

Lei 10.931/04

A Lei n.º 10.931/04 - mais conhecida pelo artigo vetado que possibilitaria a elevação da multa de 2% para até 10% por atraso de pagamento da cota condominial – traz em sua redação importantes alterações no Código Civil, que podem facilitar o cálculo das despesas nos condomínios.

Isto porque a nova lei alterou o artigo 1331, § 3º, do Código Civil ("A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação"), que agora passou a vigorar com a seguinte redação: "A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária, no instrumento de instituição do condomínio".

Ou seja, cabe agora às incorporadoras o cálculo das frações ideais no terreno e nas demais partes livres, estabelecendo quotas e formas de rateio de despesas de forma livre, sem a obrigatoriedade de qualquer relação com as frações ideais. Agora, leva-se em consideração apenas as particularidades da edificação, buscando equilíbrio entre os custos e os benefícios postos à disposição de cada condômino ou grupo de condôminos.

Essa medida permite ainda que as incorporadoras continuem fazendo o cálculo baseando-se no valor da unidade, como dispunha no Novo Código Civil, mas não com obrigatoriedade.

O texto que trata do rateio das despesas condominiais também sofreu alteração com a Lei 10.931. O artigo 1336, inciso I, que tinha a redação "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais", está vigorando com o texto "contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição contrário na convenção".

"Agora os próprios condôminos vão poder decidir se a fração ideal vai ou não ser critério para dividir as despesas. Antes, o condômino que morasse num apartamento de quatro quartos obrigatoriamente teria que pagar mais que o condômino que morasse num apartamento de dois quartos, por exemplo. Só que nem sempre o morador de um apartamento de quatro quartos gasta mais que um que vive em um de dois quartos", esclarece George Eduardo Masset, presidente da Associação Brasileira de Administradoras de Imóveis (ABADI).

De acordo com ele, o critério estabelecido pela nova Lei é mais justo que o estabelecido pelo Novo Código Civil. "Deixar ao incorporador ou à convenção a tarefa de estipular o rateio de cotas é mais justo, pois eles sabem o que cada condômino gasta e o que cada um deve pagar. Deve prevalecer o bom senso".

Em caso de sinistro, sendo o cálculo da fração ideal igualitária, a distribuição de indenizações e divisão do produto da venda do terreno, de acordo com a Lei 10.931,

também se dá de forma igualitária, não considerando o valor do imóvel. "A fração valorizada facilita a aplicação das indenizações, pois cada unidade recebe o que realmente valia", afirma Masset.

Segundo Masset, a vantagem que a nova Lei trouxe foi a liberdade de se escolher o critério de rateio das cotas condominiais, que pode ser estipulada não só no valor da unidade ou na sua fração ideal, mas sim com base na relação custo-benefício, já que a Lei passou a permitir depois que foi incluído na sua redação o trecho "salvo disposição contrária na Convenção".

Veja o que a lei 10.931/04 muda na vida condominial

Os trechos riscados são os que tiveram a redação alterada, e são seguidos pela redação dada pela nova lei:

~~**Art. 1331** § 3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.~~

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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

I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

~~Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.~~

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)