 do Código Civil, principalmente o § 3º, onde estabelece que quando alguém adquirir um imóvel, consequentemente está adquirindo também uma fração ideal das partes comuns do condomínio, ou seja, uma fração ideal do todo. No § 1º, temos a definição oposta da

Fração Ideal, que se refere à parte exclusiva da propriedade adquirida para melhor diferenciar o objeto Fração Ideal. Vide artigo supra referido (art.1.331, do CC):

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012) [...]

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) [...]

O parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil, é uma ratificação do § 2º do artigo 1º da Lei 4.591/64, que disciplina:

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

De acordo com o artigo supra referido, o Condomínio Edifício, segundo Caio Mário Pereira em seu livro “Instituições de Direito Civil”, disciplina 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).

Os institutos do condomínio geral e do condomínio edifício, se diferem, mas costumam ser confundidos. O conceito de condomínio geral, segundo Caio Mário Pereira, define-se 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).

No Condomínio Edifício, cada participante não é dono de uma parte da coisa, mas sim, possuidores de direitos iguais sobre o todo, e estão limitados materialmente e proporcionalmente às frações ideais que detêm.

O conceito de condomínio às vezes é confundido erroneamente com o conceito de sociedade, sendo que o primeiro instituto trata de direitos reais, disposto nos artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil, enquanto o segundo está na seara do direito empresarial, previsto nos artigos 981 e seguintes do mesmo código.

## 1.2 O REGIME JURÍDICO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O Código Civil de 1916, nos artigos 623 e 641, de forma genérica e sem profundidade no tema, deu início ao instituto do Condomínio. Poucos anos mais tarde, pelo Decreto nº 5.481 de 1928, que foi modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234 de 1943, tratou o tema com mais profundidade. Mas, foi em 1964 que oficialmente foi instituído a primeira e mais elaborada construção jurídica a respeito do Condomínio Edilício. O seu artigo 1º disciplinava:

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.

A partir de 1928, pelo decreto 5.481/28, a quota do condômino para custear as despesas do condomínio era estabelecida de acordo com o valor de sua propriedade, vide artigo abaixo:

Art. 9º Anualmente, os proprietários de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despesas comuns de conservação do edifício, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mês do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de acordo com o valor de sua propriedade. As decisões da maioria em relação ao orçamento dessas despesas serão comunicadas aos interessados ausentes por meio de carta registrada e edital.

Nessa época, a maior parte dos imóveis eram avaliados considerando-se apenas o seu tamanho, o valor de seu metro quadrado ou outra medida, como acontece nos imóveis rurais (hectares, etc) e sua localização. Ou seja, em uma mesma localidade, uma unidade maior, necessariamente, significava uma unidade mais cara.

Ainda não havia naquela época a individualização de contas por unidade imobiliária. Os recursos que abasteciam o condomínio, como água e luz, eram utilizados no interior de cada unidade imobiliária, para a sua manutenção e conservação, pelo condômino que ali vivia ou mantinha seu negócio. Como para mensurar a despesa de cada unidade, sem sua individualização de contas, a regra era a de que um imóvel maior consumia uma maior quantidade de água para a sua manutenção e conservação, bem como a energia elétrica para abastecê-lo. Como essas contas não eram separadas das do condomínio, a área da unidade imobiliária influenciava nas despesas do condomínio e como o valor da propriedade era um espelho dessa área, para aquela localidade, o rateio

das despesas foi atrelado ao valor da propriedade. Essa interpretação era adequada àquele momento, haja vista que os condomínios eram compostos apenas de um hall de entrada e as suas respectivas unidades.

A Lei 4.591/64 em seu artigo 7º, disciplinava a forma e o modo de instituição do condomínio, não mais atrelando o valor dos rateios pelo valor das unidades condominiais e sim esclarecendo 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.

