IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1990 — N. 162

A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 — NOTAS INTRODUTÓRIAS

O condomínio edilício previsto na Lei 4.591/64 tem como característica fundamental a união do direito exclusivo de propriedade (incidente sobre as unidades autônomas) com o direito de propriedade refletido sobre as partes comuns.

A participação no terreno e nas coisas comuns expressa-se em fração ideal, sendo que a cada unidade autônoma caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (art. 1.º, § 2.º).

A quota parte ideal assume relevância em alguns aspectos da vida comunitária, a saber:

a) Modo de rateio das despesas comuns (art. 12, § 1.º);

b) Contagem dos votos em assembléias gerais, que serão proporcionais, em regra, às frações ideais do terreno e partes comuns (art. 24, § 3.º);

c) Contagem dos votos para se considerar aprovada e obrigatória a Convenção de condomínio, necessário, para tanto, que se reúna a assinatura de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais (art. 9.º, § 2.º);

d) Deliberação dos condôminos sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços da edificação (art. 14);

e) Deliberação sobre a demolição ou reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos (art. 17);

f) Contagem dos votos em assembléias gerais dos contratantes da construção, proporcionais às respectivas frações ideais de terreno (art. 49, § 4.º).

Intuitiva, portanto, a importância da fixação da fração ideal de terreno e participação nas coisas comuns.

Sente-se sua influência desde a fase da construção, intensifica-se no período de utilização do condomínio e prossegue, se destruída a coisa.

Em face desta conotação, animamo-nos a trazer a lume este pequeno estudo, onde nossa preocupação se centraliza nos **critérios jurídicos de cálculo** da fração ideal no terreno e nas coisas comuns.

2 — MOMENTO DA FIXAÇÃO

A fração ideal correspondente a cada unidade autônoma é fixada pelo instituidor do condomínio, seja na incorporação (modalidade de instituição condominial), seja na instituição, propriamente dita (art. 7.º).

Para o registro do Memorial de incorporação, o empreendedor arquivará, dentre outros documentos, a discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, letra I).

Ao mesmo tempo que se divide física e juridicamente, o empreendimento em unidades autônomas, divide-se este economicamente em frações ou quotas [1].

3 — QUORUM DE DELIBERAÇÃO

Notamos, na prática, a ausência de qualquer dúvida entre os instituidores de condomínio quanto à atribuição das frações ideais a cada unidade autônoma.

A razão é simples: no momento inicial de instituição do condomínio, usualmente há uma só vontade, a do instituidor (incorporador); ainda que haja

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

mais de um instituidor, suas vontades são convergentes, não restando qualquer dissenso.

Contudo, existe a possibilidade de um imóvel pertencer a diversas pessoas e não instituído em condomínio especial.

Se os condôminos desejarem dividir o prédio em unidades autônomas, submetendo-o ao regime da Lei 4.591/64, deverão deliberar sobre o cálculo da fração ideal.

Havendo divergência entre os interessados, terão que recorrer à via judicial [2] eis que se exige a unanimidade para tal deliberação, insuficiente a simples maioria [3].

4 — FORMAS DE CÁLCULO

A Lei 4.591/64 não regra qual a forma de cálculo da fração ideal, razão pela qual dúvidas ainda persistem, contentando-se, o legislador, apenas em determinar seja ela expressa de forma decimal ou ordinária [4].

Ensina CAIO MÁRIO que, para o cálculo da fração, vários critérios poderão ser usados, redutíveis, contudo, a dois: o da área e o do valor [5].

Para fins didáticos e do presente trabalho, adotamos a terminologia "critério objetivo" e "critério subjetivo", aquele atinente à área construída, este último referente ao valor econômico da unidade autônoma.

4.1 — CRITÉRIO OBJETIVO

Por este modo, a fração ideal é calculada de acordo com a área construída.

Seguindo os ditames do art. 53 da Lei 4.591/64, o poder executivo celebrou contrato com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com o propósito de definir as responsabilidades dos diversos participantes das incorporações e as condições técnicas e econômicas em que estas se realizam.

Editou-se, então, a Norma Brasileira 140 (ABNT) [6]. Referida norma não alude, em momento algum, à fração ideal e ao modo de seu cálculo.

Contudo, da NB-140 extrai-se o critério **objetivo**, correlativo à área. De fato, a NB-140 define (item 3.29) o coeficiente de construção da unidade autônoma, como sendo o quociente da divisão da área de construção da unidade autônoma construída pela área de construção global.

O Quadro II dessa norma (cálculo das áreas das unidades autônomas) contém o campo "31", intitulado "coeficiente de proporcionalidade".

