

# **AS VÁRIAS FORMAS DE CONDOMÍNIO E O RATEIO DE DESPESAS**

**Hamilton Quirino Câmara(\*)**

## **INTRODUÇÃO - EVOLUÇÃO DO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO**

Do Código Civil de 1916 até pelo menos o ano de 2018, vamos ver a multiplicação das formas de condomínio, fruto do crescimento das cidades, o que exige constante evolução legislativa.

A ampliação do conceito de condomínio tem repercussão direta no rateio das despesas comuns, o que está sendo consolidado com jurisprudência recente.

Assim, o propósito deste trabalho é fazer um contraponto entre a 4ª edição de nosso Condomínio Edilício (\*\*\*) e o 5º que está no prelo, tendo em vistas as importantes mudanças no cenário condominial nos últimos anos.

### **Condomínio Geral Voluntário e Necessário**

Pelo anterior Código Civil (1916), só tínhamos o condomínio geral voluntário (divisível e indivisível), conforme os artigos 623 a 641, e o condomínio necessário, na forma dos artigos 642 a 645.

Essas formas de condomínio foram repetidas no Código Civil de 2002, respectivamente, nos artigos 1.314 a 1.326 (voluntário) e 1.327 a 1.330 (necessário).

Entre os dois Códigos (1916 e 2002), temos a Lei 4.591, de 1964 (Condomínios e incorporações), de fundamental importância para o estudo deste instituto.

### **Condomínio Edilício**

Ausente na legislação anterior, veio a ser instituído, pela Lei 4.591/1964, o então chamado condomínio especial, de edificações, ou horizontal, nos artigos 1º a 27 (rebatizado de condomínio edilício pelo atual Código Civil (2002), nos artigos 1.331 a 1.358).

O Condomínio Edilício, pela sua importância, dá título a este livro (\*\*), e está devidamente estudado e discutido nos seus vários capítulos.

No entanto, não podemos deixar de fazer uma referência, nesta nova edição (\*\*), às percepções advindas após a vigência do atual Código Civil, e maior estudo da Lei 4.591, com suas alterações posteriores.

### **Condomínio de Construção e Condomínio Fechado**

Além do condomínio hoje chamado edilício, temos outras formas de condomínio, introduzidas pela Lei 4.591: o condomínio de construção e o condomínio fechado.

Como se sabe a Lei 4.591 é dividida em condomínios (artidos 1º a 27) e incorporações (artigos 28 a 70)

Na parte relativa às incorporações, note-se que o Capítulo III se intitula “Da Construção de Edificação em Condomínio”.

Prevê o artigo 48 duas formas de construção, a primeira incluída no contrato com o incorporador, e a segunda diretamente entre os adquirentes e o construtor. Aqui desde já se configuram duas formas de condomínio de construção (a que vem a ser objeto da incorporação, com prévio registro da minuta da “futura convenção de condomínio” na matrícula do imóvel – artigo 32 “j” e o formado diretamente entre a construtora e os adquirentes).

No primeiro caso, até que se tenha a conclusão do empreendimento, com entrega das uniddes, antes de se formar o condomínio edilício propriamente dito, teremos um típico condomínio de construção.

No segundo caso, em que não existe o memorial de incorporação (e conseqüentemente sem a minuta de convenção) teremos o condomínio fechado. Nessa hipótese, a bem da verdade, não existirá a incorporação.

O artigo 49 dispõe sobre a forma de reunião dos adquirentes, em assembleia geral, e o artigo 50 prevê a eleição da Comissão de Representantes.

No entanto, na hipótese de se formar um condomínio fechado, entre os próprios adquirentes, poderá ser formado, desde o início, o condomínio edilício (a chamada escritura edilícia, com unanimidade dos adquirentes), eleição de síndico, e a elaboração da convenção de condomínio (aqui não mais a minuta). Nesse caso, deverá constar, destes instrumentos, o compromisso de não vender nenhuma fração até o habite-se, e o número do projeto aprovado pela autoridade municipal. Veja-se que, na prática, ainda não há o condomínio edilício, mas esta é a forma mais pratica de se administrar uma obra neste modelo, mesmo porque a Receita Federal só concede o CNPJ para a nomenclatura “condomínio edilício”.