O Código Civil de 2002, que redefiniu e aperfeiçoou o instituto do Condomínio Edilício em seu Capítulo VII, revogou tacitamente as normas anteriores. Tal revogação tácita, requer cautela dos operadores do direito, pois ainda se consideram vigentes as normas da lei antiga que não divergem com o novo diploma legal.

Os direitos essenciais, são disciplinados pelo artigo 1.335 do Código Civil, relacionando o 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).

Já os deveres essenciais dos condôminos são relacionados no artigo 1.336 do Código Civil, 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.

O Condomínio Edilício é regido atualmente 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.

Sobre a implantação do Código Civil de 2002, Maluf e Monteiro aduzem 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).

Mesmo possuindo capacidade para estar em juízo, assumindo personalidade judiciária, não possui personalidade jurídica, se encaixando na categoria que consta 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.

A respeito do assunto acima, Maria Helena Diniz, em seu livro Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria Geral do Direito Civil, esclarece 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).

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

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.

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

Segundo a doutrina de Maluf e Monteiro, isso gera um problema para diversos condomínios no país, uma vez que, não possuem personalidade jurídica, portanto, não podem adquirir bens imóveis. Segue doutrina:

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)

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

Assim sendo, podemos presumir que seria possível executar esta negociação em nome dos representados, a exemplo do síndico que é o representante legal do condomínio.

De acordo com Maluf e Monteiro:

o condomínio é uma ficção jurídica que existe na orbita 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).

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

Segundo doutrina de Maluf e Monteiro:

“Em que pese não ter o condomínio personalidade jurídica, podemos sustentar que tem ele, como entidade, personificação anômala” (MALUF; MONTEIRO, 2013, p. 296).

Diante de todo o supra exposto, 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)

### **1.3 DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL**

A Convenção Condominial é um ato normativo próprio do condomínio que disciplina as relações de convivência interna dos condôminos, seja nas áreas comuns ou nas exclusivas do edifício, aprovado pelos próprios condôminos, com sua aplicação estendida também a terceiros que frequentam o prédio ou quando ocupam alguma unidade exclusiva, além de empregados ou prestadores de serviço e é também onde se vota o regime de divisão de despesas, o foco deste trabalho.

De acordo com Rizzardo, sobre a Convenção Condominial:

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).

A natureza da convenção condominial, corresponde a de um contrato social comum, de cunho normativo, entre os proprietários e ocupantes.

Sobre a Convenção, o jurista Caio Mário disserta sobre qual o ponto de partida de alguns conceitos jurídicos:

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).

Portanto, a convenção é uma norma sujeita a um grupo reduzido de pessoas, enquanto a lei se trata de mandamento geral. Enquanto a convenção apenas disciplina o comportamento daqueles que voluntariamente se participam do agrupamento, a lei independe da anuência do subordinado.

#### **1.4 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Os protagonistas da Administração Condominial são eleitos na Assembleia Geral, um órgão deliberativo e soberano do condomínio, prevista nos artigos 1.347 e 1.351 do Código Civil de 2002, onde, por votação, são escolhidos um síndico, e quando existir, o Conselho Fiscal e o Conselho Consultivo, todos com prazo do mandato de dois anos geralmente coincidentes com o mandato do síndico. Nas Assembleias, são votados também, alterações no prédio, aquisições de móveis e utensílios e outros assuntos referentes ao condomínio.

A assembleia deve subordinar-se tanto à convenção, quanto às normas do ordenamento jurídico brasileiro. Os principais atributos da assembleia são descritos nos artigos abaixo:

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.

Pautado na convenção, o Síndico tem a função de 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.

Foram instituídas pelo Código Civil de 2002 duas novações quanto ao síndico no 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.

§ 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.

Sendo assim, salvo disposição em contrário da convenção, o síndico poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os seus poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembleia.

Hoje em dia é muito comum condomínios que contratam síndicos profissionais, ligados ou não a empresas especializadas, uma vez que alguns condomínios possuem grande complexidade e demandam dedicação exclusiva e permanente, inviabilizando em muitos casos a administração de síndico morador que não consegue suprir tal demanda, devido a atividades particulares e conseqüentemente, tempo de dedicação reduzido.

