

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento ao seu termo, de qualquer das obrigações de que trata este artigo, não poderão ser superiores a 2% (dois por cento) do valor da prestação.

§ 2º O disposto no parágrafo anterior aplica-se, ainda, aos débitos decorrentes de pagamento de aluguel e de tarifas públicas em atraso.

§ 3º É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos."

Art. 3º 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. ....

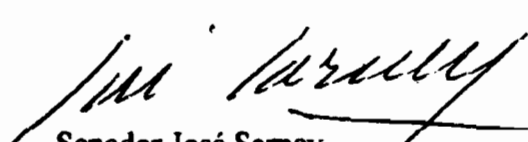
§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito."

Art. 4º O cálculo do percentual referente ao pagamento de multa incidirá sobre o valor que é exigido no dia do vencimento, inclusive considerando-se quaisquer descontos concedidos.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, em 17 de dezembro de 1996

  
Senador José Sarney  
Presidente do Senado Federal

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

# **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988**

---

## **TÍTULO IV DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES**

### **CAPÍTULO I Do Poder Legislativo**

---

#### **SEÇÃO VIII Do Processo Legislativo**

---

##### **SUBSEÇÃO III Das Leis**

---

Art. 65 - O projeto de lei aprovado por uma Casa será revisto pela outra, em um só turno de discussão e votação, e enviado à sanção ou promulgação, se a Casa revisora o aprovar, ou arquivado, se o rejeitar.

*Parágrafo único.* Sendo o projeto emendado, voltará à Casa iniciadora.

.....

.....

# **CÓDIGO DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR**

**LEI 8.078 DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

## **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.

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

\* § 1 redação dada pela Lei n. 9.298, de 01/08/1996.

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

§ 3 - (Vetado).

.....

.....

## **LEI 4.591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

**Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.**

### **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.

§ 1 - Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2 - Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3 - 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 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4 - 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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

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

.....

.....

## **PROJETO DE LEI N.º 2.241, DE 1996**

(Do Sr. Inácio Arruda)

Acrescenta parágrafo ao artigo 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que "dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências".

**DESPACHO:**

APENSE-SE AO PL 2667/96

**O Congresso Nacional Decreta:**

Art. 1º Acrescente-se ao artigo 52 da lei 8.078 de 11 de setembro de 1990, o seguinte parágrafo, que passa a ser o 3º:

“§ 3º O disposto no § 1º, com a redação dada pela lei 9.298, de 1º de Agosto de 1996, aplica-se às prestações contratuais relativas as tarifas públicas, Sistema Financeiro de Habitação, condomínios, planos de saúde, aluguéis e mensalidades escolares”.

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

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

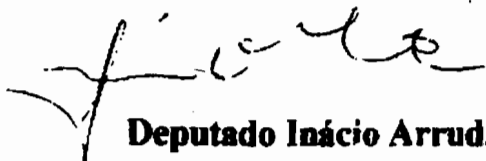
**JUSTIFICATIVA**

Com o intuito de ampliar a abrangência da lei nº 9.298 de 1º de Agosto de 1996 que estabelece a limitação de 2% das multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo, apresento Projeto de Lei garantindo a aplicação de tal dispositivo a todas as prestações contratuais relativas as tarifas públicas, Sistema Financeiro de Habitação, condomínios, planos de saúde, aluguéis e mensalidades escolares.

Tal iniciativa tem a finalidade de assegurar ao consumidor a garantia da aplicação da multa de mora de 2% a todos os tipos de contratos.

Ciente da importância deste Projeto de Lei esperamos contar com o apoio de todos os ilustres parlamentares para a sua imediata aprovação.

**Sala das Sessões, 07 de Agosto de 1996.**



**Deputado Inácio Arruda**  
(PCdoB-CF)

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

**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.*)

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CEDI "**

**LEI Nº 9.298 .DE 1º DE AGOSTO DE 1996.**

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 PRESIDENTE DA REPÚBLICA**  
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

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 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.

Brasília, 1º de agosto de 1996; 175º da Independência e 108º da

República

**FERNANDO HENRIQUE CARDOSO**  
*Nelson A. Jobim*



# **PROJETO DE LEI N.º 2.291, DE 1996**

## **(DO SR. BENEDITO DOMINGOS)**

Dispõe sobre a fixação do valor das multas por inadimplência constantes dos contratos de financiamento, de compra a prazo, de locação de imóveis, de condomínio, de mensalidade escolar, de cartão de crédito, de pagamento de taxas de energia elétrica, de gás, de água e esgoto, de telefone ou quaisquer outros tipos de contratos de adesão ou não.

**DESPACHO:**

APENSE-SE AO PL 2.241/96.

**O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:**

Art. 1º- Será de 2% (dois por cento) o valor máximo das multas decorrentes de atraso de pagamento de parcelas e amortizações constantes dos contratos de financiamento, de compra a prazo, de contratos de locação de imóveis, de condomínio, de mensalidade escolar, de cartão de crédito e quaisquer outros tipos de contratos de adesão ou não de entidades públicas ou privadas, de pagamento de taxas de fornecimento de energia elétrica, de gás, de água e esgoto, de telefone e outras.

Parágrafo único. Não se aplicará o disposto no Caput deste artigo aos impostos Federais, Estaduais e Municipais.

Art. 2º- Esta lei entra em vigor, na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**JUSTIFICAÇÃO**

Com a estabilização da moeda e a conseqüente baixa do índice inflacionário, as multas permaneceram inalteradas, nos contratos de compra de bens de consumo, de pagamento de taxas de energia elétrica, de gás, de água e esgoto, de telefone, aluguéis de imóveis e outros contratos de adesão ou

não que a população contrai, com vencimentos mensais, onde aparece a multa por atraso de pagamento à base de 10%, cobrada já no dia seguinte da data do respectivo vencimento, com prejuízos enormes para o consumidor, uma vez que a correção monetária mensal vem atingindo a média de 1,3%.

Essa anormalidade impõe ao devedor um ônus elevado e ao credor o benefício de auferir, por um só dia de atraso no pagamento de seu crédito, valor equivalente a vários meses de correção monetária.

Na maioria das vezes, o não cumprimento da obrigação no dia do vencimento ocorre por atraso no recebimento de salário ou outras eventualidades fortuitas, como por exemplo: quebra da condução, chuvas torrenciais, engarrafamento no trânsito, etc, obrigando o devedor ao pagamento de pesada multa, muitas vezes, por um dia apenas de atraso.

O Projeto visa corrigir a distorção, atribuindo valor adequado a multa imposta, por inadimplência, uma vez que decorre ela, não raro, de caso fortuito ou de força maior, independente da vontade do devedor.

Sala das Sessões, 20 de agosto de 1996.

  
**Deputado BENEDITO DOMINGOS**  
**PPB/DF**

**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.

§ 1 - As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. \* § 1 redação dada pela Lei n. 9.298, de 01/08/1996 (DOU de 02/08/1996, em vigor desde a publicação).

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

§ 3 - (Vetado).

.....

.....

## **PROJETO DE LEI N.º 2.727, DE 1997**

(Do Sr. Corauci Sobrinho)

Estabelece limite para a aplicação de multa contratual.

**DESPACHO:**  
**APENSE-SE AO PL 2667/96**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A multa contratual civil por atraso de pagamento de obrigação no seu termo não poderá exceder a 2% (dois por cento) do valor inadimplido.

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

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o art. 920 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e a Lei nº 9.298, de 1º de agosto de 1996.

### JUSTIFICAÇÃO

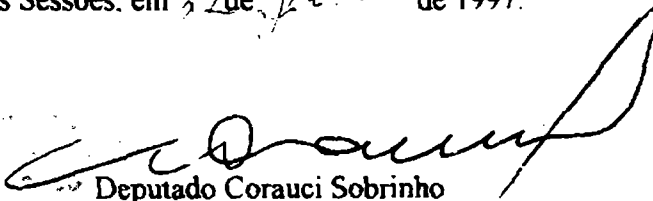
O Plano Real proporcionou, como principal benefício para a população brasileira, a queda dos índices de inflação, passando os agentes econômicos a conviver em uma economia onde conceitos apenas conhecidos de forma teórica passaram a fazer parte do dia-a-dia. Mas, muitos dos expedientes que os agentes econômicos utilizaram durante as várias décadas de inflação continuaram a ser usados, o que atualmente pode ser caracterizado como abuso.

A multa moratória, presente em praticamente todos os contratos comerciais, ainda obriga o pagamento de 10% do valor inadimplido. Este percentual é completamente incoerente com o atual patamar inflacionário, pois representa cerca de seis meses de rendimento de aplicações financeiras. É como se a empresa que a aplica recebesse e colocasse a quantia em uma conta de poupança ou de fundos de investimentos, e lá deixasse os recursos por quase meio ano, recebendo, no final, os rendimentos. Nenhuma empresa pode fazer isso, pois precisa do seu faturamento para girar seu negócio, e é absurdo receber, na forma de multa, um valor equivalente ao do investimento acima citado como exemplo.

Note-se que os maiores prejudicados são os componentes das camadas mais desfavorecidas da população. Normalmente os atrasos de pagamentos de contas ocorre entre o final de um mês e o recebimento do salário no início do mês seguinte, por absoluta falta de recursos. E é justamente neste período que ocorre a maioria dos vencimentos.

Nosso objetivo é estender o patamar de 2%, hoje garantido apenas para os contratos de fornecimento de bens e de serviços com financiamento, para todos os contratos civis firmados no futuro.

Sala das Sessões, em 21 de Junho de 1997.



Deputado Corauci Sobrinho

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS"**

**LEI Nº 3.071 DE 01 DE JANEIRO 1916.**

**CÓDIGO CIVIL.**

**PARTE ESPECIAL**

**LIVRO III**

**Do Direito das Obrigações**

**TÍTULO I**

**Das Modalidades das Obrigações**

**CAPÍTULO VII**

**Da Cláusula Penal**

Art. 920 - O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

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

**LEI Nº 9.298 DE 19 DE AGOSTO DE 1996.**

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 P R E S I D E N T E D A R E P Ú B L I C A**

Lei:

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

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 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.

República

Brasília, 19 de agosto de 1996, 175º da Independência e 108º da

**FERNANDO HENRIQUE CARDOSO**  
*Nelson A. Jobim*

Art.924. Quando se cumprir em parte a obrigação, poderá o juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora, ou de inadimplemento.

Art.925. Sendo indivisível a obrigação, todos os devedores e seus herdeiros, caindo em falta um deles, incorrerão na pena; mas esta só se poderá demandar integralmente do culpado. Cada um dos outros só responde pela sua quota.

Parágrafo único. Aos não culpados fica reservada a ação regressiva contra o que deu causa à aplicação da pena.

Art.926. Quando a obrigação for divisível, só incorre na pena o devedor, ou herdeiro do devedor que a infringir, e proporcionalmente à sua parte na obrigação.

Art.927. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

O devedor não pode eximir-se de cumpri-la, a pretexto de ser excessiva.