Chama-se a atenção, ainda, para o artigo 43,VI, que prevê a destituição do incorporador, em caso de abandono das obras. Nesses casos, a Comissão de Representantes poderá conduzir a retomada das obras, e promover leilão dos inadimplentes (artigo 63), hipótese em que, paralelamente, também será possível formar-se um condomínio fechado, desde que se obtenha a adesão de todos os adquirentes.

### **Condomínio no patrimônio de afetação**

Ainda na Lei 4.591, mas com a redação da Lei 10.931, de 2004, encontram-se, a partir do artigo 31-F, as normas do patrimônio de afetação, e, em consequência, uma nova forma de condomínio em caso de retomada das obras, ou mesmo na liquidação do referido patrimônio, e posterior venda a terceiros.

De forma resumida, anotam-se as seguintes disposições acerca do tema:

O artigo 31-F, § 1º, prevê expressamente a instituição do condomínio de construção, para retomada das obras paralisadas, ou (inovação legislativa) para a venda do patrimônio afetado.

O § 12, II, dispõe sobre o recebimento das parcelas de construção, em nome do incorporador ou do condomínio, assim como os demais atos de gestão, inclusive leilão extrajudicial.

O § 17, II, atribui ao condomínio a preferência para a aquisição da fração ideal e acessões, em caso de leilão.

O § 18, IV manda entregar ao condomínio no caso de liquidação e venda do ativo, o valor por ele desembolsado para a construção, até então.

### **Lei 13.465, de 2017**

Esta lei, que dispõe sobre a regularização fundiária e urbana, alterando a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, veio a criar, ou regulamentar, quatro novas formas de condomínio: nos loteamentos, no direito real de laje, nos conjuntos habitacionais e nos condomínios urbanos simples.

### **Condomínio de Lotes**

Com redação da referida Lei 13.465, foi introduzido o artigo 1.358-A do Código Civil, instituindo o condomínio de lotes, o que veio suprir uma grande lacuna do Código Civil, pois a realidade, há muito, reclamava uma definição a respeito:

Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

Várias demandas judiciais havia, em função da não existência de condomínio, pois, à luz do artigo 3º do Decreto Lei 271/67, era preciso transformar o loteamento em condomínio, com várias exigências, o que se alterou completamente, pois agora o condomínio de lotes pode nascer pronto.

### **Direito real de laje e o condomínio**

A mesma Lei 13.465 de 2017 cria o direito de laje como direito real, introduzindo um artigo 1.510-A no Código Civil:

O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Com importante evolução do direito de laje, dois novos dispositivos vieram a fixar normas típicas do condomínio. Em primeiro lugar, o artigo 1.510-C

Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos **condomínios edilícios**, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

Tal como no edifício, ficam bem definidas as áreas comuns:

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

Já o artigo 1.510-D contém norma típica do condomínio geral voluntário (direito de preferência - preceito inexistente no edifício)

Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão **direito de preferência**, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

## Condomínio dos Conjuntos Habitacionais

Outra forma de condomínio veio a ser introduzido no artigo 59 da Lei 13.465, relacionada aos conjuntos habitacionais, nos quais até então não havia condomínio constituído.

Art. 59. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, **condomínios horizontais ou verticais**, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

Nota-se aqui equívoco na redação, pois não existem “condomínios horizontais ou verticais”. Há confusão, entre os leigos, ao chamar de horizontais os condomínios de casas (que seriam horizontais), em comparação com os prédios (que então seriam verticais).

Na verdade, a expressão condomínio horizontal, ainda presente em leis de vários países, é o próprio condomínio edilício como um todo. Segundo Caio Mário, a construção “em planos horizontais”.

