



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.600, DE 2006 **(Do Sr. Luiz Piauhyllino)**

Acrescenta o inciso VIII ao art. 520 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, que institui o Código de Processo Civil

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta o inciso VIII ao art. 520 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, prevendo que a apelação será recebida somente no efeito devolutivo quando for interposta de sentença que julgar procedente o pedido de cobrança de despesas de condomínio.

Art. 2º O art. 520 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VIII:

"Art. 520.

.....

VIII – julgar procedente o pedido de cobrança de despesas de condomínio (NR)."

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

JUSTIFICAÇÃO

Pretende-se, com a presente proposição, instituir, mediante acréscimo de inciso ao art. 520 do Código de Processo Civil (Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973), uma nova hipótese de recebimento da apelação só em seu efeito devolutivo, quando aquela for interposta contra sentença que julgar procedente o pedido de cobrança de despesas de condomínio.

Com efeito, vislumbra-se, indubitavelmente, importante interesse coletivo e social na preservação da capacidade econômico-financeira dos condomínios para que possam responder adequadamente às despesas a eles inerentes. A lei deve, pois, velar pela adimplência dos condôminos em relação ao pagamento das quotas resultantes de rateio entre eles das referidas despesas. Trata-se de oferecer alguma proteção legal ao exercício do direito básico à habitação que, no caso dos condomínios, concretiza-se também pela adequada conservação e manutenção das moradas coletivas e pelo bem-estar daqueles que nelas residem.

Sabe-se, no entanto, que expressiva parcela dos condomínios tem enfrentado problemas ocasionados por elevados índices de inadimplência dos condôminos, e que a solução encontrada para resolvê-los tem sido, na maioria dos

casos, adotar tão somente uma medida, qual seja, a majoração excessiva das quotas condominiais em flagrante prejuízo para aqueles que geralmente se mantêm quites com as suas obrigações de tal espécie, colhendo-se para eles um resultado bastante danoso à medida em que passam a ser injustamente onerados, tornando-se responsáveis indiretamente por expensas alheias.

Isto se deve em grande parte porque, inegavelmente, os principais mecanismos legais atualmente disponíveis para se atenuar ou combater a inadimplência dos condôminos não têm apresentado a eficácia necessária para reduzi-la a níveis considerados aceitáveis. De um lado, a multa pecuniária legalmente prevista para sancionar a impontualidade possui valor fixado ínfimo se comparado ao principal da dívida (art. 1.336, § 1º, do Código Civil) e não penaliza, portanto, adequadamente o inadimplente. Lado outro, observa-se que as demandas ajuizadas para a sua cobrança costumam tramitar com morosidade, situação esta que é muitas vezes agravada pela interposição de recursos cuja finalidade se volta apenas para protelar o deslinde das causas e, por conseguinte, a execução das sentenças condenatórias.

Assim, com vistas a propiciar um andamento mais célere das ações voltadas para a cobrança judicial das quotas condominiais e sobretudo para evitar que a apelação seja habitualmente utilizada em seu trâmite apenas como instrumento meramente protelatório, propõe-se, nesta oportunidade, dada a sua importância quanto ao interesse envolvido, a presente medida legislativa, cujo teor estatui que o referido recurso deverá ser recebido somente em seu efeito devolutivo quando for interposto contra sentença que condenar ao pagamento das aludidas contribuições condominiais.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres Pares para aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em 08 de fevereiro de 2006.

Deputado LUIZ PIAUHYLINO

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

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo
Civil.

LIVRO I
DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

.....

TÍTULO X
DOS RECURSOS

.....

CAPÍTULO II
DA APELAÇÃO

.....

Art. 520. A apelação será recebida em seu efeito devolutivo e suspensivo. Será, no entanto, recebida só no efeito devolutivo, quando interposta de sentença que:

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 5.925, de 01/10/1973.*

I - homologar a divisão ou a demarcação;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 5.925, de 01/10/1973.*

II - condenar à prestação de alimentos;

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 5.925, de 01/10/1973.*

III - julgar a liquidação de sentença;

** Inciso III com redação dada pela Lei nº 5.925, de 01/10/1973.*

IV - decidir o processo cautelar;

** Inciso IV com redação dada pela Lei nº 5.925, de 01/10/1973.*

V - rejeitar liminarmente embargos à execução ou julgá-los improcedentes;

** Inciso V com redação dada pela Lei nº 8.950, de 13/12/1994.*

VI - julgar procedente o pedido de instituição de arbitragem.

** Inciso VI acrescido pela Lei nº 9.307, de 23/09/1996.*

VII - confirmar a antecipação dos efeitos da tutela;

** Inciso VII acrescido pela Lei nº 10.352, de 26/12/2001.*

Art. 521. Recebida a apelação em ambos os efeitos, o juiz não poderá inovar no processo; recebida só no efeito devolutivo, o apelado poderá promover, desde logo, a execução provisória da sentença, extraindo a respectiva carta.

.....

.....

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 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 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 quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO