

§ 3º O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV do caput pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por 2/3 (dois terços) no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.”
(NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição visa a alterar a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para estabelecer limites à cobrança de multa e juros moratórios e sancionatórios em decorrência de inadimplência da cota condominial.

A redação atual do Código Civil/2002 autoriza a cobrança de juros moratórios de cotas condominiais atrasadas em patamar superior a 1% ao mês, desde que convencionados; o mesmo diploma legal, contudo, não estipula limite máximo para a taxa de juros mensal a ser eventualmente cobrada em convenção. Diz o texto legal:

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)

Art. 1.036, § 1º **O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês** e multa de até dois por cento sobre o débito.

(...)

Art. 1.037. **O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio** poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. (grifo nosso).



O Superior Tribunal de Justiça¹ já corroborou a possibilidade de cobrança de juros moratórios em patamar superior a 1%, quando convencionados. Em 2015, o tribunal autorizou a cobrança em 10% ao mês, não havendo, portanto, ofensa ao art. 406 do Código Civil ou aos artigos 1º e 5º do Decreto nº 22.626/1993.

Além disso, o mesmo livro civil, como depreendido da leitura do § 1º do art. 1.036, estipula multa de caráter moratório em 2% sobre o débito, mas não prevê multa sancionatória nos casos de inadimplência contumaz. Quando muito, o condomínio pode se valer da regra do caput do art. 1.037 para considerar a conduta do condômino devedor contumaz como o descumprimento reiterado de seus deveres perante o condomínio e aplicar multa sancionatória, como já decidiu o STJ em 2015:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.

3. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos.

4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos.

5. Recurso especial não provido.

(STJ - Recurso Especial nº 1.247.020/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 15 de outubro de 2015. Grifo nosso).

1 STJ - Recurso Especial nº 1.002.525/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 16 de setembro 2010.



Essa interpretação do Superior Tribunal de Justiça, entretanto, estende a inteligência do caput do art. 1.037 – que tem natureza sancionatória primariamente relacionada à violação das condutas dos incisos II a IV do art. 1.036 – à hipótese do inciso I do art. 1.036. Ocorre que há confusão na praça em relação ao arbitramento de juros por inadimplência da cota condominial: há juros maiores sendo pagos por devedores casuais do que por devedores contumazes, em muitos casos, porque não há uniformidade nos limites do mandamento legal.

Nesse mesmo teor, ainda que a jurisprudência tenha tentado corrigir as lacunas deixadas pela lei civil e coibir, assim, a inadimplência, que tem crescido sobremaneira – e especialmente durante a pandemia de covid-19² –, a determinação dos juros não tem sido uniforme entre os condomínios residenciais: enquanto uns se detêm à cobrança dos juros residuais (1% ao mês, de acordo com o § 1º do art. 1.036 do Código Civil/2002), outros cobram juros convencionados de até 10%, e , ainda, outros acima de 10%. Quando não há clareza na legislação, as relações contratuais carecem de norteamto adequado.

Ademais de harmonizar a jurisprudência e a lei, conferindo maior segurança jurídica e menor judicialização ao tema, a presente proposição também é eficiente em estabelecer limites e possibilidades razoáveis que dão margem para que cada condomínio de moradores arbitre juros e multa em suas convenções de forma mais adequada à sua própria taxa de inadimplência.

Com o novo texto proposto, haverá liberdade para que se previna contumácia nas contribuições condominiais, que obedecerá também a critérios mais justos e isonômicos. Prestigia-se, outrossim, a previsibilidade de eventuais cobranças para o condômino ou possuidor e evita-se cobranças abusivas de juros escorchantes – para além da margem autorizada ou considerada conveniente tanto pela lei quanto pela autoridade judiciária –, o que fará diminuir a judicialização dos litígios.

Isto exposto, é válido lembrar que o presente Projeto de Lei apenas aperfeiçoa a legislação civil, **não ocasionando criação ou aumento de despesa obrigatória ou renúncia de receita**. Por esse motivo, não há necessidade de demonstração de estimativa de impacto financeiro e orçamentário, nos termos do art. 113 do Ato das Disposições Transitórias Constitucionais, incluído pela Emenda

2 “Inadimplência cresce em condomínios de Niterói durante a pandemia de coronavírus”. O Globo, em 15 de maio de 2020, disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/inadimplencia-cresce-em-condominios-de-niteroi-durante-pandemia-de-coronavirus-24424728>. Acesso em 15 de agosto de 2020.



Constitucional nº 95/2016; e dos artigos 14, 16, 17 e 24 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

As alterações presentes deste Projeto de Lei, pelo exposto retro, merecem prosperar. Nesse sentido, solicita-se o apoio dos pares para a aprovação da presente proposta.

Sala das Sessões, de de 2020.

TIAGO DIMAS
Deputado Federal

