

PROJETO DE LEI Nº , DE 2003

(Do Sr. Arnaldo Faria de Sá)

Altera a redação do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil –, para permitir a cobrança de multa de até vinte por cento pelo atraso no pagamento da prestação condominial.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. 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. 1.336.....

.....

§ 1º O condômino que não pagar 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. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O ordenamento jurídico brasileiro tradicionalmente previa a possibilidade de a multa pelo atraso no pagamento da prestação condominial chegar a vinte por cento do débito. Assim fixava o art. 12, § 3º, da Lei nº 4.591/64, nos seguintes termos: *“O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses”*.

Ocorre, entretanto, que, com o advento do novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), a multa máxima passou a ser de apenas dois por cento.

A redução da multa de vinte por cento para dois por cento, segundo estudos apresentados por órgãos classistas (AABIC e SECOVI), estimulou a inadimplência, uma vez que o condômino em atraso passou a priorizar pagamentos com multas e encargos superiores aos dois por cento hoje previstos. A quitação da taxa condominial passou a ser a última dívida a ser paga.

É importante lembrar que a prestação cobrada pelo condomínio nada mais é que a divisão das despesas comuns. Caso não haja o pagamento de uma das cotas, não haverá numerário suficiente para arcar com as despesas necessárias. Nesse caso, para que se mantenha o funcionamento das áreas e serviços comuns – tais como segurança, elevadores, limpeza etc. – os demais condôminos serão obrigados a arcar com a cota que não foi paga.

Em alguns condomínios, a inadimplência tem sido tamanha que não mais se faz possível redistribuir os custos. O resultado é a interrupção imediata das atividades comuns.

Em face do quadro caótico que se estabeleceu nos condomínios do país, entendemos ser impositivo o retorno da multa ao patamar anterior, de vinte por cento, como forma de impedir a descontinuidade dos serviços condominiais e a obrigatoriedade do rateio dos custos entre os adimplentes.

Isso posto, apresento aos nobres pares a presente proposição, que, alterando o § 1º do art. 1.336 do Código Civil, revigora a multa de vinte por cento por atraso no pagamento da taxa condominial.

Sala das Sessões, em 12 de novembro de 2003.

Arnaldo Faria de Sá
Deputado Federal - São Paulo