## Condomínio Urbano Simples

Questão que sempre gerava discussão diz respeito às construções irregulares em um ou mais lotes. No início era uma casa, depois vem outro andar, assim como casas ao lado, tudo irregular. Com essa nova legislação criou-se um mecanismo ágil para a devida regularização das moradias, com uma forma diversa de condomínio, facilitando o desmembramento junto ao Registro de Imóveis, o que antes era impossível.

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O **condomínio urbano simples** será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 62. A instituição do **condomínio urbano simples** será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do **condomínio urbano simples**, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre **os condôminos**, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

## Loteamento de acesso controlado

Na forma do artigo 78 da mencionada Lei 13.465/2017.

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º .....

.....

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento

de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.” (NR)

“Art. 4º .....

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.”

Ou seja, a alteração legislativa, a nosso sentir, foi bem ampla, contemplando as situações típicas em áreas que comportam casas e prédios, com fechamento de ruas públicas. Nesses locais havia, quase sempre, a discussão sobre pagar ou não pagar as cotas mensais, instituídas por associações.

### **Lei 13.777, de 2018**

Esta lei veio a acrescentar ao rol de condomínios a multipropriedade, alterando ainda a Lei de Registros Públicos, com a formalização da convenção deste novo formato, assim como do condomínio geral voluntário.

### **Condomínio em multipropriedade**

O Código Civil, mais uma vez, teve incluído, entre as novas formas de condomínio, a multipropriedade, em que se divide o imóvel, não em frações ideais de terreno, mas em frações de tempo.

Sua inclusão se dá nas alíneas “B” a “U”, do artigo 1.358, dispondo a alínea “C” que . multipropriedade

é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

### **Registro da convenção de condomínio geral voluntário e na multipropriedade**

Além de instituir esta nova forma de condomínio, a Lei 13.777/2018 alterou a lei de registros públicos, como se vê da nova redação do artigo 178:

Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar: (Renumerado do art. 175 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade; (Redação dada pela Lei nº 13.777, de 2018)

### **Condotel – Condomínio pro indiviso em hotel**

Com a possibilidade legal de registrar a convenção do condomínio geral voluntário, superou-se um grande entrave até então existente em relação aos condomínios vendidos

em cotas de terreno, não em unidades autônomas. Centenas de empreendimentos foram assim lançados, sob a forma de hotel em condomínio, de forma pro indivisa (condotel), com dificuldade em disciplinar o dia a dia das atividades hoteleiras em paralelo às obrigações condominiais. O registro da convenção possibilita a obtenção de CNPJ próprio, com contratação de seu próprio pessoal, o que, antes, ficava vinculado às operadoras hoteleiras.

## **RATEIO DAS DESPESAS**

O Condomínio geral voluntário é marcado, desde o Código de 1916, pela obrigatoriedade do rateio das despesas comuns.

Assim, o artigo 624

O condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar na mesma razão os ônus, a que estiver sujeita.

Este comando foi repetido, 86 anos depois (Código Civil de 2002), apenas com correção na ordem das palavras, e o mesmo conteúdo

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Assim, dúvida não paira sobre o rateio de despesas entre condôminos no formato geral voluntário, divisível ou indivisível.

Em relação ao condomínio edilício, o atual Código Civil repete o que já constara da Lei 4.591:

Lei 4.591, Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

Código Civil: 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 (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Com a regulação de várias formas de condomínio (loteamento, laje, urbano simples, conjunto habitacional, multipropriedade, todas elas se reportando aos princípios do condomínio edilício) não pode restar dúvida sobre a obrigatoriedade de rateio de despesas comuns, sob pena de enriquecimento ilícito, em todas as modalidades aqui referidas.

Até há pouco prevalecia a tese contrária, em vista da não obrigatoriedade de associação, por ser princípio constitucional, apesar do enriquecimento sem causa em favor dos não pagantes.

