



## **GT- DIREITO E DESENVOLVIMENTO**

Modalidade da apresentação: Comunicação oral

### **O PRINCÍPIO DO PROVEITO EFETIVO EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS QUE NÃO POSSUEM MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA**

Ítalo de Almeida Queiroga

#### **RESUMO**

Foi-se o tempo em que alguns recursos naturais eram considerados abundantes para o homem. O aumento da população brasileira e o consumo desenfreado dessas fontes mudaram esse cenário de forma que determinados recursos tidos como inesgotáveis começaram a ser considerados cada vez mais escassos. Esse é o caso, por exemplo, da água e da energia elétrica. Até pouco tempo, a falta de preocupação do homem com essas fontes implicou em sua utilização sem qualquer consciência econômica ou ambiental. Com o objetivo de se preservar esses recursos e reduzir seu consumo e desperdício, várias medidas têm sido criadas e implementadas pelo Governo para se atingir essa finalidade e evitar um colapso no abastecimento. Uma dessas medidas foi o aumento nas contas de água e energia elétrica, bem como a criação de bandeiras tarifárias para faixas de consumo. Tais fatos acabaram por repercutir fortemente nas relações condominiais, haja vista que, com o aumento dessas contas, a procura por se pagar o que realmente se utiliza passou a ser principal objetivo de pessoas que vivem em condomínios sem medição individualizada, reascendendo a chama de um princípio que estava esquecido em nosso Código Civil, o Princípio do Proveito Efetivo com a despesa, princípio esse que vem para promover a justiça no que concerne ao pagamento das contas de cada unidade imobiliária, bem como de evitar o enriquecimento ilícito de outras.

**Palavras-chave:** Princípio do proveito efetivo. Despesas. Condomínios. Rateio.

#### **1 INTRODUÇÃO**

---

Com as mudanças climáticas, o crescimento populacional e o consumo desenfreado pelo homem, recursos como água e energia elétrica, por exemplo, após casos cada vez mais frequentes de apagões e racionamentos, se tornaram fonte de preocupação não apenas social como também de preocupação econômica no país.

Em virtude desses eventos, não só o Governo teve que tomar providências para conter o desperdício e reverter essa situação (como as cobranças de bandeiras tarifárias nos casos de consumo de energia acima de determinados padrões, criação de leis que incentivam o consumo racional e a economia de recursos), mas também a

sociedade, principalmente a parte que vive em condomínios, teve que se adequar a essa nova realidade, que antes inexistia.

Um princípio que estava adormecido em nosso ordenamento jurídico e que emergiu com a finalidade de se evitar o desperdício e de promover uma cobrança justa no que concerne ao rateio das despesas condominiais foi o princípio do proveito efetivo.

## **2 O RATEIO DA TAXA DE CONDOMÍNIO SEM SE CONSIDERAR O PRINCÍPIO DO PROVEITO EFETIVO E SUAS CONSEQUÊNCIAS**

---

O rateio da taxa condominial está disciplinado no Código Civil de 2002, em seu artigo 1.336:

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; (BRASIL, 2002).

Segundo o dispositivo acima, o rateio das despesas condominiais deve ser de acordo com a fração ideal da unidade, proporcional a esta. O problema é que sua interpretação isolada, até pouco tempo atrás, era considerada adequada e justa pelas pessoas que residem em condomínios. Mas como foi descrito na introdução, o cenário mudou.

Para exemplificar, suponhamos um prédio com 20 unidades imobiliárias de mesma área e mesma fração ideal. De acordo com o artigo acima mencionado, como as unidades possuem a mesma fração ideal, os condôminos pagariam o mesmo valor de taxa condominial, sendo as despesas do condomínio rateadas igualmente para cada unidade. Essa interpretação é até adequada para os condomínios que possuem individualização de contas, pois o que seria objeto de rateio seriam apenas as despesas relativas à manutenção e conservação das áreas comuns, haja vista que as despesas com recursos utilizados no interior de cada unidade imobiliária, como individualizadas estão, seriam arcadas por cada apartamento de acordo com o seu próprio consumo.

Os artigos 1.335 e 1.340, também do Código Civil, estabelecem:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve (BRASIL, 2002).

