



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.905, DE 2015

(Do Sr. Veneziano Vital do Rêgo)

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

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:

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 9 de dezembro de 2015.

Deputado VENEZIANO VITAL DO RÊGO

<p align="center">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC</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 ESPECIAL

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

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.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
