

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

## PROJETO DE LEI Nº 2667, DE 1996

Estabelece limite para a multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual e dá outras providências.

**Autor:** Senado Federal

**Relator:** Deputado Paulo Magalhães

### I - RELATÓRIO

Cuida-se de projeto de lei oriundo do Senado Federal que visa estabelecer limite para a multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual, fixando-o em 2% do valor da prestação. Altera, ainda, a Lei nº 8078/90 – Código de Defesa do Consumidor - e a Lei nº 4591/64 – Condomínio em Edificações.

Em apenso, encontram-se quatorze proposições, a saber:

- PL nº 2241/96;
- PL nº 2291/96;
- PL nº 2428/96;
- PL nº 2516/96;
- PL nº 2727/97;
- PL nº 1048/99;
- PL nº 1661/99;
- PL nº 1928/99;

- PL nº 2166/99;
- PL nº 2780/00;
- PL nº 4675/01;
- PL nº 5939/01;
- PL nº 6071/02.
- PL nº 7029/02.

De acordo com o despacho inicial da Presidência da Câmara dos Deputados, as proposições deveriam ser analisadas pelas Comissões de Economia, Indústria e Comércio e de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, quanto ao mérito, e por esta Comissão de Constituição, Justiça e de Redação, quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa (Art. 54 do RI).

Em face disso, requeri fosse oficiada à presidência da Casa a fim de que se alterasse tal despacho, tendo em vista tratarem as proposições de matérias cujo mérito impunha a análise técnica deste colegiado.

Esse requerimento foi atendido pela presidência da comissão – conforme se verifica pelas páginas finais destes volumosos autos, de sorte que a presidência da Casa reviu seu despacho, nos moldes por nós propugnados.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

A proposição principal atende ao pressuposto de constitucionalidade (competência legislativa da União, atribuição do Congresso Nacional, legitimidade de iniciativa e elaboração de lei ordinária) e de juridicidade. A técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, para adaptar-se aos ditames da Lei Complementar nº 95/98.

No mérito, o projeto de lei não deve merecer aprovação.

O art. 1º visa estabelecer o teto de dois por cento para a multa de mora decorrente do inadimplemento de toda e qualquer obrigação contratual no seu termo. Essa medida não nos parece acertada, devendo prevalecer, para a generalidade dos contratos, a regra geral do (novo) Código Civil, a respeito da cláusula penal (arts. 408 a 416).

No que tange à alteração do art. 52 da Lei nº 8078 (Código de Defesa do Consumidor), consubstanciada pelo art. 2º do projeto, a mesma não se faz necessária. O *caput* deve permanecer inalterado, uma vez que sua redação atual é mais precisa e enxuta, como convém. O sugerido § 1º, pelo qual as multas de mora de obrigações relativas a relação de consumo não podem ser superiores a dois por cento do valor da prestação, já consta do texto do dispositivo desde a Lei nº 9298, de 01º/08/96. O § 2º não deve prosperar: a multa decorrente do atraso no pagamento de aluguel não deve ser engessada em dois por cento, mesmo porque não se trata de relação de consumo, e, quanto às tarifas públicas, as que caracterizam essa relação já estão encampadas pelo parágrafo anterior.

O art. 3º do projeto, em virtude do qual a multa pelo atraso no pagamento de contribuição de condomínio edilício deve atender ao teto de dois por cento do débito, também apresenta matéria superada pela legislação superveniente, haja vista o art. 1336, § 1º, da Lei nº 10.406/02 – novo Código Civil.

O art. 4º perde seu sentido, em face da rejeição dos demais que o precedem.

Passemos, agora, à análise dos substitutivos, elaborados pelas comissões precedentes, ao PL 2667/96 (principal), para, posteriormente, analisar as proposições apensadas.

O substitutivo elaborado pela Comissão de Economia, Indústria e Comércio atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, a rejeição dos arts. 1º e 2º se impõe pelas mesmas razões já aduzidas em relação ao projeto principal; quanto ao art. 3º, entendemos que encerra regra de cálculo de multa pelo atraso no pagamento de aluguel de imóvel urbano que não atende à praticidade que deve reger a matéria, tendo em vista o dia-a-dia das relações locatícias, pelo que tampouco deve prosperar.

O substitutivo elaborado pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias atende aos pressupostos de constitucionalidade, juridicidade e adequada técnica legislativa. No mérito, a proposição não deverá prosperar, pelas mesmas razões aduzidas quando da análise da proposição principal, atentando-se para o fato de que, à época da apreciação deste parecer, estará revogando artigo do Código Civil de 1916, então quase morto.

Passemos à apreciação das proposições apensadas.

- PL 2241/96: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, não deve ser aprovado, pois o limite de dois por cento para a multa de mora já se aplica às tarifas públicas que consubstanciam relação de consumo, aos condomínios – em face do novo diploma civil, aos planos de saúde e às mensalidades escolares, nestes dois últimos casos, pela já aplicação do art. 52, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor. No que tange a Sistema Financeiro da Habitação e locação de imóveis, trata-se de legislações específicas, para as quais o limite não haverá de ser aplicado.

- PL 2291/96: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, não deverá merecer aprovação, pois encerra matérias para as quais já se aplica o art. 52 do Código de Defesa do Consumidor, ou afeitas à legislação própria.

