



CÂMARA DOS DEPUTADOS

RECURSO Nº 112, DE 1996

(Contra decisão conclusiva de comissão)

(Do Sr. Ricardo Izar e Outros)

Requer, nos termos do art. 132, § 2º, do Regimento Interno, que o Projeto de Lei nº 1.660-A, de 1996, seja apreciação pelo Plenário.

(PUBLIQUE-SE. SUBMETA-SE AO PLENÁRIO)

Senhor Presidente:

Os Deputados abaixo assinados, com base no art. 132, § 2º do Regimento Interno, recorrem ao Plenário contra a apreciação conclusiva do Projeto de Lei nº 1660/96, que "altera a redação do parágrafo 3º do artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1994, que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias", discutido e votado nos termos do art. 58, § 2º, da constituição, pela Comissão de Constituição e Justiça, conforme anúncio publicado no Diário do Congresso Nacional:

A curta paz no mercado de condomínios está ameaçada. o Projeto de lei nº 1.660/96, de autoria do Dep. Aloysio Nunes Ferreira, tem o condão de colocar em risco a frágil estabilidade destas relações;

Com efeito, na esteira da lei nº 9.298/96, que reduziu o teto máximo das multas moratórias em 2% para as

relações de consumo que impliquem outorga de crédito ou concessão de financiamento, o supracitado projeto pretende estender esse limite às cotas condominiais;

Esse projeto, transformado-se em lei, acarretará, de plano, um malefício a curto prazo e outro mais distanciado no tempo;

Como consequência imediata, haverá um incentivo à mora no pagamento dos condomínios. Infelizmente a nossa população, praticamente criada em uma economia inflacionária, ainda, não se compenetrrou de que a estabilidade dos índices inflacionários veio para ficar;

Assim sendo, o percentual proposto não terá o efeito inerente a toda e qualquer multa moratória, que é o de estimular a pontualidade;

O que precisa ficar estreme de dúvidas, é que o fim precípuo da multa moratória é não ser ela aplicada;

A lei do condomínio (4.591/64), aprovada em época de inflação inferior ao patamar de 30% ao ano, estabeleceu o patamar de até 20% a título de multa. Durante 32 anos, passando por período em que a inflação de anos ficou em 15%, não se pensou em alterar a lei de condomínio no tocante à multa nela estabelecida;

A redução da multa para 2% ou 5% (conforme parecer do relator na CCJR, Dep. Almino Affonso) fatalmente estimulará a inadimplência, fazendo com que os condomínios não paguem as obrigações, bem como o INSS, água, luz e até salários de empregados;

Com o custo financeiro, fixado pelos bancos, de juro de até 14% ao mês, embora a multa tenha sido

reduzida para 2%, todos pagarão em dia o cheque especial, o cartão de crédito etc., preferindo o atraso no condomínio, cuja taxa de juro moratório não poderá ultrapassar a 1% ao mês;

E o prejudicado será exatamente aquele que se busca proteger;

É que a multa será de 2% ou 5%, se o condômino atrasar um dia ou vários meses, ou seja, se, por qualquer razão, o pagamento não for feito no dia aprasado, o percentual da multa não será alterado ao longo dos meses, trazendo um desinteresse no pagamento do principal. Fácil antever as conseqüências dessa postura. A principal delas será a disposição do condomínio em ingressar com a ação de cobrança;

Assim, por todo o exposto entendemos que a paz no mercado condominial permanecerá, se o citado projeto de lei for rejeitado.

12/06/96

PPB/SP

Assinaturas Confirmadas

ADELSON SALVADOR
AECIO NEVES
AGNALDO TIMOTEO
ALCIONE ATHAYDE
ALVARO GAUDENCIO NETO
ANIBAL GOMES
ANTONIO FEIJAO
CASSIO CUNHA LIMA
CHICAO BRIGIDO
CHICO DA PRINCESA
CHICO VIGILANTE
CORAUICI SOBRINHO
DANILO DE CASTRO
DARCI COELHO
DILSO SPERAFICO
DUILIO PISANESCHI

ELISIO CURVO
ENIO BACCI
ESTHER GROSSI
FELIPE MENDES
GERSON PERES
HAROLDO LIMA
HERCULANO ANGHINETTI
HILARIO COIMBRA
JOAO COLACO
JOAO COSER
JOAO LEAO
JOAO MAIA
JOFRAN FREJAT
JOSE CARLOS COUTINHO
JOSE LUIZ CLEROT
LEONEL PAVAN

LEONIDAS CRISTINO
LUIZ BUAIZ
MAGNO BACELAR
MARIA VALADAO
MAURICIO REQUIAO
MURILO PINHEIRO
NILSON GIBSON
ODACIR KLEIN
ODELMO LEAO
ODILIO BALBINOTTI
OSORIO ADRIANO
PAES LANDIM
PAULO TITAN'
PEDRO CORREA
RICARDO GOMYDE
RICARDO IZAR