Segundo esses dispositivos, como as partes comuns são de uso de todos, as despesas referentes à manutenção e conservação dessas áreas incumbem a todos os condôminos que delas se servem e devem ser igualmente rateadas, com exceção das despesas referentes às partes comuns de uso exclusivo, conforme art. 1.340.

Agora, suponhamos o mesmo prédio com 20 unidades imobiliárias de mesma área e mesma fração ideal, porém em que a conta de água não seja individualizada por unidade, mas esteja embutida no valor do condomínio. É nessa situação em que a interpretação isolada do disposto no art. 1.336 se mostra ineficaz, trazendo injustiças para pessoas que residem em condomínios, cujas contas não são individualizadas por apartamentos.

A interpretação sistemática, neste caso, passa a ser fundamental para buscar o real sentido da norma, como se verá no decorrer deste trabalho.

Para Maximiliano (2011, p.104), o processo sistemático de interpretação "consiste em comparar o dispositivo sujeito à exegese, com outros do mesmo repositório ou de leis diversas, mas referente ao mesmo objeto".

A interpretação sistemática implica na busca do significado da norma jurídica (*mens legislatoris*) e essa busca pode e deve ser pesquisada em conexão com as demais normas do ordenamento jurídico onde se encontra. (FRANÇA, 1988).

Antigamente, quando a água ainda era considerada um recurso abundante e o custo de sua distribuição era irrisório, a interpretação isolada do art. 1.336 do Código Civil não gerava consequências relevantes, visto que não causava maiores transtornos e prejuízos a seus destinatários. No entanto, com o crescimento populacional, as mudanças climáticas que provocam secas prolongadas, a diminuição do nível dos reservatórios, o uso desenfreado desse recurso pelo homem,

bem como o aumento no valor de seu fornecimento colocou a sociedade em uma nova realidade.

O Governo, para tentar diminuir o desperdício e conscientizar a população dessa nova conjuntura, criou tarifas diferenciadas de acordo com o consumo das unidades imobiliárias. O custo para a distribuição e fornecimento de alguns recursos aumentou e com isso vieram a percepção das distorções que a cobrança padrão acarretava.

Percebeu-se que o rateio das despesas de acordo com o art. 1.336, em condomínios aonde não há individualização de contas, gerava situações injustas, uma vez que, mesmo em condomínios com unidades de mesma área e fração ideal, o rateio da despesa de água seria dividido pelo número de unidades imobiliárias, independentemente do número de pessoas que residem em cada unidade e seu respectivo consumo, onerando desproporcionalmente não só as propriedades que possuem um número menor de moradores e as unidades que estão ou ficam desocupadas por determinado período, mas também as unidades em que os moradores se preocupam e usam de forma econômica, racional e consciente determinado recurso.

Essas distorções ocorrem exatamente devido ao esquecimento de outros princípios presentes em nosso ordenamento e quando se interpreta o art. 1.336 isoladamente. Ao se buscar também a interpretação sistemática, nos deparamos com a existência do princípio da vedação do enriquecimento ilícito, previsto no art. 884 do Código Civil, que estabelece:

**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 (BRASIL, 2002).

Verifica-se, portanto, que o rateio sem se considerar determinados parâmetros, no caso dos condomínios sem medições individualizadas, evidenciam claramente o enriquecimento ilícito por parte daquelas unidades que acabam pagando um valor menor do que seu real consumo e o desrespeito ao Princípio do Proveito efetivo com a despesa, que estabelece que você deve arcar com as despesas

que efetivamente utiliza, no tocante as despesas que adentram a unidade imobiliária, ou seja, de acordo com seu proveito efetivo.

Apesar de o exemplo dado ter sido referente à água, essa situação se aplica a quaisquer outras despesas que não estejam individualizadas por unidade, como energia elétrica e gás (os mais comuns), por exemplo.

## 2.1 INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONTAS – A SOLUÇÃO EVIDENCIADA PELOS PROJETOS DE LEI FRENTE À INJUSTIÇA QUE A REGRA DO ART.1.336 DO CÓDIGO CIVIL CAUSAVA EM DETERMINADOS CASOS

Para corroborar as afirmações do capítulo anterior, apresento aqui a justificativa do Projeto de Lei 2055-2015, do Deputado Federal Vitor Valim, que dispõe sobre a cobrança individualizada dos serviços de energia elétrica, água e gás e dá outras providências:

A população residente em unidade de habitação coletiva residencial ou não residencial há muito tempo pleiteia a medição e cobrança individualizada de serviços públicos de água, energia elétrica e gás canalizado.

Atualmente, uma grande injustiça é feita, pois o proprietário de cada unidade imobiliária paga pelas contas de água, energia e gás. Valores esses rateados entre os condôminos. Desta forma, a unidade que utiliza os serviços de forma abusiva paga equitativamente àquele condômino que economiza, criando uma grande injustiça.

[...]

Um dos casos de maior reclamação dos condôminos ocorre quando uma pessoa não utiliza o serviço, possui uma quantidade menor de moradores, ou utiliza de forma racionalizada e mesmo assim, tem de pagar igualitariamente com outras pessoas que gastam deliberadamente, criando uma grande injustiça.

Neste caso, e que o consumidor tem razão, já que significa que condômino que não utilizou o serviço ou economizou deveria pagar de forma diferenciada daquele que utilizou de forma dispendiosa. O pagamento deveria ser realizado em função do consumo individual.

O elemento fundamental do condomínio é a clara separação entre as despesas de cada unidade imobiliária e as de interesse comum a todos os condôminos. Devendo somente ser cobrado dos condôminos as despesas que a todos aproveitam indistintamente.

Ademais para evitarmos as indesejadas injustiças sociais e desequilíbrios orçamentários, a individualização das contas trará uma economia de água, luz e gás por unidade imobiliária trazendo

inúmeros benefícios aos consumidores com a implantação de medidores individuais. Assim cada consumidor pagará exatamente o que consumiu (VALIM, 2015).

O artigo 1º do referido Projeto possuía a seguinte redação:

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, deverão ter obrigatoriamente cobrança individualizada de serviços públicos de água, esgoto, energia elétrica e gás (VALIM, 2015).

Em relação ao Projeto de Lei 5020-C de 2013 (do Senado Federal), do Senador Antônio Carlos Valadares, que deu origem à Lei Federal 13.312/2016, reproduziremos, a seguir, algumas partes do relatório elaborado pela Comissão de Defesa do Consumidor:

O autor justifica que a instalação de hidrômetros individualizados irá trazer benefícios para o meio ambiente, com a diminuição do desperdício de água, bem como possibilitará que o consumidor pague somente pelo o que efetivamente usufruir (COUTINHO, 2013 *apud* VALADARES, 2013).

No voto do relator:

Com efeito, a instalação de hidrômetros individuais trará benefícios consideráveis ao consumidor. O aspecto econômico não pode deixar de ser analisado. Hoje, é comum em determinado edifício multirresidencial habitem famílias com quatro membros e outras unidades contarem com apenas um morador. Assim, mesmo que o consumidor viaje de férias e mantenha o apartamento fechado, sempre pagará como se estivesse consumindo. Por conseguinte, os hidrômetros individuais permitem ao condômino saber exatamente o volume de água consumido mês a mês, possibilitando seu controle (COUTINHO, 2013 *apud* VALADARES, 2013).

A individualização de contas é resultado não apenas da necessidade de o Governo brasileiro controlar o uso de recursos hídricos e energéticos de forma sustentável, bem como é resultado de um clamor da sociedade para se evitar injustiças na cobrança das despesas condominiais geradas pelo rateio de acordo com a fração ideal. A individualização de contas vem, na verdade, fazer valer a aplicação do Princípio do Proveito Efetivo com a despesa, permitindo que o condômino pague o que efetivamente gastou no que concerne às despesas que

adentram a sua unidade imobiliária. Esse clamor gerou resultados e os seguintes diplomas legais foram criados:

A Lei Federal nº 13.312, de 12 de julho de 2016, altera a Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico, para tornar obrigatória a medição individualizada do consumo hídrico nas novas edificações condominiais. Seu art. 1º estabelece: "*Art. 1º-Esta Lei torna obrigatória a medição individualizada do consumo hídrico nas novas edificações condominiais*".

