

A Taxa Condominial

Hamilton Fernando Castardo

Condomínio significa propriedade comum, um conjunto de direitos e obrigações vinculados à propriedade exclusiva de uma ou mais unidades, em um mesmo prédio, em co-propriedade com outras pessoas, sobre o terreno, onde a cada unidade é atribuída fração ideal, nos termos do Código Civil:

“Art. 1332 Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1333 A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.”

A taxa condominial é a imposição a todos os condôminos de concorrer para as despesas do condomínio e divide-se em duas, para efeito de definição:

Taxa ordinária: é o valor cobrado mediante aprovação das verbas em Assembléia Geral Ordinária para fazer face às despesas necessárias à administração, onde se incluem dentre outras: salários e encargos sociais, consumo de água, energia, esgoto, limpeza, conservação, manutenção de equipamentos, seguro, honorários de administradora, isenção do síndico, etc.

Taxa extra: é o valor cobrado, após autorização de Assembléia Geral, mediante aprovação de orçamento prévio, para gastos que de alguma forma aumentem o valor do condomínio, tais como obras ou reformas que interessem à estrutura integral do imóvel, troca de piso, construção de quadra, piscina, pintura externa, obras para repor as condições de habitabilidade, tais como consertos de vazamentos de grandes proporções, impermeabilizações, reformas de pisos, instalação de equipamentos de telefonia, segurança, incêndio, esporte e lazer e fundo de reserva, excetuados os casos de urgência comprovada.

A previsão está no Código Civil:

“Art. 1334 Além das cláusulas referidas no Art. 1332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1o A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2o São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

...

Art. 1336 São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2o O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337 O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

...
Art. 1340 As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

...
Art. 1344 Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.”

É devedor da cota condominial o condômino, isto é, o proprietário, compromissário comprador, o promitente cessionário de direito à compra, o usufrutuário e o nu-proprietário. O locatário, inquilino, não é considerado condômino, porém deve as despesas condominiais ao locador por força de contrato de locação. Veja-se que o inquilino responde pelas despesas ordinárias, isto é, aquelas necessárias à manutenção e administração do prédio, tais como salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas já referidas, salvo se referentes a período anterior ao início da locação e se o seguro do prédio adquirir definição legal de despesa ordinária, obrigará o locatário, independente de constar do contrato de locação que seria de sua responsabilidade tal compromisso.

Já o condômino responde pelas despesas extras, tais como: obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva.

O pagamento pode ser realizado na base do custo efetivo das despesas ou como orçamento prévio. Este somente pode ser cobrado depois de aprovado o orçamento respectivo pela Assembléia Geral Ordinária, entretanto, o primeiro é o mais comum e será cobrado na oportunidade estabelecida pelo síndico, atendendo ao decidido na Assembléia.

Já as cotas relativas às despesas extraordinárias devem ser previamente aprovadas em Assembléia Geral Extraordinária, excetuadas as despesas urgentes, que deverão obrigatoriamente

compor prestação de contas pelo síndico à Assembléia Geral com pedido de aprovação, após a ocorrência dos fatos.

A cobrança ordinária enseja demonstração prévia, pelo síndico, do valor global e o rateio e cabe a ele a escolha por um banco, escritório ou outro local de fácil acesso, pois o devedor não tem a cobrança em seu domicílio, sendo um título *portable*. Tal orçamento do condomínio compreende o levantamento específico de todas as despesas com o respectivo custo mensal, alicerçando o rateio entre os condôminos, da forma determinada na Convenção, e obtida a cota de condomínio de responsabilidade de cada unidade.

Vejamos o conteúdo sobre as obras no Código Civil:

*“Art. 1341 A realização de obras no condomínio depende:
I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.*

§ 1o As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2o Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3o Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4o O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1342 A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1343 A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.”

Assunto intrincado é a aplicação da multa na mora do pagamento, tal sanção é estipulada na convenção e sendo omissa entendemos que a Assembléia Geral pode supri-la. Verificamos que a Lei n. 4.591/1.964, § 3º, estabelece 20% e há questionamento, requerendo-se a aplicação da Lei n. 8.078/1.990, Código de Defesa do Consumidor, entretanto, a jurisprudência rejeita tal entendimento (JTACSP-Lex 167/454 e 170/431). Com a vigência do novo Código Civil, Lei n. 10.406/2.002, o percentual foi determinado no máximo em 2% na imposição da multa. (art. 1336, § 1º).

Necessário pensarmos sobre a incidência do valor máximo da multa, referida pelo novo Código Civil em convenções condominiais anteriores à sua entrada em vigor, observando o princípio constitucional do respeito ao ato jurídico perfeito, isto é, defendemos que as convenções anteriores não são atingidas pelo novo diploma legal, inclusive não existe, no Livro Complementar do Código em comento, norma de transição obrigando os condomínios anteriores a se adaptarem.

Comentário sobre a correção monetária é pertinente à matéria tratada, eis que pensamos perfeitamente aplicável quando há atraso no pagamento da contribuição condominial, à vista da previsão expressa no art. 395, do Código Civil, abaixo transcrito, onde responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos e honorários de advogado.

“Art. 395 Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Parágrafo único. Se a prestação, devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enfeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos.”