ROBERTO JEFFERSON
ROMEL ANIZIO
SEBASTIAO MADEIRA
SEVERIANO ALVES
SILVIO TORRES
SIMARA ELLERY
SYLVIO LOPES
VADAO GOMES
WALDOMIRO FIORAVANTE
WERNER WANDERER
WILSON CIGNACHI
ZILA BEZERRA

Assinaturas que não Conferem

ARMANDO COSTA
CARLOS SANTANA

DILCEU SPERAFICO
FERNANDO GOMES
NAN SOUZA
PEDRO NOVAIS

RONIVON SANTIAGO
UBALDINO JUNIOR
VALDENOR GUEDES

Assinaturas de Deputados(as) Licenciados(as)

Assinaturas Repetidas

PEDRO CORREA

SECRETARIA-GERAL DA MESA
Seção de Atas

Ofício nº 247/96

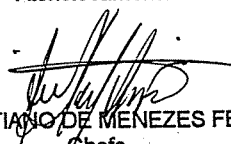
Brasília, 13 de novembro de 1996.

Senhor Secretário-Geral:

Comunico a Vossa Senhoria que o Recurso, do senhor Ricardo Izar e outros, que "Recorre ao Plenário, nos termos do artigo 132, § 2º do Regimento Interno, contra a apreciação conclusiva da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, ao Projeto de Lei nº 1.660/96, que altera a redação do parágrafo 3º do artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1994, que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias", contém número suficiente de signatários, constando a referida proposição de:

060 assinaturas válidas;
009 assinaturas que não conferem;
001 assinatura repetida e
001 assinatura ilegível.

Atenciosamente


CRISTIANO DE MENEZES FEU
Chefe

A Sua Senhoria o Senhor
Dr. MOZART VIANNA DE PAIVA
Secretário-Geral da Mesa
N E S T A

PROJETO DE LEI Nº 1660-A, DE 1996

(Do Sr. Aloysio Nunes Ferreira)

Altera a redação do parágrafo 3º do artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1994, que "dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias", tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo.

(PROJETO DE LEI Nº 1.660, DE 1996, A QUE SE REFERE O PARECER)

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação:

- termo de recebimento de emendas
- parecer do Relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- termo de recebimento de emendas ao substitutivo
- parecer da Comissão
- substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 3º do artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação do índice de correção aprovado em assembléia do condomínio, no caso da mora por período superior a 6 (seis meses).

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

Com a estabilidade da economia brasileira, após a implantação do plano real, não se justifica mais hoje em dia a cobrança feita atualmente no que se refere as multas cobradas sobre o valor das cotas condominiais.

Os atuais índices inflacionários não ultrapassam a 2% (dois por cento) ao mês na média, portanto as multas que se aplicam sobre as cotas atrasadas tornam-se escorchantes e alvitam o bolso do condômino, que a essa altura já atravessa um período crítico por não ter saldado os seus compromissos na data previamente estabelecida, ou seja 20% (vinte por cento) é um ônus muito pesado.

A própria lei estabelece que a multa poderia ser de até 20% (vinte por cento), com os índices de inflação antigos ainda se justifica, o que não é possível se admitir hoje em dia.

Dando-se como exemplo de um inquilino que paga um aluguel de RS 1.000,00 (hum mil reais) e uma cota de condomínio de RS 250,00 (duzentos e cinquenta reais), com a atual taxa de multa pagará RS 300,00 (trezentos reais) ou seja 30% (trinta por cento) do valor do aluguel fora as outras taxas.

Tramita no Congresso Nacional Projeto de Lei nº 259-B que altera a redação do artigo 52 parágrafo 1º, da lei 8.078 de 11 de novembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e da outras providências, reduzindo as multas de 10% (dez por cento) para 2% (dois por cento), no código de defesa do consumidor, tendo já sido aprovado na Câmara dos Deputados, encontrando-se atualmente em tramitação no Senado Federal.

O objetivo dessa nossa proposição é resguardar principalmente o poder de compra dos inquilinos, que hoje são a sua maioria, e que muitas vezes arcam também com outras despesas embutidas no valor final das cotas condominiais.

Conto com o apoio dos meus nobres pares nesta casa para a aprovação desta proposição, que virá reparar uma injustiça.

Sala das sessões em 2º de março de 1996.

Deputado ALOYSIO NUNES FERREIRA.

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELO AUTOR

REDAÇÃO FINAL

PROJETO DE LEI Nº 259-B, DE 1995

Altera a redação do § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que "dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências".

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - O § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 52 -

§ 1º - As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a 2% (dois por cento) do valor da prestação."

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 14 de dezembro de 1995.


