



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***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; PARECERES DADOS AO PL 2667/1996 E CONSIDERADOS VÁLIDO PARA O PL 1006/2003, NOS TERMOS DO § 2º DO ART 105 DO RICD

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE O PL 1006/2003 DO PL 2667/1996, PERMANECENDO A MATÉRIA DISTRIBUÍDA

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO;
DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS;
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

(*) Atualizado em 16/02/2023 em virtude de novo despacho e apensados (10)

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio - PL 2667/96:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

III - Na Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias - PL 2667/96:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Complementação de voto
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão
- Voto em separado

IV - Projetos apensados: 1199/03, 1323/03 e 1382/03

V - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania - PL 2667/96:

- Parecer do relator
- Complementação de voto
- Emenda oferecida pelo relator
- Parecer da Comissão

VI - Projetos apensados: 3106/08, 3122/08, 3694/08, 4349/20, 5697/09, 65/15 e 8425/17

PROJETO DE LEI Nº , 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.

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 de 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.

.....

.....

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

I - RELATÓRIO

A Proposição em análise, originalmente apresentado pelo ínclito 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 Coraúci 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 idéia 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 infringente 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 contraída, 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 Beviláqua, *"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 Beviláqua: *"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 venezuelano. 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. É 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).¹ Esta assertiva deve nortear o estudo do tema aqui considerado, para que se possa verificar se a limitação da cláusula

¹ 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. 27.

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"*.²

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 interprete 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. 61

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 obrigue-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 março de 1997

Deputado José Carlos Lacerda
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996

(Apenso 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, 2 de dezembro 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 Andrino, 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 contêm 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 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.

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, 07/4/99.


Deputado Expedito Junior
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996
(Aposos 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 29 de julho 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 Coraúci 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 aqueles 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 Mediolí, 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:

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 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.

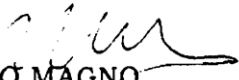
Pois bem, ao especificar a multa moratória como civil, o eminente relator, ao nosso ver, restringiu o campo de aplicação do PL em análise apenas às relações ou obrigações de natureza civil. Assim, para que o PL possa, de fato, atingir seus reais objetivos (melhorar as relações de consumo em prol do consumidor) 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

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:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

PROJETO DE LEI Nº , 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.

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 de 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 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 assembleia.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 1.323, DE 2003

(Do Sr. Eduardo Sciarra)

Altera a redação do art. 1.336, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que "Institui o Código Civil".

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

PROJETO DE LEI Nº , 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”.

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 consequências: 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 detém 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 de 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.*

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

** § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

** § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

PROJETO DE LEI N.º 1.382, DE 2003
(Do Sr. Ricardo Izar)

Altera a redação do § 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (novo Código Civil).

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2003

(Do Sr. Deputado RICARDO IZAR)

Altera a redação do § 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (novo código Civil)

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O § 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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 sobre o débito aplicada, diariamente, à taxa de 0,4% (quatro décimos por cento), não podendo ser superior a 12% (doze por cento).” **(NR)**

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

JUSTIFICAÇÃO

Com a entrada em vigor do novo Código Civil, vem ocorrendo uma grave distorção nas relações condominiais,

A inadimplência do condômino perturba de muito essa relação condominial. A Lei 4.591/64 foi sábia ao estabelecer a multa moratória de até 20% do valor da quota em atraso, justamente para inibir essa inadimplência.

Com a Lei 10.406/2002, passou-se de uma multa de até 20% para uma multa de até 2%, ensejando uma deformação histórica na administração dos condomínios. Ora, com a taxa de juros do cheque especial, do cartão de crédito, do crédito

direto ao consumidor, superando os 10% ao mês, em alguns casos, é natural que o condômino opte por não pagar o seu condomínio (arcando, com isto, com um teto de 2% de multa e juros de 1%) e amortizar dívidas com encargos muito mais pesados.

O mais importante é que esta inadimplência acaba recaindo sobre os demais condôminos, obrigados, com a acumulação da inadimplência de alguns, a ratear o prejuízo entre si.

Por esta razão, neste caso em particular, é justo penalizar com uma multa adequadamente quantificada a falta de pagamento do condomínio, para evitarmos que este problema, que já atinge cerca de 10% dos milhares de condomínios do país, se dissemine e passe a constituir a regra, e não a exceção.

Pela justiça embutida neste projeto, contamos com o voto favorável de nossos ilustres parlamentares no Congresso Nacional.

Sala das Sessões, em _____ de 2003.

Deputado RICARDO IZAR

**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 assembleia 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 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

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.*

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

** § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

** § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

.....

.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996

(Aposos os 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, 1.323/03 e 1.382/03)

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

Autor: Senado Federal

Relator: Deputado Paulo Magalhães

I - RELATÓRIO

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 2.267/96 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 Minorias; 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 de de 2004 .

Deputado Paulo Magalhães
Relator

2003_4884.110

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996

Autor: Senado Federal

Relator: Deputado Paulo Magalhães

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 somatórios 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 de de 2004.

Deputado Paulo Magalhães
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 1.323 , DE 2003

Altera a redação do § 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002(Código Civil).

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 de de 2004 .

Deputado Paulo Magalhães
Relator

2004_12865_Paulo Magalhães

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, Isaías Silvestre, Jaime 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

PROJETO DE LEI N.º 3.106, DE 2008 (Do Sr. Filipe Pereira)

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".