## **PROJETO DE LEI N.º 4.675, DE 2001**

**(Do Sr. Walter Pinheiro)**

Acrescenta inciso ao art. 43 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato.

**DESPACHO:**

**APENSE-SE AO PL 2667/1996**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O artigo 43 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte inciso IV:

"Art. 43 .....

IV – estipular, por ocasião da locação, multa ou cláusula penal para o locatário até 2% (dois por cento) do valor do aluguel mensal."

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

## JUSTIFICAÇÃO

Muitas empresas locadoras de imóveis urbanos estipulam para o locatário multas abusivas para o caso de inadimplência ou rescisão contratual. Quem atrasa ou quer encerrar o contrato acaba por se submeter a regras que não estão escritas - as imobiliárias estabelecem multas conforme seus interesses. Como o locador é a parte mais frágil da relação, ele é obrigado a acatar os valores da multa contratual.

Os órgãos de proteção ao consumidor têm recebido um grande número de queixas com relação ao assunto. Eles informam que em alguns casos a multa estipulada chega a 50% do valor do contrato. É como se o locatário estivesse pagando por dano ao imóvel!

Num país como o nosso, o inquilino nem sempre dispõe de meios para arcar com as despesas de sobrevivência. A moradia entra como item essencial na vida de toda pessoa, de modo que ao assinar um contrato ela tem absoluta consciência de sua importância. Ninguém, em sã consciência, assume uma casa pensando em rescindir posteriormente ou atrasar no pagamento. Atrasar ou rescindir contrato é contingência financeira que não agrada a nenhum locatário. Portanto, não podemos aceitar que a empresa imobiliária, ou mesmo pessoa física, estabeleça sobre o locatário valores exorbitantes de multa que o penalizem mais ainda.

Daí, atendendo a sugestão do próprio Procon, apresentamos esta proposta que estabelece percentuais decentes e justos para as duas partes envolvidas. Se por um lado mantém a punição aquele que não cumpre as regras do contrato com o locador, por outro faz isso dentro de percentuais que não representam uma crueldade para o locatário. Na situação atual, com os valores estabelecidos conforme critérios do mercado, o locatário se torna refém do locador.



Com a aprovação da multa em até 2% (dois por cento), como estamos propondo, com certeza iremos facilitar a vida de milhares de inquilinos em nosso País, evitando que sejam extorquidos por inescrupulosos proprietários de imóveis.

É necessário, pois, fazer justiça à grande maioria da população brasileira: todas essas pessoas que não possuem imóvel próprio. Boa parte do salário que recebem vai para o aluguel, impedindo a constituição de um patrimônio e o sustento adequado de sua família. Em pior situação estão os desempregados, obrigados a sobreviver sob o risco de verem a família sem-teto, na rua, e ainda reféns de contratos abusivos como os do mercado.

Assim, contamos com o apoio dos ilustres pares para sanar este grave problema nacional

Sala das Sessões, em 16 de maio de 2001.

  
Deputado WALTER PINHEIRO PT-BA

  
Deputado JOÃO GRANDE PT-MS

  
Deputado GILMAR MACHADO PT-MG

  
Deputado ANA CORSO PT-RS

  
Deputado LUCIANO ZICA PT-SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.**

DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS  
URBANOS E OS PROCEDIMENTOS A ELAS  
PERTINENTES.

TÍTULO I  
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

**Seção VIII**  
**Das Penalidades Criminais e Cíveis**

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário-comprador ou promissário-cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

.....

.....

## PROJETO DE LEI

**N.º 7.029, DE 2002**

(Do Sr. João Magno)

Introduz inciso IV, no artigo 43, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

(APENSE-SE AO PL-4675/2001)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 43 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de um inciso 4º, com a seguinte redação:

"Art. 43.....

*IV - inserir o locador, no contrato de locação, multa por atraso no pagamento do aluguel ou rescisão, valor superior a 2% (dois por cento) do valor do aluguel do imóvel. (AC)"*

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

## JUSTIFICAÇÃO

Causa comoção e revolta a verificação da permanência, nos parques das cidades, rodoviárias, viadutos ou outros locais públicos, de pessoas caracteristicamente carentes e desprovidas de quaisquer recursos, aí vivendo sem condição de satisfazerem suas necessidades mínimas.

Bem diferente, mas também sofrendo os efeitos das dificuldades causadas pela restrição da oferta de moradia aliada ao comportamento desonesto de certos locadores, é a situação dos ocupantes de imóveis locados. Não raro, alguns locatários são obrigados a celebrar contratos leoninos que lhes são prejudiciais.

E entre esta espécie de abuso e imoralidade está a obrigatoriedade de os locatários – normalmente premidos pela necessidade e sem poder de barganha – assinarem contratos que estipulam, como valor de multa por atraso ou rescisão, percentual de até 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel.

Tal cláusula, além de ilícita, contraria qualquer comezinho princípio de moral que se possa ter. É por isso que os PROCONs de todo o país estão abarrotados de reclamações de locatários de imóveis contra administradores e imobiliárias que praticam flagrantes abusos contra a economia popular.

O percentual que propomos, de 2% (dois por cento), é o adotado legalmente, nos casos de multas por atraso em transações comerciais e financeiras no mercado, sendo, pois, o mais adequado.

Dai a apresentação do presente projeto de lei, para o qual esperamos total apoio dos nobres colegas.

Sala das Sessões, em 25 de Junho de 2002.

  
Deputado JOÃO MAGNO DE MOURA

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

**LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO 1991.**

**DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS  
E OS PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES.**

**TÍTULO I  
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**SEÇÃO VIII  
DAS PENALIDADES CRIMINAIS E CIVIS**

**Art. 43:** Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário.

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

**Art. 44.** Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário-comprador ou promissário-cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

**Parágrafo único.** Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

# PROJETO DE LEI N.º 1.006, DE 2003

(Do Sr. Carlos Souza)

Altera a redação do § 1º do art. 1.336 do Código Civil - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 -, permitindo a interrupção do fornecimento de água à unidade inadimplente há mais de 06 (seis) meses.

**DESPACHO:**

APENSE-SE AO PL-2667/1996

**APRECIÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação do Plenário

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Dê-se a seguinte redação ao § 1º do art. 1.336 do Código Civil – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002:

“Art. 1.336.....

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito, sem prejuízo da interrupção do fornecimento de água se a inadimplência superar 06 (seis) meses.

§ 2º.....” (NR).

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

## JUSTIFICAÇÃO

Com a presente proposição buscamos dar maior efetividade ao novo Código Civil, que faz uma opção clara, em relação ao texto pretérito já não mais em vigor, pela defesa dos valores sociais, da coletividade.

No caso em questão, a coletividade está representada pelo condomínio, isto é, em outras palavras, na manutenção do domínio comum, que exige a colaboração de todos.

Assim, não raramente, encontramos condomínios, residenciais ou comerciais, que passam dificuldades porque há um grau elevado de inadimplência. Alguns condôminos prejudicam o todo.

O novo Código Civil não tolera tais atitudes, o que pode bem ser comprovado com vários dispositivos como o do § 2º do próprio art. 1.336, além do art. 1.337, quando são estabelecidas onerosas multas àquele “que não cumpre reiteradamente os seus deveres perante o condomínio.”

Esperamos, assim, contar com o apoio dos demais parlamentares.

Sala das Sessões, em 15 de maio de 2003.

**Deputado Carlos Souza**

### LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

.....

#### PARTE ESPECIAL

.....

#### LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

.....

#### TÍTULO III DA PROPRIEDADE

.....

## CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

### Seção I Disposições Gerais

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. 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.

## PROJETO DE LEI N.º 1.199, DE 2003

(Do Sr. Dr. Heleno)

Altera o § 1º do inciso IV do Art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, permitindo a cobrança de juros moratórios de um por cento ao mês e multa de até dois por cento para os condôminos em débito com sua contribuição, obrigando as Convenções de Condomínio a adequar-se à Lei.

### DESPACHO:

APENSE-SE ESTE AO PL-2667/1996.

### APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário



O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - O § 1º do inciso IV do Art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 passa ter a seguinte redação:

Art. 1.336 – São deveres do condômino:

I - .....

II - .....

III - .....

IV - .....

§ 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito, devendo as Convenções de Condomínio adequar-se a esta Lei.

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

#### JUSTIFICAÇÃO

Não obstante o Código Civil prescrever multa de até 2% e juros moratórios de 1% ao mês para os condôminos em atraso, esta mesma Lei deixou registrado dispositivo legal delegando poderes de fixação de percentual de cobrança de multa de acordo com suas respectivas convenções, o que vem autorizando cobrança de multas num percentual acima de 10%.

É fato notório que grande parte da população brasileira enfrenta momentos de grande dificuldade financeira, sendo obrigada a pagar os seus compromissos quase sempre com atraso. Além disso ela vem sendo explorada pelo custo excessivo do dinheiro, onde cada vez mais os altos juros engordam os bolsos dos banqueiros, agravado ainda pela injusta carga tributária, que cada vez mais encarecem os produtos por ela utilizados.

A população brasileira, além de tudo isso, convive com um arrocho salarial, agravado pelo reajuste de tarifas de serviços, remédios, etc...

A nosso ver não é justo a população pagar acima de 10% de multa em suas taxas de condomínio, notadamente em período em que a inflação vem registrando acentuada queda. Por essa razão apresentamos a presente proposição, visando corrigir um equívoco apresentado pela Lei, que esperamos encontrar apoio dos nobres pares por se tratar de assunto de grande abrangência social.

Sala das Sessões, em 05 de junho de 2003.

**Deputado Dr. Heleno**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

.....  
**PARTE ESPECIAL**  
.....

**LIVRO III  
DO DIREITO DAS COISAS**  
.....

**TÍTULO III  
DA PROPRIEDADE**  
.....

**CAPÍTULO VII  
DO CONDOMÍNIO EDÍLIO**

**Seção I**

**Disposições Gerais**  
.....

**Art. 1.336. São deveres do condômino:**

- I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. 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 quíntuplo 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 anti-social, 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 assembléia.

.....

.....

## **PROJETO DE LEI N.º 1.323, DE 2003**

**(Do Sr. Eduardo Sciarra)**

Altera a redação do art. 1336, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que "Institui o Código Civil".

**DESPACHO:**

APENSE-SE AO PL-2667/1996.

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**O Congresso Nacional decreta:**

Art. 1º Esta lei define que a multa pelo atraso no pagamento da contribuição para as despesas do condomínio, é de até dez por cento sobre o total do débito existente, através de uma escala gradual.

Art. 2º O § 1º do art. 1336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1336. ....

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês, e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33%, até o limite estipulado pela Convenção de Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

§ 2º .....(NR)."

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICAÇÃO

A redação atual do § 1º do art. 1336 do novo Código Civil, ao limitar a multa pelo atraso no pagamento da contribuição para as despesas do condomínio a dois por cento sobre o débito, incorre num erro de interpretação, do ponto de vista jurídico, e acarreta sérios problemas para a vida condominial.

