

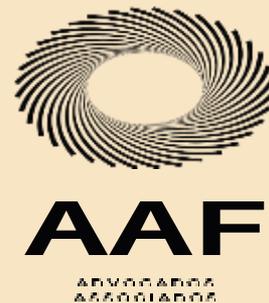


AAF

ASSOCIADOS
ASSOCIADOS

DAS DIVERSAS PENALIDADES E APLICAÇÃO DE MULTAS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO





Inadimplência, comportamentos tipificados como antissociais, realização de obras pelo condômino que comprometam a segurança da edificação, entre outras ocorrências, devem ser penalizadas com aplicação de multas, segundo o Código Civil Brasileiro (Lei Federal 10.406/2002).

A aplicação de penalidades aos condôminos é um dos assuntos mais importantes e que causa as principais diferenças de opiniões em condomínio. A antiga Lei Federal nº. 4.591/64, que regia os condomínios, estabelecia que o condômino que não pagasse a respectiva taxa mensal ao condomínio, estaria obrigado a pagar os juros moratórios convencionados (ou seja, previstos na Convenção). Atualmente, a Lei Federal nº. 10.406/2002 (Código Civil) disciplina a matéria e determina que, mesmo que os juros não estejam previstos em Convenção, eles sejam de 1% (um por cento) ao mês e a multa moratória de até 2% (dois por cento) sobre o débito (artigo 1.336, §1º). Cabe esclarecer que, num embate de entendimentos entre a atual legislação que rege os condomínios edilícios (Código Civil) e a respectiva Convenção condominial, prevalecerá sempre a lei, porque esta é a norma que atinge a todos, enquanto que a Convenção de condomínio faz-se obrigatória no âmbito do condomínio.



O atual Código Civil revogou a parte da Lei Federal nº. 4.591/64, que originalmente era a única disposição legal a tratar do assunto.



Com isso, ocorreu a redução da multa - antes ela atingia 20% (vinte por cento) sobre o débito, para o atual piso de 2% (dois por cento).

Isto acarreta, na prática, por parte do condômino, num determinado momento de necessidade, uma escolha entre deixar de pagar o condomínio (juros de 2%) ou o cartão de crédito (com juros entre 200 a 300%), por exemplo.



Quanto à cobrança dos valores de taxa condominial, prevê o CCB (artigo 1.337), que não cumprido qualquer dos deveres, o condômino poderá, por deliberação da assembleia, ser obrigado a pagar multa de até o quíntuplo do valor atribuído à cota condominial.

Em apoio, vem o § único desse artigo dizer que, por ato unilateral do síndico, a depender de posterior aprovação dos condôminos, impor ao condômino com comportamento antissocial, a multa que pode chegar a 10 (dez) vezes o valor da contribuição condominial mensal.



Essas penas podem ser atribuídas ao morador que não cumpre com as obrigações financeiras perante o condomínio, sem distinguir entre ser condômino, locatário ou detentor da posse.

01

Além das penalidades acima, previstas no artigo 1.337 do Código Civil, o §2º do artigo 1.336 prevê ainda que 2/3 dos condôminos restantes podem deliberar a imposição de multa no montante de até cinco vezes o valor da cota condominial para o condômino que:

02

(i) realizar obras que comprometam a segurança da edificação; (ii) alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; (iii) destinar diferentemente sua parte àquela prevista para a edificação; (iv) utilizar a sua parte de forma a prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais possuidores.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

03

A expressão condômino antissocial é genérica, extensiva, e se constitui numa frase a ser preenchida pelo juiz da causa, se houver acionamento judicial. O Código Civil não traz a possibilidade expressa de expulsão do condômino antissocial, mas esta pena capital já foi aplicada em muitas decisões judiciais dos tribunais brasileiros, desde que obedecidos alguns procedimentos.

04

Com relação ao condômino inadimplente, este não pode ser privado da utilização das áreas comuns, não se permitindo, entretanto, que vote (artigo 1.335, inciso III, CCB) em assembleia geral, exceção feita se a matéria em tratado for relativa ao direito de propriedade.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

Caso uma regra nesse sentido conste da Convenção condominial, será necessário interpretar a norma para se evitar contrariedade a preceito de ordem pública, previsto na Constituição Federal.





AAF

ADVOCADOS
& ASSOCIADOS

As dívidas e multas em condomínio são de natureza 'propter rem' (próprio da coisa), o que permite ser o condômino penalizado, privado da propriedade em possível cobrança (por exemplo, numa penhora do imóvel com leilão).



AAF

ASSOCIADOS

Essas regras são aplicáveis ao locatário, se este tiver conduta antissocial, respondendo forçosamente o proprietário pelos atos de seu inquilino.

As dívidas de condomínio não obtêm a proteção da alegação do bem de família, porque a natureza da obrigação é 'propter rem' (próprio da coisa), que configura exceção e não permite que seja invocado o instituto do bem de família.





AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



www.aaf.adv.br
aaf@aaf.adv.br

(11) 97680-1504 whatsapp
(11) 94339-8848 celular

Rua Turiassu n°. 390/Cj 16 - Perdizes
São Paulo - Capital
CEP.: 05005-000