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).

Desta forma, quando se separa 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.

O Conselho Consultivo 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.

O artigo 1.356 do Código Civil, normatiza sobre o Conselho Fiscal e Arnaldo Rizzardo define sua função, como:

(...) 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 expor as razões (RIZZARDO, 2019, p. 248).

Sendo assim, é prerrogativa do Conselho Fiscal, a competência exclusiva opinar sobre as contas do condomínio, propondo sua aprovação ou rejeição, avaliar os atos de utilização dos recursos, além de submeter a decisão e à deliberação nas assembleias.

## **2. TAXA CONDOMINIAL E RATEIO**

### **2.1 TIPOS DE TAXA CONDOMINIAL E DE RATEIO**

Partindo da premissa de que o foco do presente artigo são os condomínios edilícios horizontais, com o tamanho das unidades diferentes, os métodos de rateios das despesas mais utilizados são por fração ideal, rateio por unidade e a forma híbrida das alternativas anteriores.

### **2.2. CRITÉRIOS DE RATEIO**

O supra citado art. 1.336 do Código Civil de 2002, inciso I, dispõe que cada condômino, deverá contribuir no rateio de despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo decisão em contrário na convenção, assim como o art. 1.334 do Código Civil dispõe:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

As despesas ordinárias são descritas na Lei nº 8.245/91, em seu art. 23, como aquelas com gastos frequentes e indispensáveis para tenção do condomínio. Vejamos abaixo:

Art. 23 - O locatário é obrigado a:

(...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

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

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

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

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

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

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

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

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

rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;  
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. (BRASIL, 1991)

As despesas extraordinárias de condomínio, se encontram no art. 22, inciso X, da Lei nº 8.245/91 e são aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do condomínio e que são descritas a seguir:

Art. 22 – O locador é obrigado a:

(...)

X - Pagar as despesas extraordinárias do condomínio.

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

obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

constituição de fundo de reserva. (BRASIL, 1991)

As despesas ordinárias e extraordinárias são, em regra, encontradas impositivamente num capítulo dedicado ao orçamento na convenção de condomínio que podem ser rateadas aos condôminos por fração ideal, pelo número de propriedades existentes em cada empreendimento ou rateio híbrido das formas anteriores. E em caso de omissão, será realizado o cálculo proporcionalmente à fração ideal de cada condômino.

### **3. DEFESAS POR FRAÇÃO IDEAL OU IGUAL**

A demanda sobre o rateio da taxa condominial, sempre foi polêmico e já produziu muitos debates dentro e fora dos condomínios. A maioria dos condomínios possuem diversos gastos como serviços limpeza, funcionários, manutenção de elevadores, portaria 24 horas, zelador, serviço de jardinagem entre outros. O custo destes serviços é alto e produz, às vezes, uma taxa condominial elevada.

#### **3.1 DEFESA DA FRAÇÃO POR IGUAL OU UNIDADE**

Dentre os defensores da Fração por Igual ou Fração por Unidade e grande crítico da Fração Ideal, temos, Kênio de Souza Pereira, coordenador do BDI – Boletim do Direito Imobiliário, publicado quinzenalmente pela instituição Diário das Leis, que aduz:

Nos condomínios, há pessoas que qualificam a taxa paga pela cobertura como uma taxa que deve ser maior que a dos outros condôminos, porque alguns entendem que o proprietário da cobertura possui maiores posses, contudo mais recursos financeiros, pois adquiriu o imóvel que possui o maior valor dentro do condomínio. Nos condomínios chega a ocorrer o absurdo de condôminos disserem que a cobertura deve pagar uma maior taxa de condomínio simplesmente pelo fato desta possuir um terraço maior e, portanto, recebe mais sol do que os outros apartamentos tipo, como se o proprietário não pagou a mais pela compra e sim ganhado essa unidade maior num sorteio entre todos os adquirentes do edifício. (PEREIRA, Kênio de Souza. “Taxa da Inveja” Nos Condomínios, A Deficiência Em Matemática E Na Interpretação Dos Textos. S. Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 13.)

