



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 8.095, 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"

**DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-2476/2003.

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

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.

#### 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 evoluem 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 12 de Novembro de 2014.

DR. GRILO

Deputado Federal - Solidariedade/MG

<p><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b></p>
---

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**PARTE GERAL**

**LIVRO I  
DAS PESSOAS**

**TÍTULO I  
DAS PESSOAS NATURAIS**

**CAPÍTULO I  
DA PERSONALIDADE E DA CAPACIDADE**

Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

Art. 2º A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro.

.....

## PARTE ESPECIAL

.....

### LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

.....

#### TÍTULO III DA PROPRIEDADE

.....

#### CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

##### Seção I Disposições Gerais

.....

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; [\*Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\*](#)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 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.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, 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 assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. 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 quádruplo 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.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

.....

.....

## LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

.....

.....

**LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

.....

**CAPÍTULO VI**  
**DA PROTEÇÃO CONTRATUAL**

.....

**Seção II**  
**Das Cláusulas Abusivas**

.....

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;
- IV - número e periodicidade das prestações;
- V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996\)](#)

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

.....

.....

## LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

### TÍTULO I DA LOCAÇÃO

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Seção I Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
  2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
  3. de espaços destinados à publicidade;
  4. em *apart-hotéis*, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

.....

.....

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------