



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA **PROJETO DE LEI Nº 2.476, DE 2003** **(APENSADOS OS PROJETOS DE LEI Nº 650, DE 2011;** **8.095, DE 2014; E 3.905, DE 2015)**

Altera a redação do art. 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 Darcy de Matos

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe, de autoria do Deputado Arnaldo Faria de Sá, altera a redação do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a fim de permitir a cobrança de multa pelo atraso no pagamento da prestação condominial de até vinte por cento sobre o valor do débito.

Sustenta o autor que a Lei nº 4.591, de 1964, previa a possibilidade de fixação da multa por atraso de pagamento nesse patamar de vinte por cento sobre o débito. Contudo, com o advento do Código Civil de 2002, o patamar máximo da multa passou a ser de dois por cento.

Assevera que, conforme estudos realizados por entidades atuantes na área (AABIC e SECOVI), essa redução de patamar estimulou a inadimplência de prestações condominiais. Desta feita, faz-se necessária atuação legislativa a fim de modificar esse cenário.

Estão apensados à proposição principal os seguintes projetos: PL nº 650, de 2011, que fixa patamar idêntico, de vinte por cento; o PL nº 8.095, de 2014, que fixa patamar de dez por cento; e o PL nº 3.905, de 2015, que



CÂMARA DOS DEPUTADOS

propõe, como solução para o inadimplemento, norma nos seguintes termos: *“por deliberação da assembleia, pode ser cominada multa de até dez vezes a parcela devida do condomínio a devedores recorrentes”*.

Os projetos foram distribuídos a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania – CCJC.

Em 29/08/2016, foi apresentado parecer pelo então Relator, Deputado Esperidião Amin. Não houve apreciação por esta Comissão.

Ao término da 55^a Legislatura, as proposições foram arquivadas. Iniciada a nova Legislatura, sobreveio o desarquivamento e a designação deste Relator. Ato contínuo, foi reaberto o prazo para emendas ao projeto. Não foram apresentadas emendas.

A matéria está sujeita à apreciação conclusiva e tramita em regime ordinário.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 2.476/2003 e respectivos apensados, conforme preceituam o artigo 32, inciso IV, alínea 'a' e o artigo 54, inciso I, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, e sobre o mérito das proposições.

Iniciando o exame da proposição pelos aspectos formais relativos à competência legislativa, à iniciativa parlamentar e à espécie normativa empregada, conclui-se pela inexistência de vícios constitucionais que possam obstar sua aprovação, dado que a matéria está em consonância com os artigos 22, inciso I; 48, *caput*, e 61, *caput*, todos da Constituição Federal.

Quanto à constitucionalidade material, imperioso asseverar que a pretendida elevação do patamar máximo de multa a ser aplicada no caso de inadimplemento da prestação de condomínio configura ofensa ao princípio da



CÂMARA DOS DEPUTADOS

proporcionalidade, ferindo, ao fim e ao cabo, o devido processo legal, em seu aspecto material (art. 5º, LIV, da Constituição Federal).

A propósito, a doutrina de Gilmar Mendes e Paulo Gustavo Gonet Branco revela que a edição de uma lei deve respeitar a regra da proporcionalidade em sentido estrito, delimitada na adequação e na necessidade. Para os referidos constitucionalistas:

*“A doutrina identifica como típica manifestação do excesso de poder legislativo a violação do princípio da proporcionalidade ou da proibição de excesso (Verhältnismässigkeitsprinzip; Übermassverbot), que se revela mediante contraditoriedade, incongruência e irrazoabilidade ou inadequação entre meios e fins. No direito constitucional alemão, outorga-se ao princípio da proporcionalidade ou ao princípio da proibição de excesso qualidade de norma constitucional não escrita. A utilização do princípio da proporcionalidade ou da proibição de excesso no direito constitucional envolve, como observado, a apreciação da necessidade (Erforderlichkeit) e adequação (Geeignetheit) da providência legislativa”.*¹

Em outras palavras, a adequação e a necessidade constituem vetores com a finalidade de conter o excesso normativo do legislador.

Nesse diapasão, cumpre ressaltar que a finalidade da multa pelo descumprimento de determinada obrigação, denominada cláusula penal, tem duas finalidades: resarcir o credor das perdas e danos decorrentes do inadimplemento; e coagir o devedor a cumprir com sua obrigação, sem que possamos chegar em um enriquecimento desmedido do beneficiário da multa.

Com efeito, a elevação pela legislação do seu patamar máximo a um valor excessivo – dez ou vinte por cento do valor do débito, ou dez vezes o valor da parcela devida – desvirtua a finalidade dessa cláusula penal, configurando, a depender do montante devido, um caráter confiscatório.

Registre-se, por oportuno, que os direitos fundamentais, entre eles o citado devido processo legal, se aplicam à esfera privada, incidindo sobre relações entre particulares – no caso, condomínios e condôminos. Trata-se da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

¹ **Curso de Direito Constitucional.** Saraiva: São Paulo, 2017, p. 223 e 225.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Em síntese: é inconstitucional, por violação à regra da proporcionalidade (devido processo legal material), projeto de lei que almeja aumentar multa em 1.000% (mil por cento) por atraso no pagamento de prestação de condomínio.

Prejudicada, consequentemente, a análise da juridicidade, da técnica legislativa, e do mérito das proposições.

Ante o exposto, o voto é pela inconstitucionalidade do PL nº 2.476, de 2003, e dos apensados PL nº 650, de 2011, PL nº 8.095, de 2014 e PL nº 3.905, de 2015, restando prejudicada a análise da juridicidade, técnica legislativa, bem como do mérito das proposições.

Sala da Comissão, em de 2019.

Deputado Darcy de Matos