

PROJETO DE LEI Nº , DE 2015

(Do Sr. Veneziano Vital do Rêgo)

Acrescenta dispositivo na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta dispositivo na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, dispondo que, por deliberação da assembleia, pode ser cominada multa de até dez vezes a parcela devida do condomínio a devedores recorrentes.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte art.1336-A:

“Art. 1337 – A. Por deliberação da assembleia, pode ser cominada multa de até dez vezes a parcela devida do condomínio a devedores recorrentes, independentemente do previsto no § 1º do art. 1336.”

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

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição possui como objetivo acrescentar dispositivo na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, dispondo

que, por deliberação da assembleia, pode ser cominada multa de até dez vezes a parcela devida do condomínio a devedores recorrentes.

A Associação Brasileira de Administradores de Imóveis (Abadi) afirma que a inadimplência no pagamento de condomínios aumentou de 4,97%, entre janeiro e agosto do ano passado, para 6,62%, em igual período deste ano. A punição que existe hoje não está inibindo o calote, que aumentou mais de 30%, do ano passado para cá.

Mas, uma decisão inédita da justiça abriu um precedente para multar quem não paga o condomínio em dia. O Superior Tribunal de Justiça decidiu que condômino inadimplente que não cumpre com seus deveres perante o condomínio, poderá, desde que aprovada sanção em assembleia, ser obrigado a pagar multa em até dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração. Foi esse o entendimento da Quarta Turma do STJ ao negar provimento a recurso interposto pelo Grupo Ok Construções e Empreendimentos LTDA.

A construtora, segundo consta nos autos, é devedora recorrente e desde o ano de 2002, sendo seus pagamentos efetuados mediante apelo na via judicial, com atrasos que chegam a mais de dois anos. Foi, então, condenada a pagar os débitos condominiais acrescidos das penalidades previstas em lei, tais como multa de mora de 2%, além de juros e correções. Deveria incidir ainda penalidade de até 10% sobre o valor da quantia devida, conforme regimento interno do condomínio. A empresa questionava a aplicação de sanções conjuntas, alegando estar sendo penalizada duas vezes pelo mesmo fato, o que por lei seria inviável.

O relator do caso, ministro Luis Felipe Salomão, reconheceu que não há controvérsia ao definir aplicação da penalidade pecuniária de 10% sobre o valor do débito cumulada com a multa moratória de 2% para o caso em questão, já que, conforme versa o artigo 1.337 do Código Civil, a multa poderá ser elevada do quádruplo ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, fundamentando sua tese na doutrina e na jurisprudência do STJ, que prevê punição nos casos em que o condômino ou possuidor é devedor recorrente, não cumpre seus deveres perante o condomínio e enquadra-se como antissocial ante os demais.

Assim, apresentamos o presente projeto de lei que autoriza o condomínio a cobrar do condômino inadimplente contumaz multa equivalente à prevista aos que apresentam comportamento antissocial no parágrafo único do art. 1337.

Trata-se, portanto, de medida de suma importância, motivo pelo qual contamos com o apoio de nossos ilustres Pares para a sua aprovação.

Sessões, em de de 2015.

Deputado VENEZIANO VITAL DO RÊGO