Essa lei insere o § 3º ao art. 29 da Lei nº 11.445, o qual dispõe que as novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária." (NR)

Em São Paulo, temos a Lei do Município de Mogi das Cruzes nº 6.042, de 2007, que obriga a instalação de medidores individuais do consumo de água em novos condomínios e dá outras providências. Seu art. 1º estabelece:

Art. 1º – Os condomínios residenciais ou não residenciais, deverão instalar e manter em funcionamento hidrômetros ou similares para aferir o consumo individual de água de cada unidade que os compõe (MOGI DAS CRUZES, 2007)

Em Natal, temos o Decreto 8.095 de 2007, que Regulamenta a Lei Promulgada nº 0238/2006, de 20 de fevereiro de 2006, que trata da individualização da medição de consumo de água em unidades habitacionais e dá outras providências.

## 2.2 PROBLEMA NÃO RESOLVIDO PELAS LEIS

A celeuma maior é que esses diplomas acabam por evitar, principalmente, que tais problemas se perpetuem no futuro, já que novas construções devem ser edificadas com a individualização de contas por unidade, porém, em relação aos condomínios já existentes, as leis apenas facultam aos condomínios que não possuem esse tipo de medição a fazê-lo.

Como, geralmente, essa modificação em edificações já construídas se torna bastante onerosa para os condôminos e causa bastante transtorno, inclusive com a



necessidade de se quebrar algum cômodo da unidade, muitos preferem não fazê-la. É neste momento que a interpretação do art. 1.336 deve ser alterada com o objetivo de se respeitar o princípio da Vedação do Enriquecimento Ilícito e o princípio do Proveito Efetivo com a despesa, bem como a vontade do legislador.

Para respeitar esses princípios, a segunda parte do art. 1.336 do Código Civil, "salvo disposição em contrário na convenção", se torna de suma importância. Explicando: conforme as leis citadas e a justificativa do Projeto de Lei 2055-2015, a intenção do legislador é a de que somente deve ser cobrado dos condôminos as despesas que a todos aproveitem indistintamente e, se a todos aproveitam, elas devem ser rateadas igualmente entre eles. A despesa que adentra a unidade imobiliária, como é de uso exclusivo daquele condômino, por ele, e apenas ele, deve ser arcada.

Vejamos algumas decisões judiciais:

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. A assembleia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 541.317/RS, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2003, DJ 28/10/2003, p. 294)

Em outra decisão:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CRITÉRIOS PARA O RATEIO DAS DESPESAS. 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. A ressalva legal, salvo disposição em contrário, deixou à assembleia geral na elaboração da Convenção de Condomínio ou em deliberação extraordinária a fixação da contribuição fora do critério da fração ideal para que fosse adotado com justiça o princípio do uso e gozo efetivo dos benefícios ofertados com a despesa - inteligência dos artigos 12, § 1º da Lei 4.591/64 e artigo 1336, inciso I do Código Civil, com a redação dada ao inciso pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. 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 pelo artigo 884 do Código Civil. (Apelação Cível 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).

Em sede de Recurso Especial, o Ministro Marco Buzzi corrobora o entendimento anterior, sendo sua decisão a seguinte:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.104.352 - MG (2008/0256572-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EUNICE MARIA

ADVOGADO : FERNANDO LUIZ CASTANON CONDE E OUTRO(S)

RECORRIDO : DELVAYR FERNANDES AGUIAR

ADVOGADO : KENIO DE SOUZA PEREIRA E OUTRO(S)

DECISÃO

[...]

Decido. (...) 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. (...)2. Do exposto, nego seguimento ao recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 08 de maio de 2013. Relator (Ministro MARCO BUZZI, 16/05/2013).

Apesar de se reportarem a casos de unidades imobiliárias de fração ideal ou áreas maiores, as decisões acima deixam claro dois entendimentos:

Que a assembleia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, mas essa fixação deve obedecer aos princípios de nosso ordenamento, entre os destacados, o da isonomia, o da vedação do enriquecimento ilícito e o do proveito efetivo;

Que a assembleia geral DEVE estabelecer forma diferenciada de rateio, fora do critério da fração ideal, caso verifique que a utilização deste critério promova o enriquecimento sem causa previsto no artigo 884 do Código Civil, bem como não observe o princípio do proveito efetivo.

