Legislação sobre multa de condomínio beneficia inadimplente

A partir da vigência do Código Civil, em 2003, a multa para pagamento da cota condominial foi reduzida de vinte para dois por cento, em conformidade com o disposto no artigo 1.336, §1º, do Código Civil.

Até então vigorava a possibilidade de se cobrar o teto de 2% à título de multa, ante a previsão do artigo 12, § 3º, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Ao que tudo indica, a fonte de inspiração do legislador reside no §1º, do artigo 52, da Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, no qual consta expressamente:

“As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.”

No julgamento do REsp 1365279/SP, o ministro Luis Felipe Salomão determinou a aplicação da multa de 10% ao condômino que atrasa reiteradamente o pagamento das cotas condominiais, desde que regularmente notificado, para que possa exercer o seu direito de defesa, conforme estabelecido nos artigos 1.336 e 1.337, do Código Civil.

O julgado abre caminho para ampliar a discussão sobre o aumento da multa aplicada a cota de condomínio, diante da constatação, ao longo dos últimos 12 anos, do grande número de condôminos inadimplentes.

Vale destacar, ainda, que a relação entre condôminos, por se tratar de rateio de despesas comuns entre proprietários de unidades do condomínio edilício, não guarda qualquer vínculo com a de consumo, sendo, portanto, impertinente comparar e igualar a multa moratória aplicada nas duas hipóteses.

Verifica-se, com bastante clareza, a preferência do condômino em quitar outras dívidas, cujas penalidades são mais caras, como cartão de crédito e cheque especial, do que pagar pontualmente a sua cota parte do condomínio, que é colocada em último lugar.

Os prejuízos causados aos demais condôminos, especialmente nos prédios com poucas unidades, é de grandes proporções, ainda mais se consideramos o longo tempo de tramitação da ação de cobrança.

O legislador beneficia exclusivamente o inadimplente, que goza de penalidade leve, levíssima, ao passo que sobrecarrega os demais proprietários, premiados as avessas por honrarem prontamente as suas obrigações pecuniárias.

O PL 650/2011, de autoria do deputado Hugo Leal, propõe o aumento da multa pelo atraso do pagamento da cota condominial para 20%, e argumenta, de forma apropriada, que “o propósito do projeto é dar prioridade ao interesse coletivo em relação ao individual”.

O tema é mais do que atual e clama por solução rápida, que seja justa para todos, especialmente àqueles que cumprem com suas obrigações, consertando a distorção imposta pelo atual Código Civil.

Date Created

27/11/2015