



## Arnon Velmovitsky: Multa de 2% por inadimplência condominial é injusta

O Código Civil, Lei 10.406, de 11 de janeiro de 2002, vigente desde 11 de janeiro de 2003, estabeleceu no artigo 1.336 a redução para 2% a multa máxima para o atraso do pagamento da cota condominial, autorizando, ainda, a cobrança de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária.

A legislação anterior — Lei 4.591/64 — autorizava pelo artigo 12, parágrafo 3º, a multa de até 20%, desde que prevista na convenção de condomínio, juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária do débito.

É lícito ressaltar que, logo após a edição do Código Civil de 2002, os doutrinadores passaram a discutir a legalidade da redução da multa, especialmente dos condomínios já instalados, cujas convenções estavam em pleno vigor, em respeito ao ato jurídico perfeito, contemplado no artigo 5º, inciso XXXVI, da Carta Magna de 1988.

O Recurso Especial 677.344, relatado pelo Ministro Scartezzini, da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, acolheu o argumento deduzido pelo condômino no sentido de tratar-se de obrigação de trato sucessivo, que se aperfeiçoa mês a mês e determinou a aplicação da nova norma jurídica para as cotas condominiais vencidas a partir de 11 de janeiro de 2003, com a aplicação da multa de 2%, vigorando a multa prevista na convenção de condomínio, até o teto de 20%, para as cotas condominiais vencidas até 11 de janeiro de 2003.

O Código Civil adotou o teto de 2% para a multa de cota condominial, seguindo o estabelecido pelo Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, no artigo 52, parágrafo 1º, para as multas de mora decorrentes do inadimplemento das obrigações no seu termo, que envolvem relações de consumo.

A novidade não foi bem recepcionada pelos operadores do direito, especialmente ao se verificar a natureza da relação estabelecida entre condômino e condomínio, na qual se concretiza o rateio de despesas, ausente na espécie qualquer relação de consumo, até porque o condomínio não tem fins lucrativos – sua missão precípua é viabilizar o rateio de despesas e a manutenção dos serviços que atendem a todos os usuários do prédio.

Nessas circunstâncias, verifica-se com muita clareza a influência negativa que o inadimplente causa aos demais condôminos, ainda mais nos condomínios de poucas unidades, podendo representar significativo acréscimo mensal da cota parte dos adimplentes, que serão obrigados a arcar com a cota do condômino faltante até o final da ação de cobrança.

O procedimento judicial de cobrança normalmente se arrasta por muitos e muitos anos, em razão dos inúmeros recursos, o que afeta de forma irreversível a vida financeira dos demais moradores.

A inadimplência de curto e médio prazo também cresceu, ante a simples comparação de encargos dos compromissos em atraso do devedor, que prefere pagar aqueles com penalidades mais elevadas, como



cartão de crédito, do que a cota condominial.

A Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida com Lei do Inquilinato, não estabelece teto de multa para atraso de pagamento de aluguel. A jurisprudência, especialmente a Súmula de número 61, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fixou em 10% do montante devido à multa pelo atraso do pagamento do aluguel na data pactuada.

A preocupação em relação ao número de condôminos inadimplentes chegou ao Congresso Nacional, onde tramitam inúmeros Projetos de Lei para elevar o percentual à multa condominial, como forma de desestimular o atraso do pagamento da cota de condomínio.

Não resta dúvida de que é indispensável à elevação da multa pelo atraso do pagamento da cota condominial, como forma de trazer o indispensável equilíbrio entre todos os condôminos e inibir o atraso das cotas de condomínio.

**Date Created**

04/09/2013