O TEMPO

**Kênio de Souza Pereira**

# TJMG confirma rateio igualitário entre cobertura e apto tipo

Kênio de Souza Pereira

Diante da evolução do entendimento que a fração ideal foi criada na Lei nº 4.591/64 para dividir as despesas de construção das unidades vendidas na planta, no dia 22/04/14 a 10ª Câmara Cível do TJMG confirmou ser mais justo o rateio igualitário das despesas que compõem a taxa ordinária do condomínio, num edifício composto por 17 apartamentos, sendo que a cobertura pagava 43% a mais do que os apartamentos tipo.

Os três Desembargadores do TJMG, tendo como Relator, o Dr. Paulo Roberto Pereira da Silva, foram unânimes ao analisar de forma sábia e profunda ser injusta a postura do condomínio, que cobrou por 8 anos a taxa igualitária, passar a exigir o rateio pela fração ideal. O Relator ao decidir pelo rateio igualitário esclareceu: *"Com a devida vênia aos entendimentos em contrário, entendo que a pretensão do autor é tanto lícita quanto justa em parte, não ressoando verossímil que, apenas por serem os proprietários do apartamento de cobertura, incorram em despesas muito superiores às dos demais condôminos, proprietários de apartamentos tipo." .... "Muito embora seja adotado o critério de proporcionalidade às frações ideais para rateio das despesas de condomínio (art. 1.336, inciso I, do CC c/c art. 12, § 1º da Lei 4.591/64), a prevalência desse critério pode levar a situação de desequilíbrio e de ferimento ao princípio que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 CC)."*

Diante do fato da cobrança pela fração ideal ferir a lógica matemática, os Desembargadores reproduziram o acórdão: *"AÇÃO DECLARATÓRIA - PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC - CONFIGURAÇÃO - RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - CRITÉRIO DAS FRAÇÕES IDEAIS - INADEQUAÇÃO. (...). Considerando-se taxa de condomínio a obrigação resultante de despesas como manutenção e conservação das áreas comuns, limpeza, despesas de portaria, iluminação, taxas de água e esgoto, salários, dentre outras, não se deve aplicar o rateio baseado no critério das frações ideais. Tratando-se de áreas que possuem um uso igualitário por todos os condôminos e de benefícios igualmente distribuídos, há de se convir que a soma das despesas deve ser igualmente rateada, não havendo que se falar em proporcionalidade às frações ideais" (AI 1.0024.08.248.868–5/001. Relator: Des. ELPÍDIO DONIZETTI–J:09/06/2009- DJ 30 /06/2009).*

E para não deixar dúvidas na fundamentação da decisão publicada em maio, citaram também o acórdão unânime de cinco Ministros do STJ, REsp nº 541.317 / RS, que consagrou: "*A convenção condominial é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos,* ***desde que obedecidas as regularidades formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito.*** *O rateio igualitário das quotas 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.*** *Assim, não prevalece a presunção do aresto hostilizado de que os proprietários de menores economias "acarretam menor despesa", porquanto* ***os custos, em sua maior parte, não são proporcionais aos tamanhos das unidades, mas das áreas comuns, cujos responsabilidade e aproveitamento são de todos os condôminos indistintamente.***