O erro de interpretação consiste em que, evidentemente, as relações entre o condomínio e os respectivos condôminos não constituem relações de consumo, a ensejar a limitação da multa nos parâmetros fixados no art. 52, § 1º, da Lei nº 8.078/90. Não haveria motivo, portanto, para limitar a multa a dois por cento sobre o débito.

Na prática, há que se ressaltar que o condomínio edilício, embora seja sujeito a direitos e obrigações, não é uma empresa e sequer é passível o seu enquadramento em qualquer atividade empresarial.

Este ente não tem natureza econômica e é constituído a partir do fato jurídico que se consolida após a aquisição da propriedade por mais de um titular.

Dessa co-propriedade decorre a imperiosa necessidade de uma organização mínima da vida em comum, quanto mais não seja, com relação ao rateio das despesas, também comuns, o que constitui a "**quota condominial**".

O "*quantum*", relativo à quota condominial, nada mais é do que o valor monetário decorrente do rateio das despesas globais e proporcionais à fração ideal de cada unidade imobiliária e cuja responsabilidade pelo pagamento é atribuído ao titular da propriedade (condômino proprietário).

Assim sendo, a inadimplência por parte de um dos condôminos pode acarretar duas conseqüências: a) os demais condôminos assumem a responsabilidade pelo pagamento da quota do inadimplente e, assim, restam onerados injustamente em suas obrigações; ou, b) instaura-se o caos no condomínio, podendo comprometer desde o salário e encargos dos empregados do condomínio; o inadimplemento de despesas como água, luz, taxa de lixo, como até mesmo o comprometimento da salubridade e conservação da propriedade, que resulta em depreciação imobiliária e perda na qualidade de vida pelo comprometimento das relações sociais.

Foi com uma visão de justiça, finalidade e proporcionalidade que o legislador consagrou no texto da Lei 4.591/64 "**a multa moratória de até 20% do valor da quota em atraso**".

A matéria foi tratada com sabedoria na medida em que limitou a multa moratória em 20%, porém, outorgando a Assembléia Condominial, por quorum qualificado de 2/3, a faculdade para dispor sobre o percentual a ser fixado, segundo a realidade de cada condomínio.

Não obstante, as estatísticas nacionais revelam historicamente uma média de inadimplência, na ordem de sete à dez por cento do total das quotas condominiais de cada condomínio e, num dado relevante, constata-se que a inadimplência se acentua justamente nos condomínios residenciais de classe média e classe média alta e nos condomínios comerciais.

Esta nova previsão legal instituída pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil), funciona como um claro estímulo à inadimplência, em prejuízo dos condôminos que honram suas obrigações tempestivamente.

Conforme dito, a grande massa de inadimplência reside justamente nas mãos daqueles que detêm um melhor poder aquisitivo e econômico e que, talvez em razão disso, assumem também uma quantidade maior de obrigações. Ao se verem atingidos pelas contingências do dia-a-dia e pelos percalços financeiros, necessitam, por vezes, optar entre o cumprimento desta ou daquela obrigação.

Nesse universo os débitos relativos às quotas condominiais na forma como se impõe pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no seu artigo 1.336, parágrafo 1º, passam a concorrer, de forma desvantajosa, com os débitos oriundos de despesas de empréstimos pessoais, cheques-especiais, e outras obrigações, especialmente aquelas assumidas sob as regras do sistema financeiro nacional.

É lícito que se conclua que serão cumpridas primeiramente aquelas obrigações cujos encargos e reflexos financeiros e creditícios representem um maior comprometimento para o devedor. Resta óbvio, também, que o condomínio será a última obrigação a ser cumprida, eis que, dada a sua própria natureza, não gerará nenhum outro constrangimento para o inadimplente, que não seja, o fato de estar devedor.

Melhor será voltar-se à prática já consagrada, deixando-se a cada condomínio a decisão sobre o valor da multa, que poderá ser fixada, então, em até dez por cento sobre o débito – sublinhe-se: em até dez por cento, e não necessariamente neste percentual, com aplicações diárias e sucessivas até atingir o novo limitador.

Tendo em vista o alcance social desta proposição, que se propõe a pacificar a vida em condomínio – e estes são milhares, em nosso país, estamos certos de conta com o apoio de nossos Pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 25 de junho de 2003.

Deputado Eduardo Sciarra

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**PARTE ESPECIAL**

**LIVRO III  
DO DIREITO DAS COISAS**

**TÍTULO III  
DA PROPRIEDADE**

**CAPÍTULO VII  
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

**Seção I  
Disposições Gerais**

**Art. 1.336. São deveres do condômino:**

- I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. 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 anti-social, 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 assembléia.

## **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 termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

\* § 1º redação dada pela Lei nº 9.298, de 01/08/1996.

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

§ 3º (Vetado).

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

## **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**

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

\* § 1º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

## COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

### **I - RELATÓRIO**

A Proposição em análise, originalmente apresentado pelo inclito Senador Francelino Pereira, e aprovada pelo Senado Federal, limita a multa de mora decorrente de inadimplemento de obrigação contratual a 2% (dois por cento) do valor da prestação. Modifica, igualmente, a Lei nº 8.078/90, Código do Consumidor, e a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre condomínios em edificações, para impor às obrigações decorrentes de relações de consumo e aos atrasos no pagamento das contribuições condominiais o mesmo percentual, estendendo-o ainda, expressamente, aos débitos decorrentes de pagamento de aluguel e de tarifas públicas em atraso.

Determina, por fim, a Proposição, que, em qualquer dos casos tratados, o cálculo do percentual referente ao pagamento de multas incida sobre o valor do dia do vencimento, considerando-se, inclusive, eventuais descontos.

Apensados se encontram os Projetos de Lei de nº 2.241/96, do Deputado Inácio Arruda; 2.291/96, do Senhor Benedito Domingos; 2.727/97, do Deputado Corauci Sobrinho; 2.428/96, do Deputado Welson Gasparini; e 2.516/96, do Senhor Luiz Gushiken. Todas as propostas vão, de forma mais ou menos abrangente, no mesmo sentido do projeto original, ampliando o escopo da Lei nº 9.298/96 - a qual já houvera modificado o Código do Consumidor, limitando as multas nas relações de consumo a 2% - para atingir, entre outros, tarifas públicas, aluguéis e taxas de condomínio.

E o relatório.

### **II - VOTO DO RELATOR**

Com a vênia devida aos Autores das Proposições em análise, parece-nos claro que a matéria - a, em princípio, tão simpática ideia de reduzir as multas moratórias ao limite de 2% (dois por cento) - merece uma apreciação mais detida, desde que se pode revelar, como pretendemos demonstrar, prejudicial aos interesses dos pretensos beneficiados, tais como condôminos e locatários.

Considerando-se que o projeto de lei versa sobre a cláusula penal moratória, parece-nos, de início, necessário fixar melhor o papel deste instituto em nosso ordenamento jurídico.

A cláusula penal é um instituto jurídico regulado em nosso sistema basicamente através dos arts. 916 a 927 do Código Civil brasileiro. Sua conceituação não é difícil, não havendo maiores diferenças entre as definições apresentadas pelos doutrinadores do direito civil. Para, por exemplo, o maior civilista pátrio da atualidade, Caio Mário da Silva Pereira, no seu clássico Instituições de Direito Civil, cláusula penal é *"uma cláusula acessória, em que se impõe sanção econômica, em dinheiro ou outro bem pecuniariamente estimável, contra a parte infrigente de uma obrigação"*.

Verifica-se, portanto, que a cláusula penal - originária da *stipulatio poenae*, do direito romano - tem por objeto constranger o devedor a cumprir a obrigação nos moldes em que a mesma foi contrada, fazendo incidir sobre o devedor inadimplente ou moroso uma sanção em pecúnia ou em outro bem pecuniariamente estimável. O fim da cláusula penal, como já se pronunciava Clóvis Bevilacqua, *"é reforçar a obrigação, dando ao credor um meio mais pronto de coagir o devedor a cumpri-la, no tempo e pela forma devida"*.

O instituto saiu do direito romano para o moderno, reconhecendo o direito civil de nossos dias a cláusula penal na generalidade dos países. Assim, por exemplo, para o vigente direito português, onde se colhe a seguinte lição: *"a cláusula penal é a estipulação pela qual as partes fixam o objeto da indemnização exigível do devedor que não cumpre, como sanção contra a falta de cumprimento"*. Definições semelhantes podemos encontrar nas legislações italiana, francesa ou alemã, para ficarmos apenas nas mais importantes dentre as nações que, como o Brasil, abraçam o regime jurídico romano-civilista.

Visto o conceito de cláusula penal - e sua universalidade -, há que se passar à análise de seu limite. É sabido que o Código Civil brasileiro, em seu art. 920, proíbe que o valor da cláusula penal supere o da obrigação principal. Comentando este dispositivo, contudo, assim se manifestou Clóvis Bevilacqua: *"o limite imposto à pena por este artigo não se justifica. Nasceu da prevenção contra a usura, e é uma restrição à liberdade das convenções, que mais perturba do que tutela os legítimos interesses"*

*individuais. A melhor doutrina, neste assunto, é a da plena liberdade, seguida pelo Código Civil italiano, pelo português e pelo venezulano. O alemão e o suíço permitem a redução da pena, quando excessiva; mas não a reduzem a uma taxa fixa".*

Nota-se, facilmente, portanto, a discordância do autor do anteprojeto que resultou em nosso Código Civil com o estabelecimento de um limite máximo para a cláusula penal, e note-se que estamos a nos referir a um limite bem mais extenso do que o que se pretende implantar no presente Projeto. Tal discordância se deve ao fato de que a limitação estabelecida em lei para a cláusula penal contraria a própria *ratio essendi* do instituto, que é a de permitir uma prévia fixação das perdas e danos causados pelo inadimplemento ou pela mora do devedor, funcionando como meio de reforço do vínculo obrigacional. Assim sendo, deveria caber às partes estabelecer, em cada caso concreto, a pena que lhes parece mais apta a servir de meio de coerção, hábil a *constranger* o devedor a cumprir adequadamente sua prestação.

É indubitável, porém, que a limitação constante do art. 920 do Código Civil já se incorporou à cultura jurídica de nosso País. Ocorre que inúmeros diplomas legais posteriores ao Código Civil estabeleceram limites ainda menores, como é o caso da "Lei de Usura", de 1933, que fixou em dez por cento (10%) o limite da cláusula penal nos casos de contrato de mútuo, ou a própria Lei de Condomínios e Incorporações, de 1964, que fixou tal limite em vinte por cento (20%), tendência que se pretende prosseguir com o Projeto em tela. E de ver-se, todavia, em sede de construção científica, se tais sucessivas limitações não terminam por contrariar os objetivos do instituto, que se resumem em servir de reforço do vínculo obrigacional, através da imposição de uma pena ao devedor inadimplente ou moroso que tenha eficácia coercitiva.

