

PROJETO DE LEI Nº , DE 2003

(Do Sr. Eduardo Sciarra)

Altera a redação do art. 1336, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “Institui o Código Civil”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei define que a multa pelo atraso no pagamento da contribuição para as despesas do condomínio, é de até dez por cento sobre o total do débito existente, através de uma escala gradual.

Art. 2º O § 1º do art. 1336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1336.

§ 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 sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33%, até o limite estipulado pela Convenção de Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

§ 2º(NR).”

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

JUSTIFICAÇÃO

A redação atual do § 1º do art. 1336 do novo Código Civil, ao limitar a multa pelo atraso no pagamento da contribuição para as despesas do condomínio a dois por cento sobre o débito, incorre num erro de interpretação, do ponto de vista jurídico, e acarreta sérios problemas para a vida condominial.

O **erro de interpretação** consiste em que, evidentemente, as relações entre o condomínio e os respectivos condôminos não constituem relações de consumo, a ensejar a limitação da multa nos parâmetros fixados no art. 52, § 1º, da Lei nº 8.078/90. Não haveria motivo, portanto, para limitar a multa a dois por cento sobre o débito.

Na **prática**, há que se ressaltar que o condomínio edilício, embora seja sujeito a direitos e obrigações, não é uma empresa e sequer é passível o seu enquadramento em qualquer atividade empresarial.

Este ente não tem natureza econômica e é constituído a partir do fato jurídico que se consolida após a aquisição da propriedade por mais de um titular.

Dessa co-propriedade decorre a imperiosa necessidade de uma organização mínima da vida em comum, quanto mais não seja, com relação ao rateio das despesas, também comuns, o que constitui a “**quota condominial**”.

O “**quantum**”, relativo à quota condominial, nada mais é do que o valor monetário decorrente do rateio das despesas globais e proporcionais à fração ideal de cada unidade imobiliária e cuja responsabilidade pelo pagamento é atribuído ao titular da propriedade (condômino proprietário).

Assim sendo, a inadimplência por parte de um dos condôminos pode acarretar duas consequências: a) os demais condôminos

assumem a responsabilidade pelo pagamento da quota do inadimplente e, assim, restam onerados injustamente em suas obrigações; ou, b) instaura-se o caos no condomínio, podendo comprometer desde o salário e encargos dos empregados do condomínio; o inadimplemento de despesas como água, luz, taxa de lixo, como até mesmo o comprometimento da salubridade e conservação da propriedade, que resulta em depreciação imobiliária e perda na qualidade de vida pelo comprometimento das relações sociais.

Foi com uma visão de justiça, finalidade e proporcionalidade que o legislador consagrou no texto da Lei 4.591/64 **“a multa moratória de até 20% do valor da quota em atraso”**.

A matéria foi tratada com sabedoria na medida em que limitou a multa moratória em 20%, porém, outorgando a Assembléia Condominial, por quorum qualificado de 2/3, a faculdade para dispor sobre o percentual a ser fixado, segundo a realidade de cada condomínio.

Não obstante, as estatísticas nacionais revelam historicamente uma média de inadimplência, na ordem de sete à dez por cento do total das quotas condominiais de cada condomínio e, num dado relevante, constata-se que a inadimplência se acentua justamente nos condomínios residenciais de classe média e classe média alta e nos condomínios comerciais.

Esta nova previsão legal instituída pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil), funciona como um claro estímulo à inadimplência, em prejuízo dos condôminos que honram suas obrigações tempestivamente.

Conforme dito, a grande massa de inadimplência reside justamente nas mãos daqueles que detém um melhor poder aquisitivo e econômico e que, talvez em razão disso, assumem também uma quantidade maior de obrigações. Ao se verem atingidos pelas contingências do dia-a-dia e

pelos percalços financeiros, necessitam, por vezes, optar entre o cumprimento desta ou daquela obrigação.

Nesse universo os débitos relativos às quotas condominiais na forma como se impõe pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no seu artigo 1.336, parágrafo 1º, passam a concorrer, de forma desvantajosa, com os débitos oriundos de despesas de empréstimos pessoais, cheques-especiais, e outras obrigações, especialmente aquelas assumidas sob as regras do sistema financeiro nacional.

É lícito que se conclua que serão cumpridas primeiramente aquelas obrigações cujos encargos e reflexos financeiros e creditícios representem um maior comprometimento para o devedor. Restará óbvio, também, que o condomínio será a última obrigação a ser cumprida, eis que, dada a sua própria natureza, não gerará nenhum outro constrangimento para o inadimplente, que não seja, o fato de estar devedor.

Melhor será voltar-se à prática já consagrada, deixando-se a cada condomínio a decisão sobre o valor da multa, que poderá ser fixada, então, em até dez por cento sobre o débito – sublinhe-se: em até dez por cento, e não necessariamente neste percentual, com aplicações diárias e sucessivas até atingir o novo limitador.

Tendo em vista o alcance social desta proposição, que se propõe a pacificar a vida em condomínio – e estes são milhares, em nosso país, estamos certos de conta com o apoio de nossos Pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2003.

Deputado Eduardo Sciarra