

## PROJETO DE LEI Nº , DE 200

(Do Sr. Paulo Bauer)

Estabelece nova sistemática para a cobrança de multas por atraso no pagamento de despesas condominiais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dá nova sistemática para a cobrança de multas por atraso no pagamento de despesas condominiais, modificando o Código Civil.

Art. 2º O § 1º do artigo 1.336 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 1.336. São deveres do condômino:*

*.....  
§ 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:*

- a) de até dois por cento sobre o débito sendo o atraso de até trinta dias;*
- b) de quatro por cento, se o atraso for de trinta e um até sessenta dias;*
- c) de oito por cento, se o atraso for de sessenta e um até noventa dias;*
- d) de dezesseis por cento, se superior a noventa dias.*

*.....(NR)*

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

## JUSTIFICAÇÃO

A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, estabelecia que a multa pelo atraso no pagamento das despesas condominiais seria de vinte por cento sobre o valor do débito. Assim determinava o art. 12, § 3º, desta Lei nº 4.591/64,

“Art. 12.....

*§ 3º 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”.*

Com o novel Código Civil, esta determinação passou a ser de apenas dois por cento.

A redução da multa, ao invés de estimular o pagamento em dia, devido ao pequeno encargo, fez o contrário: estimulou a inadimplência

Com a economia do País apertando cada vez mais o bolso do povo, os condôminos em atraso estão priorizando outros débitos, em detrimento das despesas condominiais. Em consequência, os condomínios estão paulatinamente degradando-se, com a alta quantidade de inadimplentes.

As despesas comuns deixam de ser ressarcidas e a qualidade de vida se deteriora.

O resultado desta situação calamitosa é o da assunção, por parte de alguns poucos condôminos, do total das despesas comuns, e muitas vezes a interrupção de serviços essenciais.

Assim, é necessário restabelecer a justiça para este caso, a fim de que a convivência em condomínios não se torne caso de polícia.

O retorno à situação anterior, que previa multa de até vinte por cento, parece-nos exagerada, mas com novos parâmetros como propomos, estaremos norteando de forma mais justa esta vexatória questão.

Deste modo, contamos com o apoio dos ilustres pares a esta proposta.

Sala das Sessões, em            de            de 2004 .

Deputado PAULO BAUER