Segundo Kênio, vários condôminos fazem uma comparação errônea da taxa condominial com o mesmo critério utilizado para o IPTU, que já é pago em maior valor todos os anos, tendo como base o valor venal do imóvel, ou seja, uma valorização patrimonial. Alguns condôminos, também fazem confusão em relação à taxa condominial, comparando-a com a declaração do Imposto de Renda, onde quem tem rendimento maior é tributado com uma alíquota mais elevada. Nesse sentido, Kênio aduz que:

“A taxa condominial decorre de uma contraprestação de serviços das áreas comuns e não pode ser cobrada como se fosse imposto, que incide sobre o valor do patrimônio ou da renda da pessoa proprietária da unidade.”

O Prof. Kênio de Souza Pereira escreveu em um de seus artigos, a maneira de revisar o rateio para uma forma mais justa, que seria:

“[...]deve a Assembleia Geral Extraordinária, ser devidamente assessorada por um especialista que tenha pleno conhecimento matemático, além de jurídico, deliberar sobre o critério de rateio de despesas, sem criar uma “Taxa de Castigo [...]”

E continua:

Cabe aos proprietários elaborarem uma regra justa e equilibrada. Isto é, o condomínio pode perfeitamente deliberar e promover a rerratificação da convenção alterando o critério de rateio de despesas com base na fração ideal para rateio igualitário, bastando para tanto observar o quórum de 2/3 (dois terços) previsto na convenção condominial e consagrado pela legislação vigente.

Caso não ocorra uma solução amigável, caberá ao proprietário, que se sente prejudicado, postular a competente ação para anular o rateio pela fração ideal, sendo importante que ele seja assessorado juridicamente desde o primeiro momento, pois raramente terá êxito se conduzir o assunto de forma amadora. Poderá, mediante análise minuciosa dos gastos, aceitar o pagamento de algum valor a maior somente se for provado que realmente gera o referido gasto sobre determinada despesa, mas em hipótese alguma, este item deverá contaminar os demais que devem ser pagos igualmente.

Importante atentar que ele não terá nada a perder, pois caso não promova o processo judicial, sua propriedade continuará a ser desvalorizada para venda e locação mediante uma cobrança dissociada da contraprestação dos empregados e pelo uso das áreas comuns. (PEREIRA, Kênio de Souza. "Taxa da Inveja" Nos Condomínios, A Deficiência Em Matemática E Na Interpretação Dos Textos. S. Paulo: BDI – Boletim do Direito Imobiliário. Diário das Leis. 1ª quinzena, ago/2013, ano 33, nº 15, p. 13.)

Diante do exposto, podemos concluir que Kênio defende a tese, de se fazer o cálculo da divisão do rateio do condomínio, apenas referente a área comum do mesmo, pois segundo ele, para ser uma divisão justa, a área partícular não deve influir na matemática do referido rateio, o que mais à frente veremos que isso não procede. Podemos dizer que este ponto é a ponta do iceberg do problema.

É importante ressaltar, que os condôminos com apartamentos maiores, apesar de não concordarem com a divisão do rateio por Fração Ideal, levando até as vias judiciais, geralmente não abrem mão da votação por Fração Ideal, o que é um contrassenso, pois querem se livrar de um ônus (pagar a mais), mas não renunciam ao bônus (votar a mais). Uma cobertura, por exemplo, que possui área e Fração Ideal com o dobro dos apartamentos tipo, possuem poder de voto em dobro. Dependendo do tipo de Condomínio, onde os apartamentos menores são quase na mesma quantidade dos maiores, os que tiverem fração Ideal a maior, apesar de serem mais raros, vão sempre impor sua vontade nas decisões do condomínio e vice-versa. Vejamos o art. 1.352 do Código Civil, que disciplina a forma de votação:

Art. 1.352. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

A cota de rateio condominial é calculada, na maioria dos condomínios, pela fração ideal e os proprietários de unidades maiores pagam um valor maior de cota.

