



## A Guerra das Taxas Condominiais: donos de coberturas devem pagar o dobro?

*Entenda a Decisão que agitou o Mercado Imobiliário Mineiro*

**Gabriel Mendes Vieira**

Advogado – BC&M

Autor

**Nathália Campos Álvares Fontão**

Advogada e Coordenadora do Consultivo Imobiliário – BC&M

Revisão

A divisão das despesas de um prédio é, sem dúvida, o tema que mais eleva a temperatura nas assembleias. A pergunta que não quer calar nos corredores e que frequentemente chega ao nosso escritório é:

*“É realmente justo cobrar taxas consideravelmente maiores dos proprietários de apartamentos maiores, como as coberturas, se todos usam a portaria, o elevador e a piscina da mesma forma?”*

A legislação brasileira é clara e o **Superior Tribunal de Justiça (STJ)** possui um posicionamento bastante consolidado sobre o tema.

O **artigo 1.336, inciso I, do Código Civil** e o **artigo 12, §1º, da Lei nº 4.591/64** estabelecem que a regra geral para o rateio das despesas é a **fração ideal**. Ou seja, o valor pago deve ser proporcional ao tamanho da propriedade de cada morador, salvo se a convenção do condomínio — que funciona como a verdadeira "lei interna" do prédio — estipular de forma diversa.

Dados de jurimetria revelam a força dessa regra: a esmagadora maioria dos precedentes jurisprudenciais (mais de 90% dos acórdãos recentes nas câmaras cíveis do TJMG e do TJSP) reafirmam a validade e a soberania do critério da fração ideal, rechaçando pedidos individuais de alteração de taxa que não passaram pelo crivo da assembleia.

No entanto, uma recente sentença proferida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG (Autos de nº **5004979-73.2021.8.13.0024**) quebrou esse paradigma e ganhou amplo destaque, principalmente nas redes sociais.

Na ação, a proprietária da cobertura (unidade 1.601) demonstrou que pagava uma taxa condominial muito maior do que a dos apartamentos tipo (cerca de **101%** a mais), um ônus justificado exclusivamente pelo critério da fração ideal previsto na convenção. A Autora sustentou que tal critério viola o princípio da isonomia e, ainda que previsto em lei, favorece o enriquecimento sem causa dos demais condôminos quanto às despesas que beneficiam a todos de forma igualitária.

Ao avaliar a alegação de desproporcionalidade e as demais provas produzidas no processo, a juíza entendeu que havia razão para o pleito da cobertura, observados os seguintes fundamentos:

*“O fato de a autora ser proprietária da unidade de cobertura não implica que ela utilize a portaria duas vezes mais, ou que o porteiro despenda o dobro do tempo para atendê-la, ou ainda que a limpeza do hall de entrada seja mais onerosa em função do tamanho do seu apartamento. A fruição desses serviços é per capita ou per unidade, e não por metro quadrado.*

*A imposição de pagamento dobrado por serviços de fruição igualitária configura, inequivocamente, enriquecimento sem causa da coletividade dos demais condôminos em detrimento da autora, o que é vedado pelo ordenamento jurídico pátrio.”*

Diante deste entendimento, a ação foi julgada procedente e a juíza determinou uma mudança drástica na cobrança: o condomínio deverá passar a dividir as despesas ordinárias operacionais e administrativas (como salários de portaria, limpeza e gestão) de forma estritamente igualitária (fração de 1/16) entre as unidades. A cobrança baseada na fração ideal foi mantida apenas para os custos que efetivamente têm correlação com o tamanho do imóvel, como o consumo não individualizado de água e gás, o seguro predial e as obras de benfeitorias estruturais.

Apesar de inovadora, é fundamental esclarecer a **natureza precária desta decisão**.

Trata-se de um julgamento isolado de primeira instância, que já foi objeto de recurso de apelação e ainda será revista pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG). Historicamente, esse tipo de intervenção esbarra na jurisprudência torrencial do STJ e do próprio TJMG, que protegem a força normativa da convenção condominial e não admitem o seu afastamento sob a mera alegação subjetiva de desproporcionalidade ou injustiça.

Ademais, não se verificou, até a presente data, qualquer ação que discutisse a legalidade e/ou constitucionalidade dos artigos **1.336, inciso I, do Código Civil** e **12, §1º, da Lei nº 4.591/64**, os quais encontram-se vigentes e reforçam a forma de rateio pela fração ideal quando não houver previsão na convenção de condomínio.

Contudo, a tese jurídica adotada na sentença deve ser acompanhada de perto por todo o setor imobiliário. O argumento central — de que impor o pagamento dobrado por serviços usufruídos de maneira idêntica por todos configura patente enriquecimento sem causa dos demais moradores — tem um apelo lógico forte e pode ganhar tração nos tribunais, especialmente em situações de extrema desproporcionalidade onde uma única unidade subsidia fortemente a operação do prédio.

Diante desse cenário dinâmico, a nossa recomendação aos síndicos e condôminos permanece sendo a da **máxima cautela**. Não se deve alterar a rotina de cobranças ou a gestão financeira com base em uma decisão não definitiva, que contraria a jurisprudência majoritária, e de um caso isolado. As regras atuais das convenções condominiais continuam plenamente válidas, legais e exigíveis.

Se a comunidade deseja alterar a forma de rateio das despesas para um modelo mais equânime, o caminho adequado e seguro não é a judicialização individual, mas sim a convocação de uma assembleia específica para debater e votar a alteração da convenção, respeitando sempre o quórum qualificado exigido por lei.

A guerra das taxas condominiais promete continuar aquecendo os debates nos tribunais e assembleias pelo Brasil afora. Até que as instâncias superiores deem a palavra final, a informação estratégica e a orientação especializada continuam sendo os melhores escudos para proteger a paz e o caixa do seu condomínio.

Acompanharemos de perto os próximos capítulos dessa instigante disputa jurídica!

#### **Precedentes Destacados:**

- AREsp nº 3.070.361/MG (STJ)
- REsp nº 1.778.522/SP (STJ)
- REsp nº 1.733.390/RJ (STJ)
- Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.837.019/AL
- Apelação Cível nº 1.0000.22.075506-0/001 (TJMG)
- Apelação Cível nº 5163024-15.2020.8.13.0024 (TJMG)
- Autos nº 5004979-73.2021.8.13.0024 (Condomínio do Edifício Governador Milton Campos)
- Autos nº 0024.08.248.868-5 (Condomínio do Edifício Parque Luxemburgo)