

**AVULSO NÃO PUBLICADO.
PARECER NA CCJC PELA
INCONSTITUCIONALIDADE.**



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.476-A, DE 2003

(Do Sr. Arnaldo Faria de Sá)

Altera a redação do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para permitir a cobrança de multa de até vinte por cento pelo atraso no pagamento da prestação condominial; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela inconstitucionalidade deste e dos de nºs 650/11, 8095/14 e 3905/15, apensados (relator: DEP. DARCI DE MATOS).

DESPACHO:

REVEJO O DESPACHO APOSTO AO PROJETO DE LEI Nº 2.476, DE 2003, PARA DETERMINAR SUA DESAPENSAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996, DEVENDO O MESMO SER DISTRIBUÍDO

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA, NOS TERMOS DO ART. 24, II SOB O RITO ORDINÁRIO.

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 650/11, 8095/14 e 3905/15

III - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O §1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil –, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.336.....

.....

§ 1º O condômino que não pagar sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até vinte por cento sobre o débito.

.....” (NR)

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O ordenamento jurídico brasileiro tradicionalmente previa a possibilidade de a multa pelo atraso no pagamento da prestação condominial chegar a vinte por cento do débito. Assim fixava o art. 12, § 3º, da Lei nº 4.591/64, nos seguintes termos: *“O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses”*.

Ocorre, entretanto, que, com o advento do novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), a multa máxima passou a ser de apenas dois por cento.

A redução da multa de vinte por cento para dois por cento, segundo estudos apresentados por órgãos classistas (AABIC e SECOVI), estimulou a inadimplência, uma vez que o condômino em atraso passou a priorizar pagamentos com multas e encargos superiores aos dois por cento hoje previstos. A quitação da taxa condominial passou a ser a última dívida a ser paga.

É importante lembrar que a prestação cobrada pelo condomínio nada mais é que a divisão das despesas comuns. Caso não haja o pagamento de uma das cotas, não haverá numerário suficiente para arcar com as despesas necessárias. Nesse caso, para que se mantenha o funcionamento das áreas e

serviços comuns – tais como segurança, elevadores, limpeza etc. – os demais condôminos serão obrigados a arcar com a cota que não foi paga.

Em alguns condomínios, a inadimplência tem sido tamanha que não mais se faz possível redistribuir os custos. O resultado é a interrupção imediata das atividades comuns.

Em face do quadro caótico que se estabeleceu nos condomínios do país, entendemos ser impositivo o retorno da multa ao patamar anterior, de vinte por cento, como forma de impedir a descontinuidade dos serviços condominiais e a obrigatoriedade do rateio dos custos entre os adimplentes.

Isso posto, apresento aos nobres pares a presente proposição, que, alterando o § 1º do art. 1.336 do Código Civil, revigora a multa de vinte por cento por atraso no pagamento da taxa condominial.

Sala das Sessões, em 12 de novembro de 2003.

Arnaldo Faria de Sá
Deputado Federal - São Paulo

<p align="center">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>
--

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....

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 de suas frações ideais;

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. 1.337. 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.

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO III DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por

cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob Pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 650, DE 2011 (Do Sr. Hugo Leal)

Aumenta o valor da multa pelo inadimplemento de obrigação em condomínios edifícios.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-2476/2003.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o limite da multa pelo inadimplemento de obrigação em condomínios edifícios.

Art. 2º O § 1º do Art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, 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 de até vinte por cento sobre o débito.

.....(NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

O problema do inadimplemento das obrigações condominiais é gravíssimo e tem sido praticamente ignorado pelas autoridades. As ações de cobrança arrastam-se por anos, e há estímulo a toda sorte de abusos.

O Art. 1336, do Código Civil, ao estabelecer limite para a multa pelo inadimplemento do condômino em apenas 2% estimula a continuação dos frequentes abusos que ocorrem em toda parte.

A não satisfação das obrigações pelo condômino faz com que o condomínio sofra a penalidade de pagar multas e juros por obrigações suas, que dependem do pagamento das cotas para sua satisfação.

