

Multa deverá combater inadimplência em condomínios

A entrada em vigor do Código Civil de 2002 tem gerado inúmeros debates, sendo que dentre as questões que têm ensejado grande polêmica, o tema atinente à multa devida pelo atraso no pagamento das quotas condominiais, mostra-se bastante controverso.

Antes do advento do referido diploma legal, as questões referentes ao condomínio em edificações eram reguladas pela Lei 4.591/64, que no tocante à multa incidente sobre as despesas de condomínio em atraso, previa juro moratório de 1% ao mês e multa de até 20% sobre o débito em aberto.

Após a vigência do Código Civil de 2002, a multa condominial passou a ser de até 2%, tendo sido mantido o juro moratório de 1% ao mês. É inquestionável que a redução da multa a percentual tão baixo desestimula o pagamento pontual.

Dentre as justificativas para fixação de multa em patamar tão reduzido, está a tentativa de evitar o enriquecimento sem causa, verificado, por exemplo, no caso do condômino, que por estar em atraso no pagamento da taxa condominial por dois ou três dias, era compelido ao pagamento de multa de 20% sobre o valor de seu débito, penalidade essa, que também era aplicável ao condômino, que não paga suas despesas condominiais há mais de um ano.

Contudo, o legislador ao atenuar a penalidade que era aplicada à impontualidade eventual e esporádica, acabou por incentivar o inadimplemento do pagamento das taxas condominiais. Diante de punição com percentual tão reduzido, a despesa condominial será a última a ser lembrada, quando não “esquecida”, em uma situação de crise econômica.

Vale ressaltar, que o atraso no pagamento das despesas condominiais não afeta somente o condômino impontual, mas também os demais, que são forçados a arcar com o aumento da taxa condominial, resultante do rateio do valor da dívida dos inadimplentes.

A grande inadimplência no pagamento das taxas condominiais, levou o Senado Federal a aprovar o Projeto de Lei nº 2.109/99 que, entre outras providências, alterava o artigo 1.336, IV, parágrafo 1º, do Código Civil de 2002, permitindo a cobrança de multa de 0,33% ao dia, limitada a 10%, sobre atrasos na taxa condominial, além de juros moratórios pactuados na Convenção Condominial, ou de 1% ao mês se estes não estivessem definidos na convenção.

Tal proposta amenizaria a pena à inadimplência eventual, vez que estabelecia sistemática de “multa diária progressiva” que favoreceria o devedor de boa-fé, pois minimizava a incidência da multa em relação diretamente proporcional à celeridade no adimplemento do débito em atraso.

No entanto, referido Projeto de Lei, no tocante à majoração da multa condominial foi vetado pelo Presidente da República, tendo sido mantida o percentual de 2%.

Os argumentos para justificar o veto não convencem. Além da intenção de manutenção de pena branda à inadimplência eventual, alegou-se que a fórmula de cálculo da multa apresentada pelo Projeto é

complexa, o que poderá causar tumulto na aplicação da norma e, ainda, que a legislação em vigor já prevê aplicação de pena rígida — de até cinco vezes o valor da quota condominial — para o condômino que reiteradamente, descumpra com seus deveres.

Ocorre que o sistema atual exige do administrador do condomínio cautela para verificar quando deverá ser aplicada multa de 2% e quando a impontualidade justificará a incidência de multa de até cinco vezes o valor da taxa condominial, causando problemas maiores do que causaria a proposta vetada.

Verifica-se, portanto, que a majoração diária progressiva da multa condominial funcionaria como mecanismo para estabelecer a aplicação isonômica de penalidade à inadimplência condominial, possibilitando a diferenciação de tratamento entre os devedores meramente impontuais e eventuais, daqueles que estão de má-fé. A manutenção da multa condominial em 2% acaba por incentivar o não pagamento da taxa condominial, vez que a prática ensina que somente por meio de elevada penalidade pecuniária estes passarão a honrar suas dívidas.

Date Created

05/08/2004