



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
GABINETE DO DEPUTADO DR. GRILO (SOLIDARIEDADE/MG)

PROJETO DE LEI Nº , DE 2014  
(Do Sr. Dr. Grilo)

“Altera a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, para autorizar que o valor da multa moratória nos condomínios seja fixada pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento”

O Congresso Nacional decreta:

Artigo 1º. Esta Lei altera o parágrafo 1º da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para autorizar que o valor da multa moratória nos condomínios seja fixada pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

Artigo 2º. O parágrafo 1º da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 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 prevista na Convenção do Condomínio, bem como sujeito a multa moratória prevista na Convenção do Condomínio, não podendo o valor da multa ser superior a dez por cento.” (NR)

Artigo 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
GABINETE DO DEPUTADO DR. GRILO (SOLIDARIEDADE/MG)

JUSTIFICATIVA

A Lei nº 4.591/64 autorizava a multa de até 20%, desde que prevista na convenção de condomínio.

O Código Civil, notadamente no artigo 1336, adotou o teto de 2% para a multa de cota condominial, seguindo o estabelecido pelo Código de Defesa do Consumidor, no artigo 52, parágrafo 1º, para as multas de mora decorrentes do inadimplemento das obrigações no seu termo, que evolvem relações de consumo.

Entretanto, o condomínio não tem fins lucrativos - sua missão precípua é viabilizar o rateio de despesas e a manutenção dos serviços que atendem a todos os usuários do prédio.

A redução para 2% passou a exercer uma influência negativa nas relações condominiais, principalmente nos condomínios de poucas unidades, podendo representar significativo acréscimo mensal da cota parte, vez que alguns podem ser obrigados a arcar com a cota do condômino faltante.

A inadimplência aumenta, vez que ante a simples comparação de encargos dos compromissos em atraso do devedor, que prefere pagar aqueles com penalidades mais elevadas, como cartão de crédito, do que a cota condominial.

Com relação aos alugueis, a Lei 8.245/91 não estabelece teto de multa para atraso de pagamento. Entretanto, a jurisprudência fixou em 10% do montante devido à multa pelo atraso do pagamento do aluguel na data pactuada.

Não resta dúvida de que é indispensável à elevação da multa pelo atraso do pagamento da cota condominial, como forma de trazer o indispensável equilíbrio entre todos os condôminos e inibir o atraso das cotas de condomínio.

Conto assim, com o apoio dos Nobres Pares do Congresso Nacional para a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 05 de Novembro de 2014.

DR. GRILO

Deputado Federal - Solidariedade/MG