Nas palavras de José Carlos Barbosa Moreira, *"A cláusula penal, como visto, é um instituto destinado a reforçar os vínculos obrigacionais, através da imposição de uma pena ao devedor inadimplente ou moroso. Esta pena, como qualquer outra que se tenha como admissível num dado sistema jurídico, deve ser efetiva. Entende-se por efetividade a aptidão de um dado instituto jurídico para alcançar os fins, ou produzir os efeitos que dele se esperam"* (grifo nosso).<sup>1</sup> Esta assertiva deve nortear o estudo do tema aqui considerado, para que se possa verificar se a limitação da cláusula

<sup>1</sup> José Carlos Barbosa Moreira. *Notas sobre o problema da "efetividade" do processo*, ensaio publicado na obra *Temas de Direito Processual*, Terceira Série, São Paulo, Saraiva, 1984, p. 47.

penal a dois por cento do valor da obrigação será capaz de assegurar que se alcance o resultado esperado quando da instituição da pena, qual seja, reforçar o vínculo obrigacional, criando-se um meio de coerção destinado a convencer o devedor das vantagens de cumprir a prestação devida na forma como foi contraída a obrigação. Sendo a cláusula penal uma sanção, com caráter de pena, deve a mesma trazer ao devedor que a ela esteja sujeito um mal maior que o benefício que o ilícito seria capaz de lhe proporcionar. Esta é, aliás, a "regra de ouro" a ser observada na fixação dos limites das penas, como se vê pela leitura do trecho seguinte, extraído de uma obra clássica do direito penal: *"Para que o castigo produza o efeito que dele se deve esperar, basta que o mal que causa ultrapasse o bem que o culpado retirou do crime. Devem contar-se ainda como parte do castigo os terrores que precedem a execução e a perda das vantagens que o crime devia produzir. Toda severidade que ultrapassa os limites se torna supérflua e, por conseguinte, tirânica".*<sup>2</sup>

Verifica-se, pois, que as penas não podem ser ilimitadas, sob pena de se instaurar a tirania, mas também que as penas devem ser efetivas, o que se consegue com o estabelecimento de uma sanção capaz de causar ao autor do ilícito um mal maior do que o benefício auferido com a prática do ato lesivo.

No caso que especificamente ora enfrentamos, basta pensar nas vantagens que a mora no pagamento da contribuição devida aos condomínios e aos locadores pode trazer aos condôminos e locatários morosos para se ver que o limite que se pretende estabelecer contraria aquela "regra de ouro" da limitação das penas. É notório, por exemplo, que, neste mês de dezembro de 1997, o rendimento de um único período na caderneta de poupança será superior aos dois por cento sugeridos como penalidade.

Assim, é suficiente que o intérprete se pergunte qual a vantagem de se pagar uma obrigação em dinheiro na data acertada, se a mesma quantia poderia ser aplicada e, após certo período, ter rendido um percentual superior ao que se tem de pagar a título de multa. Quem se sentirá estimulado a cumprir suas obrigações em dia, se o atraso pode ser financeiramente mais compensador?

O estabelecimento de um limite - máxime em sendo baixo como o que se pretende estabelecer - destrói, pois, a efetividade da cláusula penal, castrando a

2

Cesare Beccaria, *Dos Delitos e das Penas*, trad. bras., Rio de Janeiro, Tecnoprint, s/d, p. 63

autonomia de vontade e enfraquecendo o vínculo obrigacional que o instituto deveria reforçar. Por estas razões, não parece justificável a limitação que se quer estabelecer.

É de se dizer, ainda, que não há correlação necessária entre o limite da multa por mora e os índices inflacionários. Prova disto é o fato de países de economia verdadeiramente estável, como Itália, Suíça e Alemanha, não estabelecerem estes limites para a cláusula penal. Além disso, é de se lembrar que o Código Civil foi aprovado em 1916, entrando em vigor no ano seguinte, época em que inexistia excesso de inflação, e ainda assim se admitiu que a cláusula penal tivesse valor idêntico ao da obrigação principal. O mesmo se diga em relação à Lei de Usura, que, em 1933, quando não havia inflação excessiva, estabeleceu um limite de dez por cento, cinco vezes maior que o que se pretende estabelecer agora, ou quanto à própria Lei de Condomínios e Incorporações, que, em 1964, antes do galope inflacionário vivido por nossa economia, estabeleceu um limite de 20% para a multa pelo atraso no pagamento das cotas condominiais.

Nem se diga que o recebimento de uma multa superior aos irrisórios limites que se pretende fixar implicariam locupletamento sem causa por parte do credor. Esta afirmação só pode ter partido de quem desconheça os aspectos teóricos do enriquecimento sem causa.

Há enriquecimento injusto, inaceitável pelo ordenamento, por exemplo, quando o devedor paga sua dívida a um falso credor, ou se alguém adquire um bem por furto, e contra estes eventos deve o ordenamento jurídico armar o prejudicado com meios capazes de ver tutelado seu interesse.

É de se verificar, porém, que na hipótese ora em análise, enriquecimento sem causa haveria por parte do devedor, que descumprindo os termos de sua obrigação, conseguisse obter vantagens que não lograria se adimplisse corretamente. Neste caso, terá o devedor adquirido um ganho patrimonial em detrimento do credor, que não terá recebido a importância a que fazia jus, sofrendo, pois, um prejuízo.

Vê-se, pois, que o enriquecimento ilícito que se deve buscar combater é o do devedor moroso, e não o do credor, cujo único interesse é o de ver cumprida a obrigação no prazo acertado.

Ademais, é de se verificar que, em sendo a cláusula penal uma predeterminação das perdas e danos decorrentes do não cumprimento da obrigação, não se pode excluir a hipótese de o valor fixado como pena ser insuficiente para ressarcir integralmente o prejuízo do credor. Nesta hipótese, como admitem os melhores tratadistas nacionais e o direito comparado, deve ser admitido que o credor busque uma complementação da reparação a que faz jus.

Tal afirmação decorre da própria *ratio* do instituto de que aqui se trata. Sendo a cláusula penal um instituto criado em favor do credor, como forma de coerção do devedor ao cumprimento pertinente da obrigação, servindo de pena pelo inadimplemento ou pela mora, não se pode querer inverter esta *ratio*, utilizando-se a cláusula penal como limitador dos interesses do próprio credor, em benefício dos interesses do devedor, que terá enriquecido ilicitamente, às expensas do credor prejudicado.

Por conseguinte, demonstrado o prejuízo excedente do valor da cláusula penal, poderá o credor pleitear a reparação dos mesmos, devendo esta verba ser acrescida ao montante devido a título de cláusula penal. Esta interpretação se torna ainda mais adequada no momento em que a lei limite a cláusula penal a um percentual ínfimo do valor da obrigação principal, tornando-a irrisória, o que a torna inútil como elemento de predeterminação das perdas e danos, servindo, tão-somente, como multa pelo inadimplemento ou pela mora no cumprimento da obrigação.

Em suma, somos forçados a concluir que a cláusula penal, sendo um meio de reforçar o vínculo obrigacional, como instituto criado em favor do credor como forma de predeterminar perdas e danos, não pode ser convertido num meio capaz de permitir o enriquecimento ilícito do devedor. A pena - e a multa de que aqui se trata tem, como visto, esta natureza - só é efetiva, ou seja, capaz de assegurar os resultados e efeitos que dela se espera, se provocar um mal ao culpado pelo descumprimento da obrigação que seja superior ao benefício que o ilícito pode lhe trazer. O enriquecimento sem causa que se deve combater não é o do credor, que na hipótese não se afigura possível, mas o do devedor que descumpra suas obrigações, pois é este quem falta com o dever de observância das normas jurídicas, além de descumprir as obrigações decorrentes dos atos jurídicos privados.

Ademais, é de se ressaltar que a limitação da cláusula penal a um percentual irrisório a torna inócua como forma de predeterminação das perdas e danos, razão pela qual se deve considerar que o instituto passará a ter, somente, a finalidade de fixar uma pena, sendo, portanto, meramente punitiva. Por ter esta natureza, poderá o credor pleitear uma indenização pelos prejuízos que a mora tenha lhe causado, tornando-se possível a cumulação da pena com a indenização, como se admite no direito alemão, resultando, ao contrário do que se pretende, em maiores dificuldades para os contratantes e, potencialmente, em maior acúmulo de litígios junto ao Poder Judiciário.

Entretanto, é de se reconhecer que seria incorreta a punição desproporcional ao devedor accidental, isto é, aquele que por motivos alheios à sua vontade obriga-se a cumprir com suas obrigações em data posterior a do vencimento, se posto este para arcar com a mora total do inadimplemento.

Por outra feita, reconhecemos que os atuais limites estabelecidos para as multas moratórias são excessivos diante da estabilidade de preços e da dinâmica atual dos negócios jurídicos.

Sendo assim, apresentamos Substitutivo em anexo, o qual, ademais de manter em níveis razoáveis, adequados a seus fins, a punição moratória, estabelece escalonamento da mesma, penalizando a insistência na inadimplência, minimizando a possibilidade de obtenção de lucro pelo devedor em mora e mantendo o equilíbrio das relações entre condomínio e condôminos, locadores e locatários, o que é, como afirmado anteriormente, o fim último do direito patrimonial.

Por todo o exposto, nosso Voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.667/96 e dos Projetos de Lei nº 2.241/96, 2.291/96, 2.727/97, 2.428/96 e 2.516/96, apensados, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em 3 de maio de 1997

Deputado José Carlos Lacerda  
Relator



**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996**

(Apensos os Projetos de Lei nº 2.241/96; 2.291/96; 2.727/97; 2.428/96; e 2.516/96)

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual será de 0,33% (trinta e três centésimos percentuais) ao dia, não podendo, entretanto, ser superior a 10% (dez por cento).

Art. 2º A multa por atraso no pagamento da contribuição devida pelo condômino aos condomínios regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da quota condominial, devendo esta ser acrescida, a partir do segundo dia de atraso, de 0,66% (sessenta e seis centésimos percentuais) ao dia, até o limite estabelecido pela Convenção do Condomínio, não podendo esta exceder 20% (vinte por cento), sendo também devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelo atraso no pagamento da contribuição condominial.

Art. 3º A multa por atraso no pagamento do aluguel e seus encargos devidos em razão de locação de imóvel urbano será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do débito, devendo esta ser acrescida de 0,33% (trinta e três centésimos percentuais) por dia de atraso, a partir do segundo dia, até o limite estabelecido no Contrato de Locação de Imóvel Urbano, o qual não poderá exceder a 10% (dez por cento), sendo também devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelo atraso no pagamento do aluguel e encargos mensais.