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2008
(Do Sr. FILIPE PEREIRA)

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

O Congresso Nacional decreta:

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

"Art. 52 -

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a meio por cento do valor da prestação.”
(NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 9.298, de 1996, alterou de 10% para 2% (dois por cento), no máximo, a multa de mora decorrente do inadimplemento de contratos que envolvam crédito ou concessão de financiamento, tendo em vista a recém estabilidade da economia com a implementação do plano real.

Após 12 anos de publicação dessa Lei, a economia brasileira se consolidou, não mais se justificando o percentual de 2% atribuído às multas de mora.

Dessa forma, ao fixar a multa de mora em 0,5% (meio por cento), o consumidor que, premido por qualquer motivo ou circunstância, se vir constituído em mora, passará a ter um parâmetro bem menor que o até então praticado pelo mercado para a fixação da multa.

Com certeza, tal medida, não resulta em incentivo à inadimplência, já que os consumidores tornam-se inadimplentes em razão de dificuldades financeiras momentâneas e não por contumácia, mas reveste-se de um inegável aspecto de justiça.

Assim, o presente projeto objetiva tratar o problema com mais justiça e, ao mesmo tempo, possibilitar que esses inadimplentes, mesmo que punidos pecuniariamente, tenham melhores condições de saldar seus compromissos.

Diante da importância da matéria, estamos apresentando este projeto,

solicitando o valioso apoio de nossos pares desta Casa para a rápida transformação da proposição que ora apresentamos em Lei.

Sala das Sessões, em 26 de março de 2008.

Deputado **FILIPÉ PEREIRA**

<p align="center">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>
--

LEI Nº 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.

§ 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.

§ 1º (Vetado).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o caput deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

PROJETO DE LEI N.º 3.122, DE 2008

(Do Sr. Eduardo da Fonte)

Modifica a redação do § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2008
(Do Sr. EDUARDO DA FONTE)

Modifica a redação do § 1º do art. 52 da
Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

O Congresso Nacional decreta:

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

“Art.

52.....

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

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

JUSTIFICAÇÃO

A multa de mora é aquela que pune o devedor quando
não cumpre sua obrigação de pagar, no prazo pactuado com o credor. Essa
punição se justifica porque o atraso no pagamento causa um desequilíbrio
nas finanças do credor, e este poderá ver-se obrigado a também atrasar o

pagamento a seus credores, dando início a uma seqüência de atrasos de pagamentos de contas que prejudicaria o bom andamento da economia.

Do ponto de vista financeiro, há duas razões básicas para que o devedor deixe de efetuar o pagamento no prazo combinado. A primeira é não dispor do dinheiro necessário, e, nesse caso, uma multa muito elevada só dificultaria ou mesmo inviabilizaria o pagamento da obrigação, o que, evidentemente, não é a finalidade da multa. A segunda razão é porque seria mais vantajoso ao devedor atrasar o pagamento da obrigação e manter o dinheiro aplicado no mercado financeiro, e, nesse caso, um percentual muito baixo incentivaria a inadimplência, o que também não é o objetivo da multa.

A multa de mora, portanto, deve ser aplicada em um percentual que não dificulte a regularização do débito e, ao mesmo tempo, não incentive a inadimplência.

Originalmente, à época de sua promulgação, em 1990, o Código de Defesa do Consumidor previa uma multa de mora de 10% (dez por cento). Essa percentagem, aparentemente elevada, era, no entanto, inferior ao rendimento médio da caderneta de poupança, o que poderia ser visto como um incentivo à inadimplência.

Em meados de 1995, com a adoção do Plano Real, o rendimento das aplicações financeiras declinou. Em 1996, o rendimento médio da caderneta de poupança foi de 1,27% (um vírgula vinte e sete por cento) ao mês. Diante dessa nova realidade econômica com baixa taxa de inflação e com juros mais baixos, promulgou-se a Lei nº 9.298, de 1º de agosto de 1996, reduzindo o percentual da multa de mora previsto no § 1º do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor de 10% (dez por cento) para 2% (dois por cento), adequando, desse modo, as disposições do Código à realidade econômica da época; haja vista que manter a multa em 10% dificultaria sobremaneira o pagamento da obrigação, enquanto que uma multa de 2% se mostrava suficiente para forçar o devedor a sacar da aplicação financeira e liquidar seu débito.

Hoje em dia, ainda que vigore em nosso país uma das mais altas taxas de juros do mundo, as aplicações financeiras em fundos de renda fixa, via de regra, não obtém rendimento superior a 1% (um por cento),

e o rendimento da caderneta de poupança tem ficado abaixo de 0,8% (zero vírgula oito por cento) ao mês, nos últimos quatro anos.

Portanto, em nosso entendimento, o percentual de multa de mora previsto no Código de Defesa do Consumidor deve ser reajustado outra vez, para que não imponha um ônus excessivo ao consumidor e se torne um obstáculo à regularização dos débitos em atraso.

As taxas de juros praticadas nos últimos cinco anos no Brasil, e as projeções da taxa de juros para o futuro indicam que a vigente multa de mora no valor de 2% (dois por cento) é excessiva. Ao nosso ver, uma multa de mora de 1% (um por cento) do valor da prestação seria mais adequada ao bom andamento da economia, pois não oneraria excessivamente o consumidor, e seria suficiente para incentivá-lo a sacar da aplicação financeira para saldar o débito em atraso.

Cumpre lembrar que a multa de mora pode ser cobrada por causa de apenas um dia de atraso no pagamento do título, e que não é a única penalidade financeira aplicável ao consumidor inadimplente. O art. 52 da Lei nº 8.078, de 1990, permite que, além da multa de mora, lhe sejam cobrados os juros de mora e os demais acréscimos legalmente previstos.

Pelas razões expostