



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 1.323, DE 2003** **(Do Sr. Eduardo Sciarra)**

Altera a redação do art. 1.336, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que "Institui o Código Civil".

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

(*) Atualizado em 16/02/2023 em virtude de novo despacho.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2003

(Do Sr. Eduardo Sciarra)

Altera a redação do art. 1336, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “Institui o Código Civil”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei define que a multa pelo atraso no pagamento da contribuição para as despesas do condomínio, é de até dez por cento sobre o total do débito existente, através de uma escala gradual.

Art. 2º O § 1º do art. 1336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, 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 sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33%, até o limite estipulado pela Convenção de Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

§ 2º(NR).”

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

JUSTIFICAÇÃO

A redação atual do § 1º do art. 1336 do novo Código Civil, ao limitar a multa pelo atraso no pagamento da contribuição para as despesas do condomínio a dois por cento sobre o débito, incorre num erro de interpretação, do ponto de vista jurídico, e acarreta sérios problemas para a vida condominial.

O **erro de interpretação** consiste em que, evidentemente, as relações entre o condomínio e os respectivos condôminos não constituem relações de consumo, a ensejar a limitação da multa nos parâmetros fixados no art. 52, § 1º, da Lei nº 8.078/90. Não haveria motivo, portanto, para limitar a multa a dois por cento sobre o débito.

Na **prática**, há que se ressaltar que o condomínio edilício, embora seja sujeito a direitos e obrigações, não é uma empresa e sequer é passível o seu enquadramento em qualquer atividade empresarial.

Este ente não tem natureza econômica e é constituído a partir do fato jurídico que se consolida após a aquisição da propriedade por mais de um titular.

Dessa co-propriedade decorre a imperiosa necessidade de uma organização mínima da vida em comum, quanto mais não seja, com relação ao rateio das despesas, também comuns, o que constitui a “**quota condominial**”.

O “**quantum**”, relativo à quota condominial, nada mais é do que o valor monetário decorrente do rateio das despesas globais e proporcionais à fração ideal de cada unidade imobiliária e cuja responsabilidade pelo pagamento é atribuído ao titular da propriedade (condômino proprietário).

Assim sendo, a inadimplência por parte de um dos condôminos pode acarretar duas consequências: a) os demais condôminos

assumem a responsabilidade pelo pagamento da quota do inadimplente e, assim, restam onerados injustamente em suas obrigações; ou, b) instaura-se o caos no condomínio, podendo comprometer desde o salário e encargos dos empregados do condomínio; o inadimplemento de despesas como água, luz, taxa de lixo, como até mesmo o comprometimento da salubridade e conservação da propriedade, que resulta em depreciação imobiliária e perda na qualidade de vida pelo comprometimento das relações sociais.

Foi com uma visão de justiça, finalidade e proporcionalidade que o legislador consagrou no texto da Lei 4.591/64 **“a multa moratória de até 20% do valor da quota em atraso”**.

A matéria foi tratada com sabedoria na medida em que limitou a multa moratória em 20%, porém, outorgando a Assembléia Condominial, por quorum qualificado de 2/3, a faculdade para dispor sobre o percentual a ser fixado, segundo a realidade de cada condomínio.

Não obstante, as estatísticas nacionais revelam historicamente uma média de inadimplência, na ordem de sete à dez por cento do total das quotas condominiais de cada condomínio e, num dado relevante, constata-se que a inadimplência se acentua justamente nos condomínios residenciais de classe média e classe média alta e nos condomínios comerciais.

Esta nova previsão legal instituída pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil), funciona como um claro estímulo à inadimplência, em prejuízo dos condôminos que honram suas obrigações tempestivamente.

Conforme dito, a grande massa de inadimplência reside justamente nas mãos daqueles que detém um melhor poder aquisitivo e econômico e que, talvez em razão disso, assumem também uma quantidade maior de obrigações. Ao se verem atingidos pelas contingências do dia-a-dia e

pelos percalços financeiros, necessitam, por vezes, optar entre o cumprimento desta ou daquela obrigação.

Nesse universo os débitos relativos às quotas condominiais na forma como se impõe pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no seu artigo 1.336, parágrafo 1º, passam a concorrer, de forma desvantajosa, com os débitos oriundos de despesas de empréstimos pessoais, cheques-especiais, e outras obrigações, especialmente aquelas assumidas sob as regras do sistema financeiro nacional.

É lícito que se conclua que serão cumpridas primeiramente aquelas obrigações cujos encargos e reflexos financeiros e creditícios representem um maior comprometimento para o devedor. Resta óbvio, também, que o condomínio será a última obrigação a ser cumprida, eis que, dada a sua própria natureza, não gerará nenhum outro constrangimento para o inadimplente, que não seja, o fato de estar devedor.

Melhor será voltar-se à prática já consagrada, deixando-se a cada condomínio a decisão sobre o valor da multa, que poderá ser fixada, então, em até dez por cento sobre o débito – sublinhe-se: em até dez por cento, e não necessariamente neste percentual, com aplicações diárias e sucessivas até atingir o novo limitador.

Tendo em vista o alcance social desta proposição, que se propõe a pacificar a vida em condomínio – e estes são milhares, em nosso país, estamos certos de conta com o apoio de nossos Pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2003.

Deputado Eduardo Sciarra

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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 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 obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

** § 1º redação dada pela Lei nº 9.298, de 01/08/1996.*

§ 2º É assegurada 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.

.....

.....

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.

** § 1º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 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.

** § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

** § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