Na jurisprudência brasileira, há decisões que beneficiam ambos os lados, seja por Fração Ideal ou por Fração Igual, a depender de cada situação.

Um exemplo de decisão em favor da causa da Fração por Igual, podemos citar um Recurso em que o STJ julgou a questão da cobrança, por erro na regularidade do recurso, fazendo referência à decisão do tribunal inferior quanto à matéria e fundando seu convencimento na impossibilidade de enriquecimento ilícito, uma vez que a área a maior do apartamento do autor da ação não onera a mais os demais condôminos:

No caso dos autos, a soberania da Assembleia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos. Essa prova foi produzida pelo apelante na perícia. [...]

A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil. O pedido do apelante procede. Procede também o pedido de devolução do que ultrapassou o devido a ser custeado pelo apelado mediante contribuições dos demais condôminos em favor do apelante. De fato, dispõe o art. 884 do Código Civil que aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários. O condômino a quem foi cobrado e pagou além do devido tem direito à restituição do indébito custeado pelo condomínio, ficando isento de participar do rateio.

Contudo, a insurgente deixou de impugnar tal fundamento do aresto hostilizado. Desse modo, existindo fundamento autônomo e suficiente que possibilita a manutenção do aresto hostilizado, a ausência de sua impugnação impede a modificação do julgado, como preceituado na Súmula n. 283 do STF: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles” (STJ - Recurso Especial Nº 1.104.352 – Mg, 2008/0256572-9, Relator: Ministro Marco Buzzi, fls.349/351.)

### **3.2 DEFESA DA FRAÇÃO IDEAL**

Segundo Rosely Benevides de Oliveira Schwartz, a distribuição pelo método tradicional também se apresenta na doutrina como a mais adequada. 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).

Uma decisão do Ministro do STJ, Ricardo Villas Bôas Cueva, em favor da Fração Ideal, foi baseada no inciso I do art. 1.336 do Código Civil, negando o provimento ao recurso de proprietários de uma cobertura, que questionavam a obrigação de pagar a taxa de condomínio e as despesas extras em dobro. O Ministro, abordou que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição diferente na convenção, conforme a lei supracitada, onde, em regra, a divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade, podendo a

convenção estabelecer de maneira diversa, ou seja, se a convenção estipula o rateio das despesas com base na fração não há violação de lei federal:

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. DESPESAS ORDINÁRIAS. APARTAMENTOS EM COBERTURA. RATEIO. FRAÇÃO IDEAL. ART. 1.336, I, DO CC/2002. REGRA. LEGALIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode instituir, para unidades de apartamentos em coberturas, o pagamento de taxa com base na proporção da fração ideal. 3. A taxa condominial destina-se ao pagamento das despesas de conservação e/ou manutenção do edifício, como limpeza, funcionamento dos elevadores, contratação de empregados, consumo de água e de luz, bem como para possibilitar a realização de obra ou inovações aprovadas pela assembleia geral e pagar eventuais indenizações, tributos, seguros etc. 4. A divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer forma diversa (art. 1.336, I, do CC/2002). Precedentes. 5. **As unidades imobiliárias com fração ideal maior pagarão taxa condominial em valor superior às demais unidades com frações menores, salvo previsão contrária na convenção.** 6. **Não há ilegalidade no pagamento a maior de taxa condominial por apartamentos em cobertura decorrente da fração ideal do imóvel.** 7. Na hipótese, a norma que estabelece o pagamento de cota condominial ordinária é a prevista no art. 3º da Convenção do Condomínio Edifício Torre Blanca, cuja base de rateio despesas é a fração ideal do imóvel. 8. Recurso especial não provido. (STJ – Recurso Especial: R.Esp nº1778522 SP 2018/0294465-9, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva).

