



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 650, DE 2011

(Do Sr. Hugo Leal)

Aumenta o valor da multa pelo inadimplemento de obrigação em condomínios edilícios.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 2476/2003.

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 altera o limite da multa pelo inadimplemento de obrigação em condomínios edilícios.

Art. 2º O § 1º do Art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, 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 de até vinte por cento sobre o débito.

.....(NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

O problema do inadimplemento das obrigações condominiais é gravíssimo e tem sido praticamente ignorado pelas autoridades. As ações de cobrança arrastam-se por anos, e há estímulo a toda sorte de abusos.

O Art. 1336, do Código Civil, ao estabelecer limite para a multa pelo inadimplemento do condômino em apenas 2% estimula a continuação dos frequentes abusos que ocorrem em toda parte.

A não satisfação das obrigações pelo condômino faz com que o condomínio sofra a penalidade de pagar multas e juros por obrigações suas, que dependem do pagamento das cotas para sua satisfação.

Após a entrada em vigor do Código Civil, a inadimplência nos condomínios aumento de 1% para 10%, vez que os devedores preferem efetuar o

pagamento de outras dívidas cujas penalidades são mais elevadas ao invés de quitar os débitos de condomínio.

É lícito salientar que o propósito deste projeto é dar prioridade ao interesse coletivo (social) em relação ao interesse individual.

Nessas circunstâncias, e considerando que o Condomínio é instituição sem fins lucrativos na qual ocorre o rateio de despesas comuns para viabilizar o funcionamento do prédio, a inadimplência de qualquer condômino sobrecarrega os demais condôminos, de forma injusta, obrigando que desembolsem mensalmente o rateio do condômino inadimplente.

Não há o que justifique que a multa posta pela lei civil seja tão baixa, pelo contrário, deve ser majorada ao máximo para desestimular o não pagamento.

Por todo o exposto, conclamamos os Nobres Pares a aprovarem nossa proposição.

Sala das Sessões, em 02 de março de 2011.

Deputado **HUGO LEAL**

PSC-RJ

<p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

LEI Nº 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 com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*](#))

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. 1337. 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.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
