

# Rateio das Despesas

## O rateio das despesas de condomínio está correto? Provavelmente não!

Giovani Duarte Oliveira\*



Você já deve ter se perguntado sobre isso ao ver a fatura do condomínio, principalmente se sua unidade é maior, apartamento de cobertura ou terreno de maior tamanho.

### A divisão deve ser feita por fração ideal?

A lei do condomínio, n.º 4.591/64, diz que: "Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio. § 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade."

Então a lei diz que poderá ser rateado por fração ideal. Sim, diz! Por outro lado, não está certo usar esse critério para tudo, mas

apenas por ausência da referida disposição em contrário, uma vez que a utilização da lei na forma genérica acaba ferindo tanto os proprietários de unidades maiores quanto unidades menores, em alguns pontos, mas que não agem a ponto de mudar esse quadro.

### Depende do caso! Por que a lei fala em fração ideal?

A lei assim se pronuncia, para o caso de o condomínio não se organizar a ponto de ajustar corretamente a forma de rateio de cada despesa. Existem vários tipos de despesas e investimentos e cada uma com a sua natureza e tipologia.

### Vamos ao simples exemplo de limpeza e playground

Se um condomínio horizontal de casas com terrenos de diversos tamanhos possui jardim e playground comuns, o que faz o

condômino que tem terreno maior pagar uma taxa de limpeza e manutenção maior se ele dispõe da mesma proporção da área comum com o condômino que tem terreno menor? O jardim e o playground servem de maneira igualitária a todos! Não pode haver distinção de preço no rateio.

### Outro exemplo simples, o elevador

Existe diferença para a despesa de manutenção de elevador, se ele atende igualmente a todos? Quem mora na cobertura deve pagar dobrado pelo uso do elevador, se serve a todos de forma idêntica? Entendo que não, pois a cobertura não usa o elevador de forma proporcional ao tamanho de sua fração, esse fator não interfere na despesa.

### Tem a sala comercial, que fica de frente para a rua

É justo que a sala comercial que fica para fora da área comum pague despesas de piscina, de manutenção de jardins nos fundos do prédio, de elevadores e outras despesas se não estão utilizando das áreas comuns do condomínio? Naturalmente que não, então, é justo que paguem por sua fração ideal?