Exemplo: se uma unidade autônoma tem 100 m² de área de construção e se acha incluída numa obra com 1.000 m² de área global de construção, o coeficiente de proporcionalidade será dez (1.000 dividido por 100).

Se o instituidor do condomínio optar pelo critério objetivo para o cálculo da fração ideal, bastará extrair as informações constantes da coluna 31 (coeficiente de proporcionalidade) do Quadro II (cálculo das áreas das unidades autônomas) da NB-140.

Por força do modo objetivo (em função da área), unidades autônomas de igual área construída obrigatoriamente receberão idêntica fração ideal no terreno e nas coisas comuns.

Igual área, idêntica fração ideal. Diversa área, diferente fração ideal.

4.2 CRITÉRIO SUBJETIVO

Por sua natureza subjetiva, este critério se afasta da mera relação de proporcionalidade entre a área construída da unidade autônoma e a área construída global da edificação.

O critério subjetivo leva em consideração diversos fatores particulares da unidade que contribuem para sua maior ou menor valorização, sendo atribuídas às unidades de maior valor uma fração ideal mais elevada.

Tais fatores, de naturezas as mais variadas, são, por exemplo [7], o andar onde se situa a unidade autônoma, a vista que dela se pode contemplar, suas vantagens e comodidades intrínsecas, a localização em relação à incidência de luz, a existência de varanda, ser "de frente" ou "de fundo" em relação ao logradouro, qualidade do acabamento, intensidade de utilização das coisas comuns, seu valor locativo.

Enfim, são diversas as variantes que podem tornar uma unidade mais ou menos valorizada em relação às demais; entre tais variantes, é claro, a própria área privativa.

Em face de tais possibilidades, as frações ideais de cada unidade autônoma serão calculadas pelo instituidor do condomínio especial, mediante atribuições de peso para cada qual, não estando vinculado à observância de quaisquer regras pré-fixadas [8].

Evidentemente, o elemento subjetivo, definidor da fixação da fração ideal, não poderá chegar ao ponto de gravar em excesso ou isentar uma determinada unidade autônoma.

O valor que se terá em conta é o da data da instituição do condomínio, e não o posterior, mediante valorizações ou desvalorizações provocadas pelo condômino em sua unidade autônoma, como bem salientam PARDAL e FONSECA [9].

O critério do valor é, também para LUIZ ADOLPHO NARDY, o mais aconselhável, sob o argumento de que, se assim não fora, tanto na hipótese de destruição total ou de demolição do edifício, a quota-parte de cada consorte deixará de exprimir justa

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

proporcionalidade entre o valor dos quinhões [10]. E, se não possui a perfeição desejada, não se conhece outro melhor [11].

Por força do critério subjetivo, unidades autônomas de idêntica área construída não terão, necessariamente, idêntica participação no terreno e nas coisas comuns.

Ou, embora de áreas construídas diversas, às unidades autonômas podem ser atribuídas iguais frações ideais.

Tenha-se sempre presente, por fim, a lição de BUTERA, ao afirmar que o valor não é um objeto de direito, mas um simples elemento de sua configuração e, por isto, não pode nunca constituir o conteúdo de uma relação jurídica [12].

5 — CORRESPONDÊNCIA ENTRE A FRAÇÃO IDEAL E A PARTICIPAÇÃO NAS DESPESAS COMUNS

O § 1.º do art. 12 da Lei 4.591/64 estabelece que cada comunheiro participará do rateio das despesas comuns em conformidade com sua fração ideal de terreno, se outra forma não se dispuser em convenção.

Patente a natureza dispositiva desta regra. Na ausência de outro critério em convenção, será seguido o da fração ideal de terreno.

Mas, pode-se estabelecer de outro modo. Exemplo: apartamentos de igual área construída, com frações ideais diversas por força do valor de cada qual; inobstante tal fato, inexiste impedimento para que sua participação nas despesas comuns se faça de modo igualitário, considerando-se a igual intensidade na utilização das coisas e serviços à disposição de todos.

6 — CORRELAÇÃO ENTRE A FRAÇÃO IDEAL E A PARTICIPAÇÃO NO CUSTEIO DA CONSTRUÇÃO

Nas obras a preço de custo, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral da obra (art. 58).

Havendo mais de um responsável, indaga-se qual a proporção de cada qual no custeio da obra. Usualmente, adota-se o percentual da fração ideal de terreno, estabelecido na incorporação, eis que a lei não contém qualquer regra no particular.

Contudo, cremos inexistir qualquer obstáculo jurídico a diferentes percentuais de responsabilidade no custeio da construção, embora idênticas as áreas construídas; presente, mais uma vez, o critério subjetivo do valor, atrás aludido.

