

Condomínio deve ser rateado em proporção a frações dos imóveis

Despesas condominiais deverão ser rateadas de acordo com a proporção das frações ideais dos imóveis, salvo disposição em contrário da convenção.

Reprodução



Caso sobre rateio de despesas de condomínio no Rio foi parar no STJ
Reprodução

Com base nesse entendimento, o Superior Tribunal de Justiça deu ganho de causa para um condomínio no Rio de Janeiro que travava uma disputa judicial com um de seus condôminos sobre o rateio de despesas do edifício.

Na ação, o condômino alegava que a fração ideal estava errada porque a área construída do seu imóvel era menor e, por conta disso, ele teria que pagar um valor menor em relação aos outros moradores do edifício.

Esse morador pedia que o rateio de despesas com base na fração ideal que cada condômino tem é equivalente a área construída do apartamento. “Com frequência a equivalência pode acontecer, mas ter como premissa é equivocado, por não se tratar de uma regra. O construtor pode utilizar regras diferentes para o cálculo da fração. E era o que acontecia neste condomínio. Ele rateava as despesas do condomínio em proporção as frações ideais das unidades, que não possuía equivalência com a área construída”, explica o advogado **Fernando Galba**, do escritório Coelho, Junqueira & Roque Advogado.

De acordo com a decisão do STJ, “a convenção condominial adotava a regra da coleta das contribuições utilizando-se como parâmetro a fração ideal”. “Todavia, o conceito de fração ideal não se confunde com o de metragem da unidade autônoma, até porque a cota é determinada por convenção como sendo proporcional à fração ideal do terreno e partes comuns, nos termos dos artigos 12 da Lei [4.591/64](#) e 1.336, I, do Código Civil. Nos termos do artigo 1.336, I, do Código Civil, é dever do condômino ‘contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção’.”



Ainda segundo a decisão, “mostra-se acertada a conclusão da sentença, quanto à improcedência do pedido de devolução dos valores supostamente cobrados a maior, porque o critério adotado da fração ideal não estava atrelado à metragem de cada unidade autônoma”.

"Para a legalidade da cobrança, era o bastante que as cobranças estivessem proporcionais entre si, de acordo com as frações ideais definidas na convenção, o que foi evidenciado."

Clique [aqui](#) para ler a decisão
AgInt nos EDcl no AREsp 742.075

Date Created

04/02/2020