Tal injustiça veio a ser sanada, também, pela já referida Lei 13.465/2017, cujo artigo 78 deu nova redação ao artigo 36-A da Lei 6.766/1979:

“Art. 36-A . As atividades desenvolvidas pelas **associações de proprietários de imóveis**, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, **cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.**”

Neste sentido, cabe trazer acórdão do STJ, com tema de repercussão geral, que marca uma nítida separação entre antes e depois da Lei 14.465:

Tema

492 - Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado.

Relator: MIN. DIAS TOFFOLI

Leading Case: RE 695911

Julgado mérito de tema com repercussão geral

TRIBUNAL PLENO Decisão: O Tribunal, por maioria, apreciando o tema 492 da repercussão geral, deu provimento ao recurso extraordinário e fixou a seguinte tese: "É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado **até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado**, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis", nos termos do voto do Relator, vencidos os Ministros Edson Fachin, Ricardo Lewandowski, Rosa Weber, Roberto Barroso e Gilmar Mendes, que negavam provimento ao recurso. O Ministro Marco Aurélio deu provimento ao recurso e fixava tese nos termos de seu voto. Falaram: pela recorrente, os Drs. Robson Cavalieri e Mauro Simeoni; pela recorrida, o Dr. Flávio Henrique Unes Pereira; pelo amicus curiae Associação Nacional de Vítimas de Falsos Condomínios - ANVIFALCON, o Dr. Carlos Alberto Garbi; e, pelo amicus curiae FAMRIO - Federação das Associação de Moradores do Município do Rio de Janeiro, o Dr. Alexandre Simões Lindoso. Plenário, Sessão Virtual de 04.12.2020 a 14.12.2020.

<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4262142&numeroProcesso=695911&classeProcesso=RE&numeroTema=492>

Este precedente passa a ser a diretriz para rateio de despesas em todas as formas de condomínio, e assim, enterrando, de vez, a desculpa de não ser obrigado a se associar, para fugir de uma obrigação comum a todos, pelos benefícios trazidos à coletividade.

Neste sentido, o acórdão do TJ-RJ, que bem esclarece o novo entendimento:

0022250-50.2018.8.19.0209 - Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 14/07/2020 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. ζCONDOMÍNIO DE FATOζ. PRETENSÃO DE COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS INADIMPLIDAS POR MORADORES DE IMÓVEL INSERTO NA ÁREA DE COBERTURA DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELA PARTE RÉ. 1- O ζcondomínio de fatoζ ou ζloteamento de acesso controladoζ é uma realidade sociojurídica típica nas cidades na qual há uma união de moradores que com o objetivo de suprir deficiências na prestação de serviço público no tocante à segurança, lazer, limpeza, valorização dos imóveis, dentre outras, decidem se cotizar para suportar a consecução de tais propósitos, sob a administração de uma associação, na forma da lei civil; 2- A obrigatoriedade ou não da cobrança associativa em face dos não associados nos ζcondomínios de fatoζ ou ζloteamentos de acesso controladoζ sempre foi questão jurídica polêmica na doutrina e jurisprudência, tendo este Tribunal editado no ano de 2005 o verbete sumular 79, o qual dispunha que ζem respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidadeζ; 3- No ano de 2011, a jurisprudência do STF se inclinou pela inconstitucionalidade da referida cobrança por ofensa aos artigos 5º, II e XX, da Constituição da República (RE 432106, Relator(a): Min. Marco Aurélio, Primeira Turma, julgado em 20/09/2011); 4- No ano de 2015, o STJ, por maioria, fixou em sede de recurso repetitivo, a tese segundo a qual ζas taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíramζ (REsp 1.280.871/SP, Segunda Seção, Rel. Min. Marco Buzzi, julg. em 11/03/2015), entendimento que culminou com o cancelamento do verbete sumular 79, do TJRJ no ano de 2017; 5- **Sucede, entretanto, que no ano de 2017, foi suprida a lacuna legislativa federal e entrou em vigor a lei 13.465/17, alterando a lei de parcelamento do solo urbano (lei 6766/79). Nesse ângulo de visada, o atual artigo 2º, § 8º conferiu juridicidade ao loteamento de acesso controlado e o art. 36-A criou amparo jurídico para a possibilidade da imposição da contribuição associativa decorrente de rateio pelos serviços oferecidos de natureza indivisível pela associação de moradores, desde que devidamente comprovados**; 6- A questão constitucional definitiva ainda não foi decidida pelo excelso pretório e se encontra atualmente submetida ao regime de repercussão geral sem determinação de suspensão dos processos pendentes (RE 695.911-RG/SP, Relator Ministro Dias Toffoli), com parecer ministerial favorável à cobrança em homenagem à vedação ao enriquecimento sem causa e ao princípio da solidariedade constitucional (art. 3º, I, CF). 7- Com relação ao caso concreto, restou comprovado que existem gastos de interesse da coletividade custeados pelo apelante no tocante a pagamento de funcionários que prestam serviços de segurança e limpeza, manutenção de equipamentos comunitários, custo com energia elétrica, dentre