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

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

Sala da Comissão de Constituição e Justiça de 1997

Deputado **JOSÉ CARLOS LACERDA**  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Economia, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, unanimemente, pela APROVAÇÃO, com substitutivo, do Projeto de Lei nº 2.667/96 e os Projetos de Lei nºs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96 e 2.727/97 apensados, nos termos do parecer do Relator, Deputado José Carlos Lacerda.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Hugo Rodrigues da Cunha, Vice-Presidente, no exercício da Presidência, Neuto de Conto e José Carlos Lacerda - Vice-Presidentes, Antonio Balhmann, Candinho Mattos, Edison Andriano, Francisco Horta, Herculano Anghinetti, Israel Pinheiro, João Fassarella, Lima Netto, Nair Xavier Lobo, Odacir Klein, Paulo Bauer, Paulo Ritzel, João Pizzolatti, Júlio Redecker, Márcio Reinaldo Moreira e Yeda Crusius.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997



Deputado HUGO RODRIGUES DA CUNHA  
Vice-Presidente no  
Exercício da Presidência

### SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

### PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual será de 0,33% (trinta e três centésimos percentuais) ao dia, não podendo, entretanto, ser superior a 10% (dez por cento).

Art. 2º A multa por atraso no pagamento da contribuição devida pelo condômino aos condomínios regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da quota condominial, devendo esta ser acrescida, a partir do segundo dia de atraso, de 0,66% (sessenta e seis centésimos percentuais) ao dia, até o limite estabelecido pela Convenção do Condomínio, não podendo esta exceder 20% (vinte por cento), sendo também devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelo atraso no pagamento da contribuição condominial.

Art. 3º A multa por atraso no pagamento do aluguel e seus encargos devidos em razão de locação de imóvel urbano será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do débito, devendo esta ser acrescida de 0,33% (trinta e três centésimos percentuais) por dia de atraso, a partir do segundo dia, até o limite estabelecido no Contrato de Locação de Imóvel Urbano, o qual não poderá exceder a 10% (dez por cento), sendo também devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelo atraso no pagamento do aluguel e encargos mensais.

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

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

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997

  
Deputado HUGO RODRIGUES DA CUNHA

Vice-Presidente no  
Exercício da Presidência

## COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

### **I - RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, (Projeto de Lei nº 172/96, no Senado Federal) foi apresentado pelo Senador Francelino Pereira, em agosto de 1996, em seguida à promulgação da Lei nº 9.298/96, que limitou em 2% (dois por cento) do valor inadimplido as multas contratuais por atraso de pagamento no fornecimento de bens ou serviços com outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor. Encontram-se a ele apensadas cinco proposições: o Projeto de Lei nº 2.241, de 1996, do Deputado Inácio Arruda; o Projeto de Lei nº 2.291, de 1996, do Deputado Benedito Domingos; o Projeto de Lei nº 2.727, de 1997, do Deputado Corauci Sobrinho; o Projeto de Lei nº 2.428, de 1996, do Deputado Welson Gasparini e o Projeto de Lei nº 2.516, de 1996, do Deputado Luiz Gushiken. Foi apresentada uma emenda ao projeto de autoria do Deputado Welson Gasparini, na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, antes da apensação ao Projeto de Lei nº 2.667, de 1996. Há, ainda, duas sugestões elaboradas por entidades de classe de comerciantes, porém relacionadas a multas por atraso de pagamento de tributos.

O Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, do Senado Federal, contém, no art. 1º, proibição genérica de estabelecimento de percentual superior a 2% (dois por cento) para as multas contratuais. No art. 2º, introduz modificações na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, a saber: acréscimos de expressões na redação do *caput* do art. 52 e do seu § 1º, e criação de um novo § 2º, que estende o limite de 2% (dois por cento) para as multas por atraso de pagamento de alugueis e de tarifas públicas. O art. 3º altera o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, (Lei de Condomínios e Incorporações), com a substituição do percentual de 20% (vinte por cento) pelo de 2% (dois por cento) e supressão da sua parte final, que trata da atualização monetária de débitos condominiais com mais de seis meses. Finalmente, o art. 4º determina que a base de cálculo da multa moratória é o valor exigido no vencimento, devendo-se considerar os abatimentos ou descontos concedidos para incentivar a pontualidade.

São os seguintes os conteúdos das proposições apensadas:

1- O Projeto de Lei nº 2.241, de 1996, acrescenta um § 3º ao art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, no qual se pretende estender o limite de

2% (dois por cento) para as multas por atraso de pagamento de tarifas públicas, condomínios, planos de saúde, aluguéis, mensalidades escolares e prestações do Sistema Financeiro da Habitação.

2- O Projeto de Lei nº 2.291, de 1996, enumera, como o anterior, diversos tipos de contratos para os quais se estabelece o limite de 2% (dois por cento) do valor inadimplido para multa moratória, ao mesmo tempo em que exclui as multas tributárias deste teto.

3- O Projeto de Lei nº 2.727, de 1997, propõe o teto de 2% (dois por cento) para as multas contratuais civis por atraso de pagamento.

4- O Projeto de Lei nº 2.428, de 1996, propõe modificações em dois dispositivos da Lei de Condomínios e Incorporações. A primeira, no § 3º do art. 12, visa fixar os percentuais dos juros de mora e da multa por atraso de pagamento da quota condominial em 0,5% (cinco décimos por cento) e 2% (dois por cento), respectivamente. A segunda, no *caput* do art. 22, condiciona a reeleição do síndico à aprovação das contas do mandato findo. A terceira, na alínea "f" do § 1º do mesmo art. 22, obriga que as demonstrações das despesas e receitas sejam elaboradas por contador habilitado, e a quarta, na subsequente alínea "g", determina a guarda dos documentos por cinco anos e ratifica a obrigatoriedade de elaboração por contador habilitado. A emenda apresentada ao Projeto de Lei nº 2.428/96 propõe que a alínea "g" do § 1º do art. 22 da Lei 4.591/64 obrigue a elaboração dos demonstrativos por contador habilitado apenas quando a gestão do condomínio for feita por pessoa jurídica.

5- Finalmente, o Projeto de Lei nº 2.516, de 1996, pretende nova redação para o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporações), na qual se estabelece o teto máximo de 2% (dois por cento) do valor devido como multa moratória, e se permite a atualização financeira do débito quando a mora for igual ou superior a um ano.

Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio, o Relator apresentou parecer pela aprovação da proposição principal e das apensadas na forma de um substitutivo, parecer este aprovado por unanimidade. Propõe a citada Comissão em seu Substitutivo multa diária de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), limitada sua acumulação a 10% (dez por cento) do valor inadimplido, para mora de obrigação

contratual genérica. Por outro lado, trata de formas diferentes a multa por atraso de cota condominial e a de mora de aluguel de imóvel urbano: a primeira, partindo de 5% (cinco por cento) do valor devido, seria acrescida de 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) diários, a partir do segundo dia, e limitada a 20% (vinte por cento) da cota devida; a segunda, iniciando em 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do débito, com acréscimos diários de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), limitada a 10% (dez por cento) do aluguel devido. Prevê, ainda, a manutenção dos juros moratórios em 1% (um por cento) ao mês para estas duas situações especiais.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

Tanto o Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, como as cinco proposições apensas, ao proporem a extensão da proibição de aplicação de percentual superior a 2% (dois por cento) para cálculo de multas contratuais estabelecida pela Lei nº 8.078/96 (Código de Defesa do Consumidor), vêm ao encontro dos objetivos da Política Nacional de Relações de Consumo, entre os quais destacamos a proteção dos interesses econômicos do consumidor e o atendimento às suas necessidades. A apresentação destes projetos comprova, ainda, a preocupação do Poder Legislativo com a vulnerabilidade do consumidor no atual contexto de estabilização da economia, em face de práticas comerciais adquiridas e consolidadas em décadas de conjuntura inflacionária. O projeto de lei em comento e os que a ele foram apensados merecem, portanto, atenção especial, pelo grande interesse que contém para os consumidores em geral. O exame da cada um deles revela particularidades destacadas a seguir:

### **Projeto de Lei nº 2.667**

O art. 1º atende aos aspectos de defesa do consumidor, visto que proíbe, de forma ampla, a aplicação de percentual superior a 2% (dois por cento) do valor do débito ou da obrigação no cálculo de multa moratória. O fato de a proibição ser enunciada de forma autônoma e isolada do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor é

altamente conveniente, pois elimina a necessidade de interpretações para a sua aplicabilidade, como hoje ocorre.

Já o art. 2º, que propõe modificações no art. 52 da Lei nº 8.078/90, não tem aspectos positivos para o consumidor. A inclusão da expressão **"através da emissão de fatura ou qualquer forma de cobrança"** na redação proposta para o *caput* do citado artigo é dispensável, uma vez que a legislação já obriga o fornecedor a emitir não só aquele documento, como também a nota ou cupom fiscal e a duplicata, esta no caso de recebimento futuro. O aspecto importante, quanto ao mérito, é que a expressão restringiria o alcance da norma legal e a proteção ao consumidor, pois as vendas sem emissão da correspondente fatura, irregulares mas muito frequentes quando o pagamento é feito por cartão de crédito, não seriam abarcadas pela norma legal. A redação proposta no projeto de lei para o § 1º também não protege o consumidor, pois a inclusão da expressão **"de qualquer das obrigações de que trata este artigo"** tornaria o dispositivo inaplicável, já que as obrigações referidas no artigo são as de o fornecedor prestar informações prévias ao consumidor quanto a aspectos comerciais da venda. No que toca ao novo § 2º, entendemos que a ampliação do limite para aluguéis, principalmente o de imóveis, é relevante para o consumidor, porém não julgamos adequada a sua vinculação ao art. 52, que trata do fornecimento de bens ou serviços com outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor; o uso da expressão **aluguéis** neste contexto, isolada de qualquer qualificação, poderia ser interpretado como referente àqueles ligados a consumo, como o de carros, de televisores, etc.

Quanto ao art. 3º da proposição: que visa alterar o atual § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64, julgamos ser necessário e oportuno, já que o limite de 20% (vinte por cento) para a multa de mora em contribuição condominial está autorizado neste dispositivo da lei especial.

O art. 4º também é altamente relevante para o consumidor, pois propõe que os eventuais descontos oferecidos ao consumidor para o pagamento na data aprazada sejam levados em consideração, para o cálculo da multa moratória.

Quanto às proposições que foram apensadas ao Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, cabem os seguintes comentários:

### **Projeto de Lei nº 2.241/96**

Esta proposição delimita sobremaneira a amplitude da aplicação da lei, o que restringe a proteção ao consumidor. Tal restrição decorre da fórmula de enumerar, em um novo § 3º a ser acrescentado ao art. 52 da Lei nº 8.078/90, os contratos que ficariam submetidos ao limite de 2% (dois por cento) para multas. Quando determina, por exemplo, que o limite se aplica às multas sobre as prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação, deixa sem proteção os contratantes de outras formas de financiamento de imóveis residenciais ou comerciais.

