

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **PROJETO DE LEI Nº 2.476, DE 2003**

**(Aposos os PLs 650, de 2011, 8.095, de 2014, e 3.905, de 2015)**

Altera a redação do artigo 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil -, para permitir a cobrança de multa de até vinte por cento pelo atraso no pagamento da prestação condominial.

**Autor:** Deputado ARNALDO FARIA DE SÁ

**Relator:** Deputado ESPERIDIÃO AMIN

## **I – RELATÓRIO**

O projeto de lei nº 2.476, de 2003, de autoria do ilustre deputado Arnaldo Faria de Sá, visa a substituição da multa pecuniária, estabelecido no § 1ª da referida Lei, pela multa de 20% sobre o valor do débito.

Para tanto, justifica que a Lei nº 4.591, de 1964, em seu artigo 12 § 3º, fixava tal valor e, segundo estudos apresentados por órgãos classistas, como AABIC e SECOVI, o valor arbitrado pela legislação atual, desestimulou o pagamento regular da obrigação condominial, resultando no aumento considerável da inadimplência, tendo em vista que o condômino priorizava realizar o pagamento de contas diversas, com multas superiores, ante o pagamento da multa, conforme prevê o artigo 1.336 da Lei 10.406 de 2002.

Por fim, devido à alta taxa de inadimplemento dos condôminos, sugere o retorno da aplicação da multa de 20% sobre o atraso no pagamento da taxa do condomínio.

Foram apensados o PL de n. 650, de 2011, do Deputado Hugo Leal, que traz a mesma alteração com as mesmas palavras em nada acrescentando à proposta principal; o PL 8.095, de 2014, do Deputado Dr. Grilo, que altera o percentual da multa moratória condominial para dez por cento (10%), se autorizado pela convenção do condomínio; e o PL 3.905, de 2015, do Deputado Veneziano Vital do Rêgo, que pretende estipular a multa de inadimplência condominial em até dez vezes a devedores recorrentes, independente do previsto no § 1º do art. 1336 do CC, desde que deliberado por assembleia.

Não foram apresentadas emendas, no prazo regimental.

É o Relatório.

## **II – VOTO DO RELATOR**

A esta Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania compete analisar as propostas sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, sendo a apreciação conclusiva (art. 24, II do Regimento Interno).

A matéria aqui tratada é de competência da União Federal (art. 22, I), de iniciativa desta Casa (art. 61), não atentando contra quaisquer dos incisos do § 4º do art. 60, todos da Constituição Federal, o projeto é constitucional, nestes aspectos.

A técnica legislativa, salvo a do PL 8.095, de 2014, encontra-se de acordo com a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

Eis que o PL 8.095, de 2014, contrariando os ditames da Lei Complementar 95/98, traz a expressão NR, entre parênteses, após o § 1º do artigo a ser alterado. Esta deve ser posta ao final do dispositivo a ser alterado, entendendo-se este como o final do artigo, não do parágrafo alterado, quando houver outros após este.

Além disso, estabelece alteração a um parágrafo 1º da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, não indicando a qual artigo se refere,

somente no corpo da Justificação, percebe-se que é para o art. 1336 do Código Civil.

Parece-nos que há injuridicidade.

A matéria do projeto de lei não merece prosperar, pois, embora as propostas sejam elogiáveis, pela intenção dos autores de proteger os condôminos que realizam o pagamento regular dos seus débitos, cremo-las violarem princípios do ordenamento jurídico vigente.

Considerando os atos sociais, políticos e do direito de modo geral, os princípios têm, além da moralidade e da ética, extraordinária relevância no mundo jurídico, pois não se prendem a dogmas e técnicas jurídicas e sim embasam o sistema processual, servindo como amparo legitimador.

O princípio da proporcionalidade se justifica no presente caso, vez que para qualquer manifestação do poder público deve imperar o respeito da necessidade de análise do caso concreto em cotejo com a norma que será aplicável, e, ao utilizá-la, deverá ser adequada à realidade vigente.

Em respeito a este princípio, devemos verificar se são levados em consideração e se adequados à realização dos direitos colidentes ou concorrentes.

J.J. Gomes Canotilho entende que: *“Trata-se, afinal, de um controle de natureza equitativa que, não pondo em causa os poderes constitucionalmente competentes para a prática de actos autoritativos e sem afectar a certeza do direito, contribuindo para a integração do ‘momento de justiça’ no palco da conflitualidade social.”* (Direito Constitucional e Teoria da Constituição, 7ª Edição, Ed. Almedina).