outras despesas assumidas pelos outros associados, dos quais os réus indiscutivelmente fazem uso, em razão da indivisibilidade dos serviços prestados; 8- O uso dos serviços acima relatados sem a contraprestação devida enseja o reconhecimento de seu enriquecimento sem causa, conduta vedada como regra (art. 884, CC) e princípio pelo ordenamento jurídico pátrio, configurando, ademais, comportamento antissocial e, portanto, abusivo; 9- Insta acentuar, em caráter obiter dictum, que a associação subsiste desde o ano de 1993 e que a relação jurídica existente entre o apelante e os apelados remonta a 2009, ano em que os réus adquiriram o imóvel sobre o qual é imposta a cobrança em discussão, passando a adimplir com a contribuição associativa em continuidade aos antigos proprietários que já o faziam e certamente fazendo uso dos serviços fornecidos pela associação, em razão de sua natureza indivisível, fazendo exsurgir para o credor (surrectio) a legítima expectativa de reconhecimento do débito, mormente em razão da necessidade de previsibilidade no rateio das despesas, suprimindo-se, para os réus (supressio) o direito de pleitear a exoneração do referido pagamento de inopino, o que foi feito no ano de 2017 (arts. 113, 187 e 422, CC). 10- Deve-se, assim, reconhecer o dever de adimplemento pelos réus da contribuição associativa, a contar da entrada em vigor da Lei 13.465/17 (art. 1º da LINDB), acrescido de juros a contar da citação e corrigido a contar do efetivo inadimplemento. Precedente deste E. Tribunal em caso análogo; 11- Inversão dos ônus sucumbenciais. Deve-se, em razão do acolhimento parcial das razões recursais, condenar os réus ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação; 12- Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.

## CONCLUSÃO

Em boa hora o Código Civil e a lei de parcelamento do solo urbano foram atualizadas, de acordo com a realidade dos fatos, formalizando modelos de condomínio que já existiam mas não tinham o reconhecimento legal e dos Tribunais.

E nada mais justo, razoável e democrático do que ratear as despesas que a todos beneficiam.

(\*) Fundador e ex-presidente da CIMA - Câmara Imobiliária de Mediação e Arbitragem. Vice-Presidente Imobiliário e árbitro do CBMA - Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem. Mediador do TJ-RJ e do SECOVI RIO. Membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB-RJ, da ABAMI e do IBRADIM. Autor dos livros Manual do Síndico, Gestão Condominial, Condomínio Edilício e Falência do Incorporador Imobiliário (Caso Encol).

(\*\*) Texto a ser inserido em Condomínio Edilício, 5ª edição, Lumen Juris, no prelo.