

Artigos

Ivo Rank.

Advogado/ivor@fradv.com.br

Enriquecimento ilícito

Há muito, a forma estabelecida para o rateio das despesas ordinárias de condomínio edilício vem provocando discussões, em razão da imposição equivocada adotada pelos condôminos nas assembleias. É que a lei de incorporação imobiliária estabelece em seu art. 12 que "Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio". O parágrafo 1º assim dispõe: "Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade".

Ocorre que a referida lei trata das despesas da incorporação. Se um grupo de pessoas resolve cotizar a construção de um prédio, evidente que aquele que deseja uma unidade autônoma maior que os demais deve contribuir na proporção de sua fração ideal, porque os materiais e a mão-de-obra aplicados na construção serão superiores às demais unidades.

Não se pode, contudo, transmutar essa condição quando se trata de rateio das despesas ordinárias, porque o objeto e a finalidade de tais despesas são opostos àquela. As despesas ordinárias têm por finalidade a manutenção das áreas comuns do condomínio, sendo estas iguais para todos os condôminos, sem distinção. Assim, o rateio deve fundar-se no princípio do aproveitamento efetivo, pelo qual todos aproveitam de forma igual as áreas comuns.

Por esse princípio, o simples fato

de o apartamento de um condômino ter uma área maior não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao dono maior benefício do que os demais e a área maior não prejudica os demais condôminos.

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 pela Lei Adjetiva Civil. A soberania da assembleia geral não autoriza que se locupletem os demais condôminos. Este é o entendimento dos tribunais.

Em linha com as decisões judiciais, recentemente foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em caráter conclusivo, o projeto de lei de deputado do Paraná que altera o art. 1336 da lei 10.406/02, deter-

minando que as despesas para manutenção de áreas comuns em condomínios sejam rateadas igualmente entre os condôminos.

Da mesma forma, outro projeto de lei modifica o art. 1336 para estabelecer que o rateio das despesas do condomínio deve observar o princípio do proveito efetivo. Assim, se o condômino que se encontra nesta situação não lograr êxito na negociação para modificar a forma de rateio segundo o princípio do proveito efetivo, pode ingressar com ação judicial para ver seu direito reconhecido, podendo pleitear a restituição dos valores pagos indevidamente retroativamente aos últimos cinco anos.