### 2.3 O PRINCÍPIO DO PROVEITO EFETIVO NAS DESPESAS COMUNS E NAS DESPESAS INTERNAS DA UNIDADE IMOBILIÁRIA

É fato a preocupação do legislador em se obter justiça frente ao rateio das despesas condominiais no tocante aos condomínios que não possuem medições individualizadas. Essa justiça, como visto, pode ser alcançada através da aplicação do Princípio do Proveito Efetivo com a Despesa. Seu objetivo é o de evitar que se pague pelo consumo dos outros, causando o enriquecimento ilícito por parte de alguns.

É a pura e simples aplicação do artigo 1.340 do Código Civil em uma interpretação lógica. Ora, a unidade imobiliária é considerada propriedade particular ou, em outras palavras, uma área de uso exclusivo daquele condômino. A regra do artigo acima diz que a despesa relativa ao uso exclusivo de determinada área incumbe a quem dela se serve. Em resumo, a despesa relativa ao consumo de água, de energia elétrica, de gás ou de limpeza de determinado apartamento deve ser arcada por quem do apartamento se serve. É o que diz o art. 1.340 e, portanto, não há o que se discutir. É bem similar ao caso de se fazer algum evento no salão de festas de um prédio, que é considerado área comum, onde a limpeza, despesa de manutenção e conservação, é arcada pelo condômino que fez uso do local.

Assim, em condomínios sem individualização de contas, ratear as despesas (água, energia elétrica, gás...) geradas no interior de uma unidade imobiliária com todas as outras unidades sem considerar seu consumo efetivo é desconsiderar o princípio do proveito efetivo, desrespeitar o disposto no art. 1.340 do Código Civil e promover o enriquecimento sem causa de condômino que gerou esse consumo. E, neste caso, DEVE o condomínio, em sua Convenção ou em assembleia geral, buscar outra forma de rateio diversa do rateio pela fração ideal de forma a não entrar em conflito com esses princípios.

Não se deve confundir, aqui, que o princípio do proveito efetivo seria uma brecha para que, de alguma maneira, o condômino pudesse se livrar da obrigação de pagar a sua taxa de condomínio.

O exemplo acima é totalmente diferente do caso de a pessoa viajar e não querer arcar com o rateio das despesas referentes à manutenção e conservação das

áreas comuns. O princípio do proveito efetivo não deve ser aplicado nos casos de despesas referentes às áreas comuns, pois o rateio dessas despesas não tem a denominação de taxa à toa.

Segundo a Constituição Federal:

Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

II - taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição; (BRASIL, CF, 1988).

Para um condomínio, podemos restringir e adaptar o conceito de taxa, disciplinado em nosso ordenamento, para o seguinte: a taxa de condomínio tem como fato gerador a utilização, efetiva ou potencial, de serviço específico e divisível, prestado ao condômino ou posto à sua disposição pelo condomínio.

Em qualquer condomínio, independentemente do uso, pelos seus condôminos, de suas áreas comuns, despesas surgiram para manter e conservar essas áreas. É o caso de uma piscina, por exemplo. Mesmo sem ser utilizada por seus moradores, faz-se necessário constantemente tratá-la para evitar a proliferação de fungos e algas. Essa despesa existe e deverá ser rateada por todos indistintamente, pois todos os condôminos podem efetivamente usufruir da piscina, porém se não a utilizarem, possuem o uso potencial dela, e o serviço de limpeza seria considerado um serviço prestado ao condômino. O mesmo acontece no caso de um salão de festas. Essa despesa com limpeza também deve ser rateada por todos, já que faz parte da conservação e manutenção de uma área comum que está à disposição dos condôminos para seu uso efetivo ou potencial.

Logo, não poderia o condômino que não morasse em determinado condomínio, bem como o condômino que passasse um período razoável fora, invocar o Princípio do Proveito efetivo para se furtar da obrigação de pagar sua taxa de condomínio relativa ao rateio das despesas comuns, pois mesmo sem utilização dessas áreas por qualquer morador, haveria a necessidade de sua limpeza e conservação, obrigação essa advinda da natureza da taxa de condomínio, que se trata

de um valor cobrado pela utilização efetiva ou potencial de serviço prestado pelo condomínio ao morador ou posto à sua disposição.

---

### **3 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Percebe-se, portanto, que a vontade do legislador, diante das mudanças mencionadas, foi a de elaborar leis que não apenas promovam a justiça social e econômica nas relações entre condôminos de habitações coletivas residenciais ou não residenciais, mas também adotar padrões de sustentabilidade ambiental.