### **Projeto de Lei nº 2.291/96**

Também relaciona os tipos de contratos comerciais ou civis cujas multas por atraso não podem ser superiores a 2% (dois por cento) do valor inadimplido. Entretanto, visa a estabelecer a proibição em lei específica, dissociada do Código de Defesa do Consumidor, o que julgamos conveniente. Assim como a proposição acima comentada, apresenta a deficiência grave de falta de abrangência para uma efetiva proteção ao consumidor.

### **Projeto de Lei nº 2.727/97**

Neste projeto de lei é adotada fórmula diversa das dos demais projetos de lei, ao fazer referência a *multa contratual civil*, denominação genérica para as multas estabelecidas bilateralmente, ou seja, por convenção ou contrato. Esta proposição também pretende estabelecer a limitação em lei específica, sem modificações no texto do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor, mas com a revogação, necessária, da Lei nº 9.298/96, assim como a do art. 920 do Código Civil. A redação do seu art. 1º permite, no nosso entender, a maior abrangência possível em termos de proteção ao consumidor, pois visa não apenas as relações de consumo com concessão de alguma forma de financiamento, na forma do citado art. 52, mas todos os contratos civis.

### **Projeto de Lei nº 2.428/96**

Tem como aspecto positivo para o consumidor a redução dos juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês para 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, e da



multa por atraso de pagamento de contribuição condominial, de 20% (vinte por cento) para 2% (dois por cento). Entretanto, a diminuição do percentual dos juros de mora teria o inconveniente de colocar o condômino na posição de devedor privilegiado, em relação aos inadimplentes de outras obrigações contratuais civis. Na redação proposta para o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 foi mantida a possibilidade de correção monetária do débito, o que contraria disposições da Lei nº 9.069/95, que instituiu o Plano Real. As modificações propostas para o *caput* do art. 22 e para as alíneas "f" e "g" do seu § 1º não dizem respeito a matéria afeta a esta Comissão, razão pela qual não nos cabe, regimentalmente, apreciá-las. Pelo mesmo motivo, não nos pronunciaremos sobre a emenda apresentada ao projeto em comento.

### **Projeto de Lei nº 2.516/96**

É igualmente relevante para o consumidor, pois pretende a redução da multa por atraso de contribuição condominial para 2% (dois por cento) do débito, pela modificação do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64. Diferentemente do que propõe o Projeto de Lei nº 2.428/96, acima examinado, esta proposição mantém os juros de mora no patamar atual de 1% (um por cento) ao mês, e determina que a atualização do débito só será feita após um ano de mora, o que fere o disposto no Cap. IV da Lei nº 9.069/95.

Do exame do Projeto de Lei nº 2.667/96 e dos a ele apensados, extrai-se que há três enfoques para a limitação de multa por inadimplência: a que estabelece limitação geral - Projeto de Lei nº 2.727/97; a que estabelece de forma específica, seja para vários tipos de contrato ou para apenas um - Projetos de Lei nº 2.241/96, nº 2.291/96, nº 2.428/96 e nº 2.516/96; e a que mescla limitação geral com específica - Projeto de Lei nº 2.667/96. Os quatro projetos de lei que especificam os contratos para os quais a multa por atraso não pode ser maior do que 2% (dois por cento) da dívida resultariam em lei com alcance e aplicação restritos, conseqüentemente com menos proteção para o consumidor que os dois com proibição genérica. O Projeto de Lei nº 2.667/96, por sua vez, além de estabelecer proibição geral no art. 1º, obriga a incidência

de eventuais descontos na base de cálculo da multa de mora no art. 4º, e modifica o dispositivo que trata especificamente da multa de contribuição condominial, adequando-o ao atual patamar da inflação. Por isso, afigura-se-nos como o mais adequado. Cabe, no entanto, proceder ao reparo das imperfeições apontadas anteriormente neste voto.

Em face do exposto, votamos pela rejeição dos Projetos de Lei nº 2.241, de 1996; nº 2.291, de 1996; nº 2.428, de 1996; nº 2.516, de 1996; e nº 2.727, de 1997, e pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, na forma do Substitutivo anexo.

*Sala da Comissão, 07/14/99.*

Deputado Expedito Junior  
Relator

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996**  
**(Apensos os Projetos de Lei nº 2.241/96, nº 2.291/96, nº 2.727/97, nº 2.428/96 e**  
**nº 2.516/96)**

Estabelece limite para multa de mora  
contratual, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A aplicação de multa moratória civil passa a obedecer o disposto nesta lei.

Art. 2º A multa contratual ou convencional civil por atraso de pagamento de obrigação no seu termo não poderá exceder a 2% (dois por cento) do valor inadimplido.

Art. 3º Para o estabelecimento da base de cálculo do valor da multa referida no artigo anterior serão considerados quaisquer descontos ou bonificações concedidos até o vencimento.

Art. 4º 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 .....

§ 1º .....

§ 2º .....

§ 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 a multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito."

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o art. 920 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, o § 1º da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e a Lei nº 9.298, de 1º de agosto de 1996.

Sala da Comissão, em 20 de fevereiro de 1999.

  
Deputado Expedito Júnior  
Relator

## COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, (Projeto de Lei nº 172/96, no Senado Federal) foi apresentado pelo Senador Francelino Pereira, em agosto de 1996, em seguida à promulgação da Lei nº 9.298/96, que limitou em 2% (dois por cento) do valor inadimplido as multas contratuais por atraso de pagamento no fornecimento de bens ou serviços com outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor. Encontram-se a ele apensadas cinco proposições: o Projeto de Lei nº 2.241, de 1996, do Deputado Inácio Arruda; o Projeto de Lei nº 2.291, de 1996, do Deputado Benedito Domingos; o Projeto de Lei nº 2.727, de 1997, do Deputado Corauci Sobrinho; o Projeto de Lei nº 2.428, de 1996, do Deputado Welson Gasparini e o Projeto de Lei nº 2.516, de 1996, do Deputado Luiz Gushiken. Foi apresentada uma emenda ao projeto de autoria do Deputado Welson Gasparini, na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, antes da apensação ao Projeto de Lei nº 2.667, de 1996. Há, ainda, duas sugestões elaboradas por entidades de classe de comerciantes, porém relacionadas a multas por atraso de pagamento de tributos.

O Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, do Senado Federal, contém, no art. 1º, proibição genérica de estabelecimento de percentual superior a 2% (dois por cento) para as multas contratuais. No art. 2º, introduz modificações na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, a saber: acréscimos de expressões na redação do *caput* do art. 52 e do seu § 1º, e criação de um novo § 2º, que estende o limite de 2% (dois por cento) para as multas por atraso de pagamento de aluguéis e de tarifas públicas. O art. 3º altera o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, (Lei de Condomínios e Incorporações), com a substituição do percentual de 20% (vinte por cento) pelo de 2% (dois por cento) e supressão da sua parte final, que trata da atualização monetária de débitos condominiais com mais de seis meses. Finalmente, o art. 4º determina que a base de cálculo da multa moratória e o valor exigido no vencimento, devendo-se considerar os abatimentos ou descontos concedidos para incentivar a pontualidade.

São os seguintes os conteúdos das proposições apensadas:

1- O Projeto de Lei nº 2.241, de 1996, acrescenta um § 3º ao art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, no qual se pretende estender o limite de 2% (dois por cento) para as multas por atraso de pagamento de tarifas públicas, condomínios, planos de saúde, aluguéis, mensalidades escolares e prestações do Sistema Financeiro da Habitação.

2- O Projeto de Lei nº 2.291, de 1996, enumera, como o anterior, diversos tipos de contratos para os quais se estabelece o limite de 2% (dois por cento) do valor inadimplido para multa moratória, ao mesmo tempo em que exclui as multas tributárias deste teto.

3- O Projeto de Lei nº 2.727, de 1997, propõe o teto de 2% (dois por cento) para as multas contratuais civis por atraso de pagamento.

4- O Projeto de Lei nº 2.428, de 1996, propõe modificações em dois dispositivos da Lei de Condomínios e Incorporações. A primeira, no § 3º do art. 12, visa fixar os percentuais dos juros de mora e da multa por atraso de pagamento da quota condominial em 0,5% (cinco décimos por cento) e 2% (dois por cento), respectivamente. A segunda, no *caput* do art. 22, condiciona a reeleição do síndico a aprovação das contas do mandato findo. A terceira, na alínea "f" do § 1º do mesmo art. 22, obriga que as demonstrações das despesas e receitas sejam elaboradas por contador habilitado, e a quarta, na subsequente alínea "g", determina a guarda dos documentos por cinco anos e ratifica a obrigatoriedade de elaboração por contador habilitado. A emenda apresentada ao Projeto de Lei nº 2.428/96 propõe que a alínea "g" do § 1º do art. 22 da Lei 4.591/64 obrigue a elaboração dos demonstrativos por contador habilitado apenas quando a gestão do condomínio for feita por pessoa jurídica.

5- Finalmente, o Projeto de Lei nº 2.516, de 1996, pretende nova redação para o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporações), na qual se estabelece o teto máximo de 2% (dois por cento) do valor devido como multa moratória, e se permite a atualização financeira do débito quando a mora for igual ou superior a um ano.

Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio, o Relator apresentou parecer pela aprovação da proposição principal e das apensadas na forma de um substitutivo, parecer este aprovado por unanimidade. Propõe a citada Comissão em seu Substitutivo multa diária de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), limitada sua acumulação a 10% (dez por cento) do valor inadimplido, para mora de obrigação contratual genérica. Por outro lado, trata de formas diferentes a multa por atraso de cota condominial e a de mora de aluguel de imóvel urbano: a primeira, partindo de 5% (cinco por cento) do valor devido, seria acrescida de 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) diários, a partir do segundo dia, e limitada a 20% (vinte por cento) da cota devida; a segunda, iniciando em 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do débito, com acréscimos diários de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), limitada a 10% (dez por cento) do aluguel devido. Prevê, ainda, a manutenção dos juros moratórios em 1% (um por cento) ao mês para estas duas situações especiais.

**É o relatório.**

## **II - VOTO DO RELATOR**

Tanto o Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, como as cinco proposições apensadas, ao proporem a extensão da proibição de aplicação de percentual superior a 2% (dois por cento) para cálculo de multas contratuais estabelecida pela Lei nº 8.078/96 (Código de Defesa do Consumidor), vêm ao encontro dos objetivos da Política Nacional de Relações de Consumo, entre os quais destacamos a proteção dos interesses econômicos do consumidor e o atendimento às suas necessidades. A apresentação destes projetos comprova, ainda, a preocupação do Poder Legislativo com a vulnerabilidade do consumidor no atual contexto de estabilização da economia, em face de práticas comerciais adquiridas e consolidadas em décadas de conjuntura inflacionária. O projeto de lei em comento e os que a ele foram apensados merecem, portanto, atenção especial, pelo grande interesse que contêm para os consumidores em geral. O exame de cada um deles revela particularidades destacadas a seguir:

### Projeto de Lei nº 2.667

O art. 1º atende aos aspectos de defesa do consumidor, visto que proíbe, de forma ampla, a aplicação de percentual superior a 2% (dois por cento) do valor do débito ou da obrigação no cálculo de multa moratória. O fato de a proibição ser enunciada de forma autônoma e isolada do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor é altamente conveniente, pois elimina a necessidade de interpretações para a sua aplicabilidade, como hoje ocorre.