- PL 2428/96: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, não deverá merecer aprovação, porquanto trata de matérias cujo novo Código Civil já dispõe, quer em seu art. 1336, § 1º, quanto à multa relativa à contribuição de condomínio, quer nos arts. 1347 a 1356, quanto à administração do condomínio (o que abrange a figura do síndico).

- PL 2516/96: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, deve ser rejeitado, à luz do art. 1336, § 1º, do novo diploma civil.

- PL 2727/97: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, pela rejeição, pois, conforme já referido quando da apreciação da proposição principal, para a generalidade dos contratos não de prevalecer as regras do novo Código Civil, referentes à cláusula penal – arts. 408 a 416.

- PL 1048/99: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, deve ser rejeitado, pois a previsão de multa de dois por cento já é prevista pelo novo Código Civil, não sendo conveniente que passe para cinco por cento, se o atraso for superior a dez dias.

- PLs 1661/99, 1928/99 e 2166/99: atendem aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. Quanto ao mérito, devem ser rejeitados, dado que a matéria já foi atendida pelo art. 1336, § 1º, do novo Código Civil.

- PL 2780/00: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, quanto ao valor da multa, o novo diploma civil já dispõe a respeito. Com relação ao síndico, parece mais conveniente manter-se a redação genérica do art. 1348, VII, do novo Código, pela qual compete ao síndico cobrar dos condôminos as suas contribuições, deixando para a legislação específica, processual, a definição sobre o modo pelo qual a cobrança judicial deverá se dar.

- PL 4675/01: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, entendemos que o teto para o atraso no pagamento do aluguel poderia ser maior, o que abordaremos quando da análise do próximo projeto de lei.

- PL 5939/01: atende aos pressupostos de constitucionalidade, juridicidade e de adequada técnica legislativa. No mérito, a parte da proposição relativa à multa pelo atraso no pagamento da contribuição de condomínio já é atendida pelo novo Código Civil. Quanto à multa relativa ao atraso no pagamento de aluguel residencial, entendo, com efeito, que a matéria

deveria, efetivamente, ser expressamente regulada pela legislação específica – Lei 8245/91, mantida pelo novo Código Civil. Nesse sentido, a colocação do art. 17 A afigura-se, do ponto de vista da técnica legislativa, adequada, parecendo, contudo, que para essa hipótese o mais adequado seria impor um teto de dez por cento (contrariamente, aliás, ao que afirma a justificativa do projeto). Nessa parte, portanto, a proposição deverá ser aprovada, com substitutivo.

- PL 6071/02: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, a proposição, na contramão do que dispõe o novo diploma civil, estabelece multas pesadas para o atraso no pagamento da contribuição de condomínio, o que não se afigura recomendável. A par disso, encerra disposição de cunho processual – e com nomenclatura atrasada, o que, tampouco, deve prevalecer.

- PL 7029/02: atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade; a técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, a proposição não deve merecer aprovação. Conquanto a multa pelo atraso no pagamento de aluguel residencial deva merecer tratamento legislativo específico na lei própria, não parece adequado conferir-se à matéria tratamento penal, sendo mais adequada a inclusão de art. 17 A, como já exposto quando da apreciação do PL 5939/01. Quanto à multa pela rescisão contratual, por parte do locatário, a matéria, por disposição expressa do art. 4º da Lei 8245/91, era regida pelo art. 924 do revogado Código civil, havendo de se aplicar, hoje, o art. 413 do novo diploma civil. Trata-se de disposição relativa à cláusula penal, cujo valor, em princípio, não pode exceder o da obrigação principal, mas, pela aplicação do mencionado art. 413, deve ser reduzida equitativamente pelo juiz, se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. Assim, o locatário parece resguardado de multa rescisória excessiva; de outra parte, limitação legal expressa desta multa em dois por cento do valor do aluguel do imóvel poderia dar ensejo a abusos por parte dos locatários, em prejuízo dos locadores. A lei deve, tanto quanto possível, ser equilibrada.

Em face de todo o exposto, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, inadequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL 2667/96 e do substitutivo a ele elaborado pela Comissão de Economia, Indústria e Comércio; pela constitucionalidade, juridicidade, adequada

técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do substitutivo elaborado pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias; pela constitucionalidade, juridicidade, inadequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição dos PLs 2241/96, 2291/96, 2428/96, 2516/96, 2727/97, 1048/99, 1661/99, 1928/99, 2166/99, 2780/00, 4675/01, 6071/02 e 7029/02; e pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do PL 5939/01.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2003 .

Deputado Paulo Magalhães  
Relator

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5939, DE 2001

Acrescenta dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei fixa limite para a multa de mora decorrente do inadimplemento, no seu termo, da obrigação de pagar o aluguel, nas locações dos imóveis urbanos.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 17 A :

*“Art. 17A. A multa de mora, decorrente do inadimplemento, no seu termo, da obrigação de pagar o aluguel não poderá exceder a dez por cento do valor do mesmo.”*

Art. 3º. Esta lei entrará em vigor após decorridos trinta dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em        de        de 2003.

Deputado Paulo Magalhães  
Relator

211378.020