



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## **\*PROJETO DE LEI N.º 3.694, DE 2008**

**(Do Sr. José Chaves)**

Introduz alterações na 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.

### **APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

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

**PROJETO DE LEI N° , DE 2008**  
**(Do Sr. José Chaves)**

*“Introduz alterações na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “institui o Código Civil”.*

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O §1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 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 de 0,33 por cento ao dia e multa de dez por cento sobre o débito.” (NR)

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

**JUSTIFICAÇÃO**

O Projeto visa a alterar o art. 1.336, §1º da Lei nº 10.406, de 2002 — Código Civil —, cuja redação original é a seguinte:

“O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionais ou, não sendo previstos, de um por cento ao mês **e multa de até dois por cento sobre o débito.**” (Grifos nossos).

Com toda a certeza, o legislador assim o redigiu pelo fato de a nossa economia atravessar períodos de inflação baixa, conquista da criação do Real, em 1995, complementada por várias outras medidas monetárias e fiscais adotadas.

Ocorre que as consequências da fixação desse percentual de multa sobre esse tipo de débito têm sido desastrosas. Em todos os estados do País, na esteira da inflação baixa — mas agora em rápida elevação, em face da crise mundial de alimentos e continuado e persistente aumento no preço do barril do petróleo bruto —, registra-se uma inadimplência média de 25% nas obrigações condominiais, fruto do dispositivo que se deseja modificar.

Na prática, o que vem acontecendo é que o número de ações contra a inadimplência é crescente e já atinge a milhares, por exemplo, na cidade de São Paulo, onde somente no quarto mês deste ano, foi de 1.331 contra 1.090 em março. Segundo estudos divulgados pelo Grupo Hubert, no mês de abril, todos os bairros da capital paulistana encaminharam ações à Justiça, último apelo e instrumento para o embolso das obrigações atrasadas. É um cenário generalizado, que só o aumento da multa e dos juros reais será capaz de minimizar os efeitos da redução do valor patrimonial, cuja erosão já é por todos constatada.

Com efeito, o alto índice de inadimplentes força os administradores a não realizam os investimentos nas instalações dos condomínios — conservação ou substituição de elevadores e de grupos de produção emergencial de energia própria, restauração de avarias em revestimentos externos e internos e serviços de pintura, entre outros —, o que determina queda nos preços de mercado. Isso tudo porque o baixo percentual da multa é inquestionável estímulo à impontualidade. Com efeito, a contribuição condominial acaba deixando de ser prioridade, quando comparada com débitos dos juros de cheque especial ou do cartão de crédito, que praticam taxas que superam em cinco vezes a referida multa.

Com relação à taxa de juros de mora sobre a multa, o Projeto a modifica para 0,33 por cento ao dia (ou 10 por cento ao mês, o que já é facultada pelo próprio Código Civil), numa tentativa de manter o valor real da contribuição e que vai ao encontro da preservação do valor de mercado do patrimônio dos condôminos cumpridores de suas obrigações.

O Autor considera que a proposição é peça integralmente caracterizada pelos princípios que regem a cidadania, direito inalienável assegurado pela Constituição, razão por que espera a compreensão dos seus Pares para sua aprovação por esta Casa.

Sala das Sessões, em 8 de julho de 2008.

Deputado **JOSÉ CHAVES**  
**(PTB - PE)**

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

**LEI N° 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 I com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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 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.

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.

.....

.....

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------