Já o art. 2º, que propõe modificações no art. 52 da Lei nº 8.078/90, não tem aspectos positivos para o consumidor. A inclusão da expressão *"através da emissão de fatura ou qualquer forma de cobrança"* na redação proposta para o *caput* do citado artigo é dispensável, uma vez que a legislação já obriga o fornecedor a emitir não só aquele documento, como também a nota ou cupom fiscal e a duplicata, esta no caso de recebimento futuro. O aspecto importante, quanto ao mérito, é que a expressão restringiria o alcance da norma legal e a proteção ao consumidor, pois as vendas sem emissão da correspondente fatura, irregulares mas muito frequentes quando o pagamento é feito por cartão de crédito, não seriam abarcadas pela norma legal. A redação proposta no projeto de lei para o § 1º também não protege o consumidor, pois a inclusão da expressão *"de qualquer das obrigações de que trata este artigo"* tornaria o dispositivo inaplicável, já que as obrigações referidas no artigo são as de o fornecedor prestar informações prévias ao consumidor quanto a aspectos comerciais da venda. No que toca ao novo § 2º, entendemos que a ampliação do limite para alugueis, principalmente o de imóveis, é relevante para o consumidor, porém não julgamos adequada a sua vinculação ao art. 52, que trata do fornecimento de bens ou serviços com outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor: o uso da expressão *alugueis* neste contexto, isolada de qualquer qualificação, poderia ser interpretado como referente àqueles ligados a consumo, como o de carros, de televisores, etc.

Quanto ao art. 3º da proposição, que visa alterar o atual § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64, julgamos ser necessário e oportuno, já que o limite de 20% (vinte por cento) para a multa de mora em contribuição condominial está autorizado neste dispositivo da lei especial.

O art. 4º também é altamente relevante para o consumidor, pois propõe que os eventuais descontos oferecidos ao consumidor para o pagamento na data apazada sejam levados em consideração, para o cálculo da multa moratória.

Quanto as proposições que foram apensadas ao Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, cabem os seguintes comentários:

#### **Projeto de Lei nº 2.241/96**

Esta proposição delimita sobremaneira a amplitude da aplicação da lei, o que restringe a proteção ao consumidor. Tal restrição decorre da fórmula de enumerar, em um novo § 3º a ser acrescentado ao art. 52 da Lei nº 8.078/90, os contratos que ficariam submetidos ao limite de 2% (dois por cento) para multas. Quando determina, por exemplo, que o limite se aplica às multas sobre as prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação, deixa sem proteção os contratantes de outras formas de financiamento de imóveis residenciais ou comerciais.

#### **Projeto de Lei nº 2.291/96**

Também relaciona os tipos de contratos comerciais ou civis cujas multas por atraso não podem ser superiores a 2% (dois por cento) do valor inadimplido. Entretanto, visa a estabelecer a proibição em lei específica, dissociada do Código de Defesa do Consumidor, o que julgamos conveniente. Assim como a proposição acima comentada, apresenta a deficiência grave de falta de abrangência para uma efetiva proteção ao consumidor.

#### **Projeto de Lei nº 2.727/97**

Neste projeto de lei é adotada fórmula diversa das dos demais projetos de lei, ao fazer referência a *multa contratual civil*, denominação genérica para as multas estabelecidas bilateralmente, ou seja, por convenção ou contrato. Esta proposição também pretende estabelecer a limitação em lei específica, sem modificações no texto do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor, mas com a revogação, necessária, da Lei nº



9.298/96, assim como a do art. 920 do Código Civil. A redação do seu art. 1º permite, no nosso entender, a maior abrangência possível em termos de proteção ao consumidor, pois visa não apenas as relações de consumo com concessão de alguma forma de financiamento, na forma do citado art. 52, mas todos os contratos civis.

### **Projeto de Lei nº 2.428/96**

Tem como aspecto positivo para o consumidor a redução dos juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês para 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, e da multa por atraso de pagamento de contribuição condominial, de 20% (vinte por cento) para 2% (dois por cento). Entretanto, a diminuição do percentual dos juros de mora teria o inconveniente de colocar o condômino na posição de devedor privilegiado, em relação aos inadimplentes de outras obrigações contratuais civis. Na redação proposta para o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 foi mantida a possibilidade de correção monetária do débito, o que contraria disposições da Lei nº 9.069/95, que instituiu o Plano Real. As modificações propostas para o *caput* do art. 22 e para as alíneas "f" e "g" do seu § 1º não dizem respeito a matéria afeta a esta Comissão, razão pela qual não nos cabe, regimentalmente, apreciá-las. Pelo mesmo motivo, não nos pronunciaremos sobre a emenda apresentada ao projeto em comento.

### **Projeto de Lei nº 2.516/96**

É igualmente relevante para o consumidor, pois pretende a redução da multa por atraso de contribuição condominial para 2% (dois por cento) do débito, pela modificação do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64. Diferentemente do que propõe o Projeto de Lei nº 2.428/96, acima examinado, esta proposição mantém os juros de mora no patamar atual de 1% (um por cento) ao mês, e determina que a atualização do débito só será feita após um ano de mora, o que fere o disposto no Cap. IV da Lei nº 9.069/95.

Do exame do Projeto de Lei nº 2.667/96 e dos a ele apensados, extrai-se que há três enfoques para a limitação de multa por inadimplência: a que estabelece limitação geral - Projeto de Lei nº 2.727/97; a que a estabelece de forma

específica, seja para vários tipos de contrato ou para apenas um - Projetos de Lei nº 2.241/96, nº 2.291/96, nº 2.428/96 e nº 2.516/96; e a que mescla limitação geral com específica - Projeto de Lei nº 2.667/96. Os quatro projetos de lei que especificam os contratos para os quais a multa por atraso não pode ser maior do que 2% (dois por cento) da dívida resultariam em lei com alcance e aplicação restritos, conseqüentemente com menos proteção para o consumidor que os dois com proibição genérica. O Projeto de Lei nº 2.667/96, por sua vez, além de estabelecer proibição geral no art. 1º, obriga a incidência de eventuais descontos na base de cálculo da multa de mora no art. 4º, e modifica o dispositivo que trata especificamente da multa de contribuição condominial, adequando-o ao atual patamar da inflação. Por isso, afigura-se-nos como o mais adequado. Cabe, no entanto, proceder ao reparo das imperfeições apontadas anteriormente neste voto.

As sugestões apresentadas na fase de discussão do Parecer nos levaram a concordar com a supressão do termo civil nos arts. 1º e 2º do Substitutivo do Relator, bem como das revogações explícitas de dispositivo da Lei nº 8.078/90 e da Lei nº 9.298/96.

Em face do exposto, votamos pela rejeição dos Projetos de Lei nº 2.241, de 1996; nº 2.291, de 1996; nº 2.428, de 1996; nº 2.516, de 1996; e nº 2.727, de 1997, e pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, na forma do Substitutivo anteriormente apresentado, com as alterações supracitadas.

09/06/99.  
  
Deputado Expedito Júnior  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.667-A/96. com

substitutivo, e pela rejeição dos Projetos de Lei nºs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96 e 2.727/97, apensados, nos termos do parecer do relator, Deputado Expedito Júnior, com complementação de voto. O Deputado João Magno apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Flávio Derzi, Presidente, Luciano Pizzatto, Celso Russomanno e Paulo Baltazar, Vice-Presidentes, Expedito Júnior, Reginaldo Germano, Eunício Oliveira, Fernando Gabeira, Jorge Tadeu Mudalen, Luiz Bittencourt, Badu Picanço, Fátima Pelaes, Murilo Domingos, Sebastião Madeira, Vittorio Mediolì, Ben-Hur Ferreira, João Magno, Marcos Afonso, Márcio Bittar, Ricardo Izar, Régis Cavalcante, Valdeci Paiva, Aroldo Cedraz, Pedro Pedrossian, José Borba, Moacir Micheletto, Philemon Rodrigues, Aloízio Santos, Arlindo Chinaglia, Alcione Athayde, Duílio Pisaneschi, Fernando Coruja, Sérgio Novais e Ronaldo Vasconcellos.

Sala da Comissão, em 09 de junho de 1999.



Deputado **FLÁVIO DERZI**  
Presidente

**PROJETO DE LEI Nº 2.667-A/96  
(DO SENADO FEDERAL)  
PLS 172/96**

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO**

Estabelece limite para multa de mora contratual, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

disposto nesta lei.

Art. 1º A aplicação de multa moratória passa a obedecer o

Art. 2º A multa contratual ou convencional por atraso de pagamento de obrigação no seu termo não poderá exceder a 2% (dois por cento) do valor inadimplido.

Art. 3º Para o estabelecimento da base de cálculo do valor da multa referida no artigo anterior serão considerados quaisquer descontos ou bonificações concedidos até o vencimento.

Art. 4º 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.....

§ 1º .....

§ 2º .....

§ 3º O Condômino que não pagar a sua contribuição no prazo na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito".

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º revoga-se o art. 920 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Sala da Comissão, em 09 de junho de 1999.

Deputado **FLAVIO DERZI** (PMDB-MS)  
Presidente

## VOTO EM SEPARADO - DEP. JOÃO MAGNO

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1997  
(Apensos os Projetos de Lei nº 2.241/96. nº 2.291/96. nº  
2.727/97. nº 2.428/96 e nº 2.516/96)**

O relator apresentou substitutivo aos Projeto de Lei nº 2.667/97 e aos apensos acima relacionados.

Sem dúvida, o eminente Relator fez um trabalho de monta ao, de forma concisa, clara e objetiva, procurar dar uma redação, que atende a melhor técnica legislativa e a teoria do direito das obrigações, ao conteúdo e a vontade de todos os legisladores - expressada no projeto principal e apensos - que desejam minorar as condição do consumidor brasileiro.

Entretanto, a fim de que o projeto não gere ambigüidades e os limites para o percentual da multa contratual não se aplique apenas aos contratos ou obrigações de natureza civil sugerimos algumas modificações.

Atualmente podemos distinguir no direito privado das obrigações três grandes regimes jurídicos: o civil, que contém as normas gerais e, também, é aplicável aos contratos e obrigações não abrangidos pelos outros dois regimes: o da tutela do consumidor, pertinente aos contratos de relações de consumo; e o mercantil, que disciplina as obrigações relativas à atividade comercial.