A decisão supra citada, confirma a compreensão de que a convenção condominial possui caráter normativo e a sua determinação deve ser válida, considerando que foi votada e decidida democraticamente, atendendo os critérios formais de quórum do artigo 1.351 do Código Civil.

Aqui abaixo, estão alguns argumentos em favor da mudança da Convenção do Condomínio no sentido de mudar o rateio por igual ou por unidade, pela Fração Ideal, de acordo com o que é praticado na maioria dos condomínios. São argumentos que nos revelam que a área particular da unidade maior, infui no aumento das despesas do condomínio e coloca em xeque a “ponta do iceberg” do argumento supra citado do Dr. Kênio. Chamemos esses argumentos de “parte submersa do iceberg”:

1) Se todos os apartamentos fossem do mesmo tamanho dos menores, o prédio teria menos andares e menor área comum, e portanto, sua manutenção seria menor, pois o cálculo da despesa de manutenção e limpeza se faz por metragem. Num edifício com mais unidades maiores, isso se potencializa.

3) Uma unidade maior, ocupa um espaço que poderia ser destinado a duas ou mais unidades, que estariam pagando condomínio e diminuindo o valor total do mesmo.

4) As unidades maiores se valorizam mais do que o das menores com reformas, melhorias no prédio ou de conservação.

5) Prédios muito altos, necessitam de maquinários, como elevadores mais potentes e mais altos, que gastam mais energia, que também aumentam os custos, além de bombas hidráulicas mais potentes para puxar a água até o topo do prédio.

6) A manutenção de paredes externas, pintura e outros, ficam maiores, além de dutos elétricos, hidráulicos, etc.

7) Apartamentos que possuem mais garagens, aumentam a área de manutenção, com recapeamento do piso, impermeabilização, pintura, mais dutos e sistema anti-chama, iluminação e limpeza. E alguns apartamentos possuem escaninho, que também aumentam essas áreas de manutenção.

O advogado Jesus Lopes é um grande defensor do rateio das despesas do condomínio por Fração Ideal. Vejamos abaixo algumas de suas observações sobre o Código Civil:

[...] é pela fração ideal que são garantidos os direitos condominiais nas votações em assembleias gerais e na atribuição da quantia a que faz jus cada proprietário, sobre o terreno e nas outras partes comuns, em caso de extinção do condomínio ou de indenização paga pela seguradora.

Art. 1.357 – Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 2o – Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358 – Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2o do artigo antecedente. (Código Civil)

Assim, a fração ideal no solo e nas partes comuns inerentes a cada unidade autônoma serve não só de base de distribuição dos encargos dos condôminos na contribuição para as despesas de manutenção do patrimônio coletivo, mas é ela também que assegura a proporcionalidade dos direitos condominiais de cada proprietário. (LOPES, Jesus. JusBrasil. "Despesas do condomínio: como dividir de forma justa?". 2014. Disponível em: <<https://jmllopes.jusbrasil.com.br/artigos/113474498/despesas-do-condominio-como-dividir-de-forma-justa>>. Acesso em: 02 abr. 2023.)

Nesse sentido, abaixo, alguns argumentos e questionamentos do advogado Jesus Lopes:

1) Um proprietário de dois apartamentos contíguos e que foram transformados em uma única unidade habitacional, com a fusão das suas matrículas, passaria a pagar a mesma quota-parte de outro condômino que só tem um apartamento?

2) Alguém que tenha a vaga de garagem com matrícula própria, desvinculada da unidade habitacional, e venda somente seu apartamento, permanecendo, portanto, ainda proprietário da vaga de garagem. Nesse caso, sua quota-parte seria igual a dos demais condôminos?

3) Nas deliberações em assembleias gerais dos condôminos todos os votos teriam o mesmo peso, independente do tamanho da unidade habitacional?