7 — CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em remate do exposto, sustentamos:

7.1 — A cada unidade autônoma corresponderá, necessariamente, uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns;

7.2 — A fixação da quota-parte ideal reflete-se no direito de propriedade e no poder político (deliberações nas assembléias gerais, durante e pós-obra) de cada condômino;

7.3 — A Lei 4.591/64 não esclarece qual o modo de cálculo da fração ideal, deixando-o a critério do instituidor do condomínio;

7.4 — A fração ideal se expressará, necessariamente, de forma decimal ou ordinária;

7.5 — O momento de sua fixação é o da instituição do condomínio (incorporação ou instituição, propriamente dita);

7.6 — Exige-se a unanimidade para deliberação, quanto ao valor da fração ideal;

7.7 — São dois os critérios à disposição do instituidor:

7.7.1 — O primeiro, objetivo, considera a área construída da unidade autônoma em relação à global da edificação;

7.7.2 — O segundo, subjetivo, pondera o valor de cada unidade autônoma no momento da instituição do condomínio;

7.8 — Ambos encontram guarida no sistema jurídico; importante, apenas, que a instituição (ou a incorporação, modalidade daquela) esclareça o critério utilizado;

7.8.1 — Adotado o subjetivo, recomendamos que, na hipótese de incorporação, o instituidor se utilize do quadro V — informações gerais, da NB-140, ali esclarecendo o critério utilizado e as frações ideais atribuídas a cada unidade autônoma, não deixando de preencher no Quadro II (cálculo das áreas das unidades autônomas) a coluna 31 (coeficiente de proporcionalidade);

7.9 — A correspondência entre a fração ideal e a participação nas despesas comuns do condomínio de utilização não é absoluta, podendo se distanciar uma da outra;

7.10 — Idêntica liberdade há entre a fração ideal e a responsabilidade no custeio da construção da edificação.

MARCELO TERRA
Advogado

RODRIGO CURY BICALHO
Acadêmico de Direito

NOTAS

1 — A. Ventura — Traveset y González, em *Derecho de Propiedad Horizontal*, p. 135, Bosch, Casa Editorial Urgel, Barcelona.

2 — Rosendo Dias José, em *A Propriedade Horizontal*, p. 50, Livraria Petrony, Lisboa, 1982.

3 — Lino Salis, em "La Tabela Millesimale nel Condominio", *In Studi in Onore di Francesco Santoro-Passarelli*, p. 294, Nápoles, 1972, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene; Giuseppe Branca entende possível a determinação por voto de maioria ("Sulla Tabella Millesimale nel Condominio", em *Rivista Trimestrale de Diritto e Procedura Civile*, 1969, p. 797).

4 — O Código Civil Italiano (art. 1.118) estabelece que o direito de cada participante é proporcional ao valor da unidade, se o título não dispuser de modo diferente; em idêntico sentido, o art. 2.º da Lei francesa 65-557, de 10.7.65; idem, Lei argentina 13.512/48, art. 3.º, 2.ª alínea.

5 — *Condomínio e Incorporações*, p. 85, 5.ª ed., Forense, São Paulo.

6 — Vide o texto integral no livro *Roteiro da Incorporação Imobiliária (Sistemática da Lei n.º 4.591/64)*, de Marcelo Terra, Saraiva, 1988.

7 — Pontes de Miranda, em *Tratado de Direito Privado*, p. 266, 4.ª ed., 1983, tomo XII.

8 — Abílio Neto, em *Direitos e Deveres dos Condôminos na Propriedade Horizontal*, p. 32, Livr. Petrony, Lisboa, 1988.

9 — *Da Propriedade Horizontal*, p. 204, Coimbra, 1988.

10 — "Incorporação de Condomínio", *RT* — 358/48.

11 — Carlos Diego Calvo em *Manual Práctico de Propiedad Horizontal*, p. 58, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1986.

12 — *Comproprietá di Case per Piani*, p. 47, Torino, 1933.

CONTRIBUIÇÃO SOCIAL EXTRAORDINÁRIA

Foi enviada aos associados do IRIB carta do Presidente da Entidade solicitando uma contribuição social extraordinária, nos seguintes valores: Entrância Inicial (1.ª) — Cr$ 2.000,00; Entrância Intermediária (2.ª e 3.ª) — Cr$ 5.000,00; Entrância da Capital — Cr$ 10.000,00.

Muitos já atenderam ao pedido, efetuando a contribuição por cheque nominal ao Instituto. Aos que ainda não tomaram essa providência, o IRIB solicita que o façam o quanto antes. É uma forma de colaborar decisivamente para o fortalecimento da Entidade.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria, Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MT); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo,** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adílson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal,** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1990 — 162

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Jorn. reg. no MT n.º 7.797

— SJPESP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958