

168

**FORMAS DE RATEIO DAS QUOTAS CONDOMINIAIS.** *Fábio J. B. Juliani, Daniela B. da Silva, José A. M. Moreira.* (Departamento de Direito Civil, Curso de Direito, Unidade Canoas, Faculdades Integradas do Instituto Ritter dos Reis).

Os condomínios horizontais começaram a surgir por volta do término da 2.<sup>a</sup> Guerra Mundial, pois foi com o exodo rural, ou seja, a ida das pessoas do campo para a cidade fazendo com que houvesse um grande aumento da população nos grandes centros urbanos, aumento este considerável e que em função disto não haviam moradias suficientes para todas as pessoas que habitavam as cidades pela falta de espaço territorial. Para suprir esta necessidade foram criados os condomínios horizontais que são formados por mais de um pavimento e divididos em várias unidades autônomas e por áreas comuns a todos os condôminos, ou seja, as áreas autônomas são as unidades individuais de cada condômino e as áreas comuns são as partes comuns a todos os condôminos como por exemplo as escadas, corredores, elevadores, hall de entrada, etc.. E em função destas áreas comuns que existem despesas ordinárias e extraordinárias que deverão ser rateadas por todos os condôminos. As despesas ordinárias são aquelas necessárias para a manutenção diária do condomínio (luz, limpeza, etc.) e as despesas extraordinárias aquelas que visam o melhoramento do condomínio (pintura externa, embelezamento, etc.). Os condomínios horizontais são regidos pela Lei 4.591/64 que dispõe no seu Art. 12, §1.<sup>o</sup> que todas as despesas serão rateadas pela fração ideal de cada unidade no caso de nada ser tratado na Convenção. Fração ideal é a porção de terreno que cada unidade autônoma possui em relação ao condomínio e Convenção é o documento que estipula as normas de convivência e administração. Podemos comparar a quota condominial como uma taxa e lhe aplicar além da divisão por fração ideal as por uso ou dividir igualmente entre as unidades que compõem o Condomínio. Dividiriam-se as despesas pela fração ideal as que trouxessem melhorias ao Condomínio, pelo aquelas as quais pudessem ser medidas, tais como água e gás quando centrais e por unidades as demais despesas. (FAIR)