4) Numa possível distribuição da indenização relativa ao terreno e às partes comuns, todos os proprietários teriam direito ao mesmo quinhão ou seria adotado um rateio proporcional? (LOPES, Jesus. JusBrasil. "Despesas do condomínio: como dividir de forma justa?". 2014. Disponível em: <<https://jmllopes.jusbrasil.com.br/artigos/113474498/despesas-do-condominio-como-dividir-de-forma-justa>>. Acesso em: 02 abr. 2023.)

Diante de todo exposto, na visão de Jesus Lopes, a divisão do rateio de despesas condominiais por Fração Ideal ainda é a melhor e mais justa forma, além de ser a mais praticada e positivada no ordenamento brasileiro.

Uma questão importante que deve pesar sobre as decisões tanto na convenção, quanto nas Assembleias é a existência de abuso de direito realizado na votação da Convenção Condominial onde a maioria (sejam apartamentos tipo ou apartamentos maiores), por razões matemáticas, obviamente votam a favor do benefício próprio, sendo impossível a reversão desta decisão em sede de Assembleia. Configurando, portanto, norma iniqua e contrária a fundamentos maiores presentes nos princípios da boa-fé objetiva.

O doutrinador Gianformaggio em 2002, aduz:

“O princípio da maioria é tido como racional, mas não garante a racionalidade da decisão como a mais justa” (apud LIMA, 2007).

Outrossim, Lima disciplina 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).

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.

Outro ponto importante a ser observado nas decisões condominiais, são as decisões que contrariam a Constituição Federal e outros positivados direitos do arcabouço jurídico, como no caso do enriquecimento ilícito, previsto no artigo 884, do Código Civil:

Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido. (Brasil, 2002)

### **3.3 FRAÇÃO ALTERNATIVA OU PROPORCIONAL**

Na prática das votações sobre o rateio de despesas do condomínio nas convenções e assembleias, existe uma alternativa fora do tema Fração Ideal ou Fração por Unidade (Igual): seria a Fração Alternativa ou Proporcional, ou seja, um reconhecimento que unidades maiores devam pagar a mais pela taxa do condomínio, porém, uma taxa estipulada entre 10 a 80%, mas geralmente ficando em torno de 30%.

O Deputado André Quintão, em 2009 propôs o Projeto de Lei nº 5.252, que propunha a fixação da cota de condomínio igual entre as unidades e limitava a cobrança em 30% a mais, para as unidades maiores.

Sob o argumento que a lei atual é justa e de que a divisão deve ocorrer proporcionalmente ao tamanho do apartamento, o projeto de lei foi reprovado.

## **4. CONCLUSÃO**

O presente trabalho buscou investigar mais a fundo os fatores que pesam numa decisão sobre a divisão do rateio condominial, na tentativa de encontrar uma forma mais justa e equânime, incluindo fatores que ainda não havia sido ventilados como as hipótese de alguns argumentos aqui expostos, que demonstraram que o cálculo correto para o rateio das despesas do condomínio, não se resume apenas nas áreas comuns do edifício, tratadas aqui como “a ponta do Iceberg”, pois constatou-se que as áreas particulares também influem no aumento das despesas, áreas denominadas aqui como “parte submersa do iceberg”, pois aumentam o tamanho dos edifícios e às vezes até em número de andares, o que conseqüentemente, aumenta o tamanho das despesas.

A boa aposta seria a de que tudo depende do caso concreto, pois existem inúmeras configurações de condomínios edilícios horizontais, que é o foco deste trabalho, mas podemos dizer, que na maioria dos casos, entre as duas opções discutidas no presente trabalho, a divisão pela Fração Ideal estaria mais próxima de ser mais justa. Porém, há casos em que uma Fração Alternativa ou Proporcional, com percentual menor ou maior, seria a melhor solução.