Após a entrada em vigor do Código Civil, a inadimplência nos condomínios aumento de 1% para 10%, vez que os devedores preferem efetuar o pagamento de outras dívidas cujas penalidades são mais elevadas ao invés de quitar os débitos de condomínio.

É lícito salientar que o propósito deste projeto é dar prioridade ao interesse coletivo (social) em relação ao interesse individual.

Nessas circunstâncias, e considerando que o Condomínio é instituição sem fins lucrativos na qual ocorre o rateio de despesas comuns para viabilizar o funcionamento do prédio, a inadimplência de qualquer condômino sobrecarrega os demais condôminos, de forma injusta, obrigando que desembolsem mensalmente o rateio do condômino inadimplente.

Não há o que justifique que a multa posta pela lei civil seja tão baixa, pelo contrário, deve ser majorada ao máximo para desestimular o não pagamento.

Por todo o exposto, conclamamos os Nobres Pares a aprovarem nossa proposição.

Sala das Sessões, em 2 de março de 2011.

Deputado **HUGO LEAL**
PSC-RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

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. 1.336. 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 quíntuplo 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.

.....

.....

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 AO PL-2476/2003.

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 envolvem 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

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

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.

.....

.....

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.

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

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

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.

.....

.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe, de autoria do Deputado Arnaldo Faria de Sá, altera a redação do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a fim de permitir a cobrança de multa pelo atraso no pagamento da prestação condominial de até vinte por cento sobre o valor do débito.

Sustenta o autor que a Lei nº 4.591, de 1964, previa a possibilidade de fixação da multa por atraso de pagamento nesse patamar de vinte por cento sobre o débito. Contudo, com o advento do Código Civil de 2002, o patamar máximo da multa passou a ser de dois por cento.

Assevera que, conforme estudos realizados por entidades atuantes na área (AABIC e SECOVI), essa redução de patamar estimulou a inadimplência de prestações condominiais. Desta feita, faz-se necessária atuação legislativa a fim de modificar esse cenário.

Estão apensados à proposição principal os seguintes projetos: PL nº 650, de 2011, que fixa patamar idêntico, de vinte por cento; o PL nº 8.095, de 2014, que fixa patamar de dez por cento; e o PL nº 3.905, de 2015, que propõe, como solução para o inadimplemento, norma nos seguintes termos: *“por deliberação da assembleia, pode ser cominada multa de até dez vezes a parcela devida do condomínio a devedores recorrentes”*.

Os projetos foram distribuídos a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania – CCJC.

Em 29/08/2016, foi apresentado parecer pelo então Relator, Deputado Esperidião Amin. Não houve apreciação por esta Comissão.

Ao término da 55ª Legislatura, as proposições foram arquivadas. Iniciada a nova Legislatura, sobreveio o desarquivamento e a designação deste Relator. Ato contínuo, foi reaberto o prazo para emendas ao projeto. Não foram apresentadas

emendas.

A matéria está sujeita à apreciação conclusiva e tramita em regime ordinário.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 2.476/2003 e respectivos apensados, conforme preceituam o artigo 32, inciso IV, alínea 'a' e o artigo 54, inciso I, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, e sobre o mérito das proposições.

Iniciando o exame da proposição pelos aspectos formais relativos à competência legislativa, à iniciativa parlamentar e à espécie normativa empregada, conclui-se pela inexistência de vícios constitucionais que possam obstar sua aprovação, dado que a matéria está em consonância com os artigos 22, inciso I; 48, *caput*, e 61, *caput*, todos da Constituição Federal.

Quanto à constitucionalidade material, imperioso asseverar que a pretendida elevação do patamar máximo de multa a ser aplicada no caso de inadimplemento da prestação de condomínio configura ofensa ao princípio da proporcionalidade, ferindo, ao fim e ao cabo, o devido processo legal, em seu aspecto material (art. 5º, LIV, da Constituição Federal).

A propósito, a doutrina de Gilmar Mendes e Paulo Gustavo Gonet Branco revela que a edição de uma lei deve respeitar a regra da proporcionalidade em sentido estrito, delimitada na adequação e na necessidade. Para os referidos constitucionalistas:

“A doutrina identifica como típica manifestação do excesso de poder legislativo a violação do princípio da proporcionalidade ou da proibição de excesso (Verhältnismäßigsigkeitsprinzip; Übermassverbot), que se revela mediante contraditoriedade, incongruência e irrazoabilidade ou inadequação entre meios e fins. No direito constitucional alemão, outorga-se ao princípio da proporcionalidade ou ao princípio da proibição de excesso qualidade de norma constitucional não escrita. A utilização do princípio da proporcionalidade ou da proibição de excesso no direito constitucional envolve, como observado, a apreciação da necessidade (Erforderlichkeit) e adequação (Geeignetheit) da providência legislativa”.¹

¹ **Curso de Direito Constitucional.** Saraiva: São Paulo, 2017, p. 223 e 225.

Em outras palavras, a adequação e a necessidade constituem vetores com a finalidade de conter o excesso normativo do legislador.

Nesse diapasão, cumpre ressaltar que a finalidade da multa pelo descumprimento de determinada obrigação, denominada cláusula penal, tem duas finalidades: ressarcir o credor das perdas e danos decorrentes do inadimplemento; e coagir o devedor a cumprir com sua obrigação, sem que possamos chegar em um enriquecimento desmedido do beneficiário da multa.

Com efeito, a elevação pela legislação do seu patamar máximo a um valor excessivo – dez ou vinte por cento do valor do débito, ou dez vezes o valor da parcela devida – desvirtua a finalidade dessa cláusula penal, configurando, a depender do montante devido, um caráter confiscatório.

Registre-se, por oportuno, que os direitos fundamentais, entre eles o citado devido processo legal, se aplicam à esfera privada, incidindo sobre relações entre particulares – no caso, condomínios e condôminos. Trata-se da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

Em síntese: é inconstitucional, por violação à regra da proporcionalidade (devido processo legal material), projeto de lei que almeje aumentar multa em 1.000% (mil por cento) por atraso no pagamento de prestação de condomínio.

Prejudicada, conseqüentemente, a análise da juridicidade, da técnica legislativa, e do mérito das proposições.

Ante o exposto, o voto é pela inconstitucionalidade do PL nº 2.476, de 2003, e dos apensados PL nº 650, de 2011, PL nº 8.095, de 2014 e PL nº 3.905, de 2015, restando prejudicada a análise da juridicidade, técnica legislativa, bem como do mérito das proposições.

Sala da Comissão, em de 2019.

Deputado Darci de Matos

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela inconstitucionalidade do Projeto de Lei nº 2.476/2003 e dos Projetos de Lei nºs 650/2011, 8.095/2014 e 3.905/2015, apensados, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Darci de Matos.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Felipe Francischini - Presidente, Bia Kicis, Lafayette de Andrada e Caroline de Toni - Vice-Presidentes, Alencar Santana Braga, Aureo Ribeiro, Clarissa Garotinho, Daniel Freitas, Darci de Matos, Delegado Marcelo Freitas, Enrico Misasi, Fábio Trad, Gilson Marques, João Campos, Joenia Wapichana, Júlio Delgado, Júnior Mano, Luizão Goulart, Marcelo Ramos, Márcio Biolchi, Margarete Coelho, Maria do Rosário, Nelson Pellegrino, Pastor Eurico, Patrus Ananias, Paulo Eduardo Martins, Rubens Bueno, Samuel Moreira, Sergio Toledo, Sergio Vidigal, Shéridan, Talíria Petrone, Wilson Santiago, Angela Amin, Capitão Wagner, Chiquinho Brazão, Chris Tonietto, Coronel Tadeu, Delegado Pablo, Dr. Frederico, Francisco Jr., Giovani Cherini, Gurgel, Isnaldo Bulhões Jr., Lucas Redecker, Luiz Philippe de Orleans e Bragança, Marcelo Freixo, Osires Damaso, Pedro Westphalen, Reinhold Stephanes Junior, Rogério Peninha Mendonça, Sanderson e Sóstenes Cavalcante.

Sala da Comissão, em 10 de outubro de 2019.

Deputada CHRIS TONETTO
Presidente em exercício

FIM DO DOCUMENTO