Para Humberto Bergmann Ávila: *“Pode-se definir o dever de proporcionalidade como um postulado normativo aplicativo decorrente da estrutura principal das normas e da atributividade do Direito e dependente do conflito de bens jurídicos materiais e do poder estruturador da relação meio-fim, cuja função é estabelecer uma medida entre bens jurídicos concretamente correlacionados.”* (A distinção entre princípios e regras e a redefinição do dever de proporcionalidade. Revista de direito administrativo. Rio de Janeiro, n. 215, p. 151-179, jan/mar 1999).

O princípio da razoabilidade é outro princípio violado pelos projetos de lei em análise. Este princípio visualiza a concretização razoável para a solução jurídica, respeitando as circunstâncias sociais, econômicas, culturais e políticas que envolvam a questão. Assim, este princípio visa impedir a consumação de atos, fatos e comportamentos inaceitáveis, buscando os elementos mais objetivos na caracterização dos atos do Poder Público, no tocante ao ato normativo.

Celso Antônio Bandeira de Mello refere-se a este princípio afirmando que a Administração, ao atuar no exercício de discricão, terá de obedecer aos critérios que sejam aceitáveis, do ponto de vista racional, sempre em sintonia com o senso normal das pessoas equilibradas e respeitadas das finalidades que presidiram a outorga da competência exercida.

Ainda: se pretende colocar que não serão apenas inconvenientes, mas também ilegítimas e, portanto, invalidáveis as condutas desarrazoadas, incoerentes ou praticadas com desconsideração às situações e circunstâncias, que seriam atendidas por quem tivesse atributos normais de prudência, sensatez e disposição de acatamento às finalidades da lei atributiva da discricão manejada. (Curso de Direito Administrativo, 10ª ed., São Paulo: Malheiros Editores, 1998).

Assim, não é possível à lei infraconstitucional violar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, estruturas do Estado Democrático de Direito. Dotados de grau de abstração, os princípios são a base do ordenamento jurídico. Informam tanto a criação, quanto a interpretação e a aplicação concreta das normas e regras, ainda que confluentes para o direito privado.

Entendemos, ainda, que apesar dos altos índices de inadimplemento dos condôminos, a legislação já prevê punição adequada pelo não pagamento das chamadas contribuições condominiais, mormente em se tratando do contexto atual de inflação e poder aquisitivo baixos e o alto índice de desemprego que vive o País.

Podem os síndicos fazer a inclusão nos cadastros de inadimplentes, dos condôminos que não realizarem o pagamento das contribuições condominiais.

Tal medida é de extrema relevância e mostra que o legislador agiu com bom senso ao contemplar o princípio da proporcionalidade na punição ao inadimplente condominial, e se mostrou razoável, pois impossibilita os condôminos, inscritos em tal cadastro, à farta linha de crédito disponibilizada pelas instituições financeiras aos cidadãos não inscritos nos cadastros de inadimplentes, impossibilitando-o de realizar qualquer tipo de transação financeira, o que desmotiva, por consequência, o não pagamento regular da sua obrigação contratual.

Apresentam-se falaciosos os argumentos de que os condôminos preferem pagar outras dívidas que têm multas maiores, uma vez que a multa, nas relações de consumo, v.g., também encontra-se estipulada em 2% (dois por cento).

Urge lembrar ainda que a tentativa de aumentar a multa moratória para as contribuições condominiais já foi objeto de Lei (10.931, de 2004), sendo vetada pelo então Presidente Luís Inácio Lula da Silva.

Em se tratando de condôminos devedores contumazes, a regra estipulada no artigo 1.337 do Código Civil, já contempla de modo bastante eficaz a malfadada conduta:

***“Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.*”**

*Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.”*

Diante de tal impositivo legal, as propostas carecem de razoabilidade, mormente quando querem decuplicar o valor devido a título de ‘taxa’ de condomínio em atraso.

Assim, também no mérito as propostas não devem prosperar, por não preencherem os requisitos de conveniência ou oportunidade.

Diante do exposto, o voto é pela constitucionalidade, injuridicidade, adequada técnica legislativa, salvo a do PL 8.095, de 2014, e, no mérito, pela rejeição dos Projetos de Lei nºs 2.476 de 2003, 650, de 2011; 8.095, de 2014 e 3.905, de 2015.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2016.

Deputado ESPERIDIÃO AMIN  
Relator