Nas decisões, sejam em convenção, assembleias, ou mesmo judiciais, devemos aplicar os princípios que se utilizam das normas positivadas do Direito. Necessitamos de notório conhecimento jurídico, para interpretar o Direito, além da sabedoria, cautela, e não devendo o julgador se abusar de retórica sem embasamento científico, como fazem os leigos.

A Convenção do condomínio, embora tenha caráter de lei entre as partes, não substitui a Constituição Federal, nem os Códigos positivados do direito, e não pode ser utilizada como argumento dos que defendem que um juiz não pode alterá-la, sob pena de ferir princípios jurídicos. Nos condomínios, deve sempre prevalecer os critérios de bom senso, harmonia e espírito comunitário.

## 5. 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](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0akgu3a39fj7517suakb71w5107456214.node0?codteor=657764&filename=PL+5252/2009)>. Acesso em: 01 abr. 2023

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/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 02 abr. 2023

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/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 02 abr. 2023

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)> Acesso em: 02 abr. 2023

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm). Acesso em: 02 abr. 2023

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm). Acesso em: 02 abr. 2023.

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](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: 03 abr. 2023.

LOPES, Jesus. JusBrasil. "**Despesas do condomínio: como dividir de forma justa?**". 2014. Disponível em: <<https://jmllopes.jusbrasil.com.br/artigos/113474498/despesas-do-condominio-como-dividir-de-forma-justa>>. Acesso em: 02 abr. 2023.

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: 03 abr. 2023.

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: 02 abr. 2023.

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: 02 abr. 2023.

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: 02 abr. 2023.

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: 02 abr. 2023.

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: 02 abr. 2023.

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



Núcleo de  
**Prática Jurídica**

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS**  
**Pró-Reitoria de Graduação**  
**Escola de Direito, Negócios e Comunicação**  
**Curso de Direito**  
**Núcleo de Prática Jurídica**  
**Coordenação Adjunta de Trabalho de Curso**

2

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE PUBLICAÇÃO DE PRODUÇÃO ACADÊMICA**

O(A) estudante Darwinson de Melo Rocha  
do Curso de Direito, matrícula 201920001003-04,  
telefone: 62-991347693, e-mail mpbdarwinson@gmail.com, na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado Rateio condominial – Fração Ideal ou Fração Por Igual?, gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SNS); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 23 de agosto de 2023.



Documento assinado digitalmente

DARWINSON DE MELO ROCHA  
Data: 23/08/2023 14:09:54-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do(s): autor(es): \_\_\_\_\_

Nome completo do autor: Darwinson de Melo Rocha

Assinatura do professor- orientador: \_\_\_\_\_

Nome completo do professor-orientador: \_\_\_\_\_



Documento assinado digitalmente

GIL CESAR COSTA DE PAULA  
Data: 20/09/2023 19:53:33-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



Núcleo de  
**Prática Jurídica**

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS**  
**Pró-Reitoria de Graduação**  
**Escola de Direito, Negócios e Comunicação**  
**Curso de Direito**  
**Núcleo de Prática Jurídica**  
**Coordenação Adjunta de Trabalho de Curso**

2

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE PUBLICAÇÃO DE PRODUÇÃO ACADÊMICA**

O(A) estudante Darwinson de Melo Rocha  
do Curso de Direito, matrícula 201920001003-04,  
telefone: 62-991347693, e-mail mpbdarwinson@gmail.com, na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado Rateio condominial – Fração Ideal ou Fração Por Igual?, gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SNS); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 23 de agosto de 2023.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** DARWINSON DE MELO ROCHA  
Data: 23/08/2023 14:09:54-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Assinatura do(s) autor(es): \_\_\_\_\_

Nome completo do autor: Darwinson de Melo Rocha

Assinatura do professor- orientador: \_\_\_\_\_

Nome completo do professor-orientador: GIL CESAR COSTA DE PAULA

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** GIL CESAR COSTA DE PAULA  
Data: 20/09/2023 19:53:33-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>