É unânime, nos diplomas legais mencionados, que a individualização de contas foi a solução mais adequada não apenas para resolver a questão do consumo desenfreado e sem qualquer consciência de determinados recursos naturais, mas também para resolver os problemas de cobranças injustas em condomínios que não tinham suas medições individualizadas.

Importante dizer que essa medida, para condomínios que serão construídos, é bem simples de ser adotada, uma vez que tudo já seria previsto em projeto. Porém, em condomínios já construídos e que não possuem essa individualização, realizá-la poderia se tornar uma verdadeira dor de cabeça, principalmente no tocante aos transtornos que seriam gerados quando da quebra de cômodos das unidades que o compõem.

Portanto, é nesta última situação, no caso de condomínios sem individualização e que assim permanecem que a interpretação do art. 1.336 do Código Civil deve ser passível de alteração, evidenciando a parte "salvo disposição em contrário na Convenção.". Em outras palavras e conforme as justificativas, motivações e relatórios apresentados referentes ao Projeto de Lei 2055-2015 e ao Projeto de Lei 5020-C de 2013 (do Senado Federal), que deu origem à Lei Federal 13.312/2016 (motivações essas que também são das outras leis promulgadas), e ainda segundo as decisões judiciais reproduzidas, DEVE a assembleia geral na elaboração da Convenção de Condomínio ou em deliberação extraordinária, prever forma de rateio diferenciada do critério da fração ideal sob pena de se desrespeitar os

princípios da isonomia, do proveito efetivo com a despesa e da vedação do enriquecimento ilícito.

---

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 02 de dezembro de 2017.

BRASIL. **Código Tributário Nacional**. Lei nº 5. 172, de 25 de Outubro de 1966. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/CodTributNaci/ctn.htm>>. Acesso em: 22 de janeiro de 2018.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 18 de agosto de 2017.

BRASIL. Lei nº 13.312, de 12 de julho de 2016. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/lei/L13312.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/L13312.htm)>. Acesso em: 10 de janeiro de 2018.

FRANÇA, R. Limongi. **Hermenêutica jurídica**. 2 ed. São Paulo, SP: Saraiva, 1988.

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e aplicação do direito**. 20 ed. Rio de Janeiro, RH: Forense, 2011.

MOGI DAS CRUZES, SP. **Lei nº 6.042, 27 de setembro de 2007**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/m/mogi-das-cruzes/lei-ordinaria/2007/605/6042/lei-ordinaria-n-6042-2007-obriga-a-instalacao-de-medidores-individuais-do-consumo-de-agua-em-novos-condominios-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 10 de janeiro de 2018.

NATAL, RN. Decreto nº 8.095, de 03 de janeiro de 2007. Disponível em: <[http://www.natal.rn.gov.br/\\_anexos/publicacao/legislacao/decreto\\_8095.pdf](http://www.natal.rn.gov.br/_anexos/publicacao/legislacao/decreto_8095.pdf)>. Acesso em: 10 de janeiro de 2018.

STJ - REsp: 541317 RS 2003/0064425-4, Relator: Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Data de Julgamento: 09/09/2003, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 28.10.2003 p. 294 RSTJ vol. 176 p. 408. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/221145/recurso-especial-resp-541317-rs-2003-0064425-4>>. Acesso em: 10 de janeiro de 2018.



TJMG - Apelação Cível 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.

VALADARES, Antônio Carlos. Projeto de Lei nº 5020-C, de 2013 (do Senado Federal). Disponível em:

<[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1460230&filename=Avulso+-PL+5020/2013](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1460230&filename=Avulso+-PL+5020/2013)>. Acesso em: 29 de agosto de 2017.

VALIM, Vitor. Projeto de lei nº 2055/2015. Brasília, DF, 2015. Disponível em:

<[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=7B7303C55540D43C5E6DDF8EA45C4209.proposicoesWebExterno2?codteor=1352224&file name=PL+2055/2015](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=7B7303C55540D43C5E6DDF8EA45C4209.proposicoesWebExterno2?codteor=1352224&file name=PL+2055/2015)>. Acesso em: 10 de janeiro de 2018.