Pois bem, ao especificar a multa moratória como civil, o eminente relator, ao nosso ver, restringiu o campo de aplicação do PL em análise apenas às relações ou obrigações de natureza civil. Assim, para que o PL possa, de fato, atingir seus reais objetivos (melhorar as relações de consumo em prol do consumidor) sugerimos a retirada da expressão CIVIL constante do art. 1º e 2º, que passaria a ter a seguinte redação:

**“Art. 1º A aplicação de multa moratória passa a obedecer o disposto nesta lei.**

**Art. 2º A multa contratual ou convencional por atraso de pagamento de obrigação no termo não poderá exceder a 2% (dois por cento) do valor inadimplido.”**

Antes exposto, votamos favoravelmente ao PL 2.667/97 na forma do substitutivo, desde que acatadas as sugestões apresentadas. Caso contrário, somos pela REJEIÇÃO do referido PL e do substitutivo.

Sala da Comissão, em 20 de maio de 1999

  
Deputado JOÃO MAGNO

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**

### **I - RELATÓRIO**

Trata-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-a em 2% do valor da prestação. Altera ainda o Código de Defesa do Consumidor e a Lei de Condomínio em Edificações.

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

PL nº 2.241/96, que insere dispositivo no Código do Consumidor para determinar que o teto de multa de mora no valor de 10% do valor da prestação é aplicável também às tarifas públicas, ao Sistema Financeiro de Habitação, aos condomínios, planos de saúde, aluguéis e mensalidades escolares;

**PL nº 2.291/96**, que estabelece o valor máximo de 2% para as multas decorrentes de atraso no pagamento de parcelas e amortizações constantes de contrato de financiamento, compras a prazo, contrato de locação de imóveis, condomínio, mensalidade escolar, cartão de crédito e quaisquer outros tipos de contratos, de adesão ou não, de entidades públicas ou privadas, pagamento de taxas de fornecimento de energia elétrica, gás, água, esgoto, telefone e outras;

**PLs nº 2.428/96, 2.516/96, 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99, 2.166/99, 2.780/00, 5.939/01 e 6.071/02**, que alteram dispositivos da Lei de Condomínio em edificações, reduzindo a multa moratória no pagamento de taxas condominiais para 0,5% a mês e multa de até 20% sobre o débito;

**PL nº 2.727/97**, que determina que a multa contratual civil por atraso de pagamento de obrigação no seu termo não poderá exceder a 2% do valor inadimplido;

**PL nº 4.675/01 e 7.029/02**, que acrescentam dispositivo na Lei do Inquilinato para tipificar como crime a cobrança de multa ou cláusula penal superior a 2% do valor do aluguel mensal;

**PL nº 1.006/03**, que modifica a redação de dispositivo do novo Código Civil para fixar multa e juros de mora, além de permitir a interrupção do fornecimento de água caso a inadimplência supere seis meses;

**PL nº 1.199/03**, que modifica a redação de dispositivo do novo Código Civil para fixar juros de 5% ao mês e multa de até 2% do débito em caso de inadimplência com o condomínio;

**PL nº 1.323/03**, que modifica a redação de dispositivo do novo Código Civil para fixar multa progressiva no valor de 0,33% até o limite estipulado pela Convenção de Condomínio, não podendo ser superior a 10%;

**PL nº 1.382/03**, que modifica a redação de dispositivo do novo Código Civil para fixar multa de no máximo 12%.

A Comissão de Economia, Indústria e Comércio aprovou os PLs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96 e 2.727/97 na forma do substitutivo que apresentou.

A Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias rejeitou os PLs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96, 2.727/97 e aprovou o PL 2.667/96 na forma do substitutivo que apresentou.

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, apenas no que tange aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa (art. 54 do RI).

Em face disso, requeri fosse oficiada 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. O requerimento foi atendido, de sorte que a presidência da Casa reviu seu despacho, nos moldes por nós propugnados.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Os projetos de lei em apreço atendem aos pressupostos de constitucionalidade relativos à competência da União (art. 22 da CF), ao processo legislativo (art. 59 da CF) e à legitimidade de iniciativa (art. 61 da CF).

Todas as proposições foram apresentadas na forma regimental adequada, inexistindo reparos a serem feitos quanto à juridicidade e atendem aos principais requisitos da boa técnica legislativa.

No mérito, analiso as proposições uma a uma.

O PL 2.667/96 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 e multa pelo atraso no pagamento de contribuição de condomínio edilício. A matéria está superada pela legislação superveniente haja vista os arts. 408 a 416 e 1336, § 1º, da Lei nº 10.406/02 – novo Código Civil.

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 9.298, de 01/08/96. O § 2º não deve prosperar pois a multa decorrente do atraso no pagamento de aluguel não é relação de consumo.

Os substitutivos elaborados pelas Comissões de Economia, Indústria e Comércio e de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias ao PL 2.667/96 (principal) atendem 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 deles se impõe em vista da superação da matéria com a entrada em vigor do novo Código Civil.

Passo à apreciação das proposições apensadas.

- **PL 2.241/96** - não deve ser aprovado, pois o limite de dois por cento para a multa de mora já é aplicado às tarifas públicas, aos planos de saúde e às mensalidades escolares, que consubstanciam relação de consumo. Quanto aos condomínios vigora o novo Código Civil. 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 2.291/96** - também não merece aprovação, pois encerra matérias para as quais já se aplica o art. 52 do Código de Defesa do Consumidor ou a legislação própria;

- **PLs 2.428/96, 2.516/96, 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99, 2.166/99, 2.780/00, 5.939/01, 6.071/02** - não deve prosperar, porquanto trata de matérias já disciplinadas pelo novo Código Civil. Assim também a emenda

apresentada na Comissão, que deve, pelos mesmos motivos, ser rejeitada, apesar de sua constitucionalidade, juridicidade e boa técnica;

- **PL 2.727/97** - deve ser rejeitado, 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;

- **PLs 4.675/01 e 7.029/02** - entendemos que as proposições não devem prosperar. Conquanto a multa pelo atraso no pagamento de aluguel residencial deva merecer tratamento legislativo específico, não parece adequado conferir à matéria tratamento penal;

- **PL 1.006/03** - deve ser rejeitado já que a suspensão no fornecimento de água, considerado serviço essencial, é disciplinada de forma peculiar pelas próprias empresas que a fornecem. O meio jurídico mais eficaz de combater o inadimplemento do condomínio é, seguramente, o aumento da multa por atraso no pagamento.

- **PLs 1.199/03 e 1.382/03** - devem ser rejeitados em decorrência das razões expostas no PL seguinte.

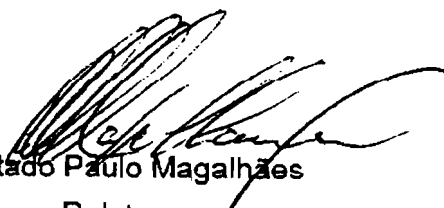
- **PL 1.323/03** - Penso que a proposição deve prosperar. É interessante notar que relativamente a este assunto temos proposições das mais diversas. As mais antigas visavam diminuir a multa, o que é compreensível porque depois da relativa estabilidade monetária adquirida após o Plano Real, a multa prevista em Lei passou a ser muito alta.

Com o advento do novo Código Civil, foram atendidos os desejos de redução da multa. Contudo, o que se vê por todo o país hoje são as dificuldades por que passam vários condomínios em decorrência do grande atraso ou mesmo do não pagamento das obrigações condominiais. É que com a multa muito baixa, as pessoas preferem pagar outros débitos ou mesmo aplicar o dinheiro para quitá-las apenas no último momento. Dessa forma, os bons pagadores têm sido muito prejudicados pelos maus pagadores e os condomínios ficam sem ter como honrar seus compromissos.

Por essas razões, e ainda por achar que a multa proposta no PL 1.323/03 está equilibrada, ou seja, é progressiva e o seu total (10%) é alto o suficiente para inibir os não pagadores sem, contudo, ser extorsiva, voto por sua aprovação.

Em face de todo o exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL 2.667/96 e dos substitutivos a ele elaborados pelas Comissões de Economia, Indústria e Comércio e pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minérios; pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição dos PLs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96, 2.727/97, 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99, 2.166/99, 2.780/00, 4.675/01, 5.939/01, 6.071/02, 7.029/02, 1.006/03, 1.199/03 e 1.382/03 e da emenda apresentada na Comissão ao PL 2.428/96; e pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL 1.323/03.

Sala da Comissão, em 20 de maio de 2004.

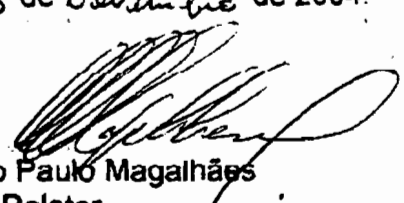
  
Deputado Paulo Magalhães  
Relator

### COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

O Projeto de Lei nº 1.323, de 2003, apenso ao principal, e que teve voto pela aprovação, no mérito, deste relator, recebeu de minha parte, complementação oral de voto, a qual acrescenta parágrafo, limitando o valor total do somatório dos juros e das multas por atraso a cinco por cento ao mês, quando o pagamento dos débitos for à vista.

Assim, segundo a complementação já referida, voto, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.323, de 2003, na forma da emenda anexa.

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2004.



Deputado Paulo Magalhães  
Relator

### EMENDA MODIFICATIVA Nº 1

É acrescentado ao art. 2º do Projeto de Lei nº 1.323, de 2003, o seguinte parágrafo § 2º, renumerando-se o atual:

*"§ 2º Não havendo juros moratórios convencionados, o valor total do somatório de multas e juros não excederá cinco por cento ao mês, no caso de o pagamento dos débitos ser à vista."*

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2004.



Deputado Paulo Magalhães  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.667/96 e dos de nºs 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99,

2.166/99, 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96 (da emenda a este apresentada nesta Comissão), 2.516/96, 2.727/97, 2.780/00, 4.675/01, 5.939/01, 6.071/02, 7.029/02, 1.006/03, 1.199/00 e 1.382/03, apensados: e pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com emenda (apresentada pelo Relator), do de nº 1.323/03, apensado, nos termos do Parecer, com complementação do Relator, Deputado Paulo Magalhães.

**Estiveram presentes os Senhores Deputados:**

**Maurício Rands - Presidente, Antonio Carlos Biscaia - Vice-Presidente, Aloysio Nunes Ferreira, Antonio Carlos Magalhães Neto, Bosco Costa, Carlos Rodrigues, Darci Coelho, Gonzaga Patriota, Ildeu Araujo, Inaldo Leitão, Jefferson Campos, João Almeida, João Paulo Gomes da Silva, José Divino, José Eduardo Cardozo, Juíza Denise Frossard, Luiz Eduardo Greenhalgh, Odair, Osmar Serraglio, Paulo Magalhães, Rubens Otoni, Rubinelli, Sigmaringa Seixas, Takayama, Wagner Lago, Zenaldo Coutinho, André de Paula, Ann Pontes, Celso Russomanno, Colbert Martins, Coriolano Sales, Fernando Coruja, Isaias Silvestre, Jalme Martins, José Pimentel, Léo Alcântara, Luiz Couto, Marcos Abramo, Neucimar Fraga, Roberto Magalhães, Robson Tuma e Severiano Alves.**

**Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2004**



**Deputado MAURÍCIO RANDS**  
**Presidente**