Relator

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CeDI"

LEI Nº 4.591 — DE 16 DE
DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º. Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º. Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe pro-

movêr, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º. O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º. As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço

comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º. A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990 (*)

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR****CAPÍTULO VI
DA PROTEÇÃO CONTRATUAL****Seção II
Das Cláusulas Abusivas**

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I — preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II — montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III — acréscimos legalmente previstos;
- IV — número e periodicidade das prestações;
- V — soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no seu termo não poderão ser superiores a dez por cento do valor da prestação.

§ 2º É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

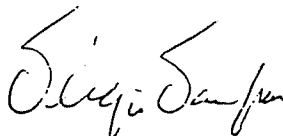
§ 3º (*Vetado.*)

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS****PROJETO DE LEI Nº 1.660/96**

Nos termos do art. 119, caput, I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor

Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas a partir de 26 / 04 / 96 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 08 de maio de 1996 .



SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA

Secretário

PARECER DA

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei, do nobre Deputado Aloysio Nunes Ferreira, procura alterar o § 3º do art. 12 da Lei nº 4591/64, a fim de diminuir a multa decorrente do atraso no pagamento das despesas de condomínio, a que fica sujeito o condômino, dos atuais "até 20% " para, no máximo, 2%.

Segundo a justificativa do projeto, as multas atuais, de até 20%, tornaram-se escorchantes, em fase da estalibidade da economia brasileira, após o Plano Real.

Ressalta-se que a proposição está em consonância com outro projeto de lei, aprovado nesta Casa e em tramitação no Senado Federal, no sentido de reduzir as multas previstas no Código de Defesa do Consumidor, de 10% para 2%.

Esgotado o prazo, não foram oferecidas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Não há reparos a serem formulados quanto à constitucionalidade do PL nº 1.660/96 (competência legislativa da União, atribuição do Congresso Nacional, legitimidade de iniciativa e elaboração de lei ordinária) e juridicidade. A técnica legislativa é correta.

No que respeita ao mérito, parece-me indiscutível que a multa moratória, fixada em até 20% sobre o débito, é realmente elevada, tornando-se muito onerosa à vista da conjuntura atual da economia. É justa a proposição de 2%.

Contudo, considero necessário alterar a parte final do § 3º do art. 12 da Lei 4591/64, a que o projeto de lei em análise faz remissão, uma vez que o período de carência de seis meses já não vigora, em face da Lei de Correção Monetária (Lei 6899/81), que tornou a correção monetária devida a partir do ajuizamento da ação.

Voto, destarte, pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e aprovação do Projeto de Lei nº 1660, de 1996, na forma do substitutivo, oferecido em anexo a este parecer.

Sala da Comissão, em 24 de maio de 1996.


DEPUTADO ALMINO AFFONSO
RELATOR

SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR

Altera redação do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias".

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - O § 3º do art. 12, da lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

" Art. 12.

§ 3º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 2% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção.

.....
Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 24 de maio de 1996.


DEPUTADO ALMINO AFFONSO
RELATOR

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 1.660/96

Nos termos do art. 119, caput, II do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas a partir de 30 / 05 / 96 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao substitutivo oferecido pelo relator.

Sala da Comissão, em 10 de junho de 1996.


SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
Secretário

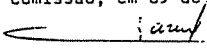
III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei nº 1.660/96, nos termos do parecer do Relator, Deputado Almino Affonso.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Aloysio Nunes Ferreira - Presidente, Vicente Cascione, Nestor Duarte e Vicente Arruda - Vice-Presidentes, Benedito de Lira, Paes Landim, Régis de Oliveira, Rodrigues Palma, Roland Lavigne, Vilmar Rocha, Ary Kara, De Velasco, Eudoro Pedroza, Gilvan Freire, Ivandro Cunha Lima, João Natal, José Luiz Clerot, Robson Tuma, Adhemar de Barros Filho, Adylson Motta, Jair Siqueira, Jarbas Lima, José Rezende, Prisco Viana, Almino Affonso, Danilo de Castro, Marconi Perillo, Welson Gasparini, Zulaiá Cobra, José Genoíno, Marcelo Deda, Milton Temer, Coriolano Sales, Enio Bacci, Aldo Arantes, Cláudio Cajado, Jair Soares, Júlio César, Magno Baccelar, Moisés Lipnik, Ricardo Barros, Luís Barbosa, Welinton Fagundes, Ayrton Xerez e Nilson Gibson.

Sala da Comissão, em 09 de outubro de 1996


Deputado VICENTE CASCIONE
Vice-Presidente no exercício
da Presidência

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

Altera redação do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O § 3º do art. 12, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12

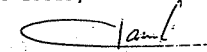
§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 2% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção.

....."

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 09 de outubro de 1996


Deputado VICENTE CASCIONE
Vice-Presidente no exercício
da Presidência