



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*PROJETO DE LEI N.º 1.382, DE 2003 (Do Sr. Ricardo Izar)

Altera a redação do § 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (novo 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.

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

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

PROJETO DE LEI N° , DE 2003

(Do Sr. Deputado RICARDO IZAR)

Altera a redação do § 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (novo código Civil)

O Congresso Nacional decreta:

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

“Art. 1.336.....

§ 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, diariamente, à taxa de 0,4% (quatro décimos por cento), não podendo ser superior a 12% (doze por cento).” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Com a entrada em vigor do novo Código Civil, vem ocorrendo uma grave distorção nas relações condominiais,

A inadimplência do condômino perturba de muito essa relação condominial. A Lei 4.591/64 foi sábia ao estabelecer a multa moratória de até 20% do valor da quota em atraso, justamente para inibir essa inadimplência.

Com a Lei 10.406/2002, passou-se de uma multa de até 20% para uma multa de até 2%, ensejando uma deformação histórica na administração dos condomínios. Ora, com a taxa de juros do cheque especial, do cartão de crédito,

direto ao consumidor, superando os 10% ao mês, em alguns casos, é natural que o condômino opte por não pagar o seu condomínio (arcando, com isto, com um teto de 2% de multa e juros de 1%) e amortizar dívidas com encargos muito mais pesados.

O mais importante é que esta inadimplência acaba recaindo sobre os demais condôminos, obrigados, com a acumulação da inadimplência de alguns, a ratear o prejuízo entre si.

Por esta razão, neste caso em particular, é justo penalizar com uma multa adequadamente quantificada a falta de pagamento do condomínio, para evitarmos que este problema, que já atinge cerca de 10% dos milhares de condomínios do país, se dissemine e passe a constituir a regra, e não a exceção.

Pela justiça embutida neste projeto, contamos com o voto favorável de nossos ilustres parlamentares no Congresso Nacional.

Sala das Sessões, em de 2003.

Deputado RICARDO IZAR

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

LEI N° 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 assembleia 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 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.

Parágrafoúnico. 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 déctuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

.....
.....

LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

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