A inadimplência retira o direito de votar e de participar das deliberações das assembleias condominiais. Entretanto, pensamos que o impedimento não é absoluto, podendo participar naquelas que envolva o direito de propriedade, pois há princípio constitucional assegurando o direito à propriedade.

Veja-se que o Código Civil vigente reduziu de 20 para 10 anos o prazo de prescrição para cobrança de cotas condominiais, conforme artigo 205, *ipsis litteris*:

“Art. 205 A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.”

É direito do condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores e votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite e seus deveres são contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, não alterar a forma e a cor da fachada das partes e esquadrias externas e dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

A convenção que constitui o condomínio edilício é o documento que reúne o conjunto de normas que o rege, onde ficam estabelecidos os direitos e deveres dos condôminos, e demais regras pertinentes à administração do condomínio. Deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção e para ser oponível contra terceiros a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A convenção determina, também, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, sua forma de administração, a competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações, as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores, o regimento interno.

O regimento interno é o documento que detalha normas de convivência, direitos e deveres dos condôminos e deve estar inserido na Convenção Condominial e, portanto, exige o mesmo *quorum* para aprovação, ou seja, 2/3 das frações ideais do conjunto. Os artigos que contrariarem o disposto em Lei e Convenção não terão validade.

A assembleia constitui-se em reunião formal dos condôminos e divide-se em:

Ordinária: ocorrerá uma vez ao ano e terá como principal finalidade a aprovação das verbas destinadas a cobrir as despesas normais necessárias ao funcionamento do condomínio para o exercício, podendo ser incluídos outros itens na pauta da convocação;

Extraordinária: será convocada sempre que os interesses gerais exigirem e as propostas para modificação da convenção só poderão ser realizadas nesta modalidade de assembleia; e

Especial: só será realizada quando ocorrer sinistro total ou que destitua mais de 2/3 da edificação ou para decisão sobre demolição e reconstrução, ou alienação do imóvel por motivos de condenação devido à insalubridade ou insegurança.

Para fiscalizar a boa aplicação e o atendimento ao decidido nas Assembleias a Lei prevê a possibilidade de eleição de um conselho fiscal, composto por três membros, com mandato não superior a dois anos, concretizando-se com um parecer sobre as contas do síndico, constando expressamente no Código Civil, artigo 1356, conforme segue:

“Art. 1356 Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.”

Pagar pontualmente é dever moral de solidariedade, trata-se de princípios, ser leal, honrado, visto que a taxa condominial tem a finalidade do custeio da manutenção do condomínio,

que é a moradia de todos. Os condôminos e inquilinos devem cumprir normas de comportamento, respeitar o direito dos moradores, funcionários e vizinhos, cumprir suas obrigações, zelar pelo bem privativo e comum e participar das assembleias.

Lembremo-nos de que o exercício da cidadania começa em nossos lares.

Bibliografia:

- AMARO, Luciano. Direito Tributário Brasileiro. 9ª. Edição. Saraiva, 2.003.
 CASTARDO, Hamilton Fernando e Marcelo Corrêa da Silva. Provas Resolvidas do Ministério Público Federal, LZN, Campinas, 2.003.
 DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de Direito Processual Civil, 2ª. Edição, Volumes I e II, Malheiros, 2.002.
 DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado, Saraiva, São Paulo, 2.003.
 MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil, Saraiva, São Paulo.
 NERY JUNIOR, Nelson e Rosa Maria de Andrade Nery. Código Civil Anotado. 2ª. Edição, Revista dos Tribunais, São Paulo, 2.003.
 NERY JUNIOR, Nelson e Rosa Maria de Andrade Nery. Código de Processo Civil Anotado. 7ª. Edição, Revista dos Tribunais, São Paulo, 2.003.
 SILVA, De Plácido e. Vocabulário Jurídico, Forense, Rio de Janeiro, 1.986.
 BERNARDO, Fabrício. Condomínio e Condômino no Novo Código Civil, 1ª Edição, RCN, 2003
 ANGÉLICO, Américo Isidoro. Condomínio no Novo Código Civil - 2ª Edição 2003, Juarez de Oliveira, 2003
 MELLO NETO, João Alfredo, Manual Teórico e Prático do Condomínio, Aide Editora.

Título do trabalho	A Taxa Condominial
Mês e ano da elaboração ou atualização do trabalho	Elaborado em maio de 2004
Nome completo do autor	Hamilton Fernando Castardo
Profissão e qualificações do autor	HAMILTON FERNANDO CASTARDO é Auditor-Fiscal da Receita Federal, exerce suas atribuições como Chefe da Seção de Orientação e Análise Tributária na Delegacia da Receita Federal em São José do Rio Preto, SP, exerceu o cargo de Agente da Fiscalização Financeira junto ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, sob no 117458, Seção de São Paulo, até 1997, quando ingressou na Secretaria da Receita Federal, também é Bacharel em Administração de Empresa. Pós-graduando em Direito Civil e Direito Processual Civil pelo Centro Universitário do Norte Paulista. Autor do Livro Provas Resolvidas do Ministério Público Federal-Procurador da República, Editora LZN, Campinas, SP.
Cidade de domicílio do	São José do Rio Preto – SP

autor	
E-mail do autor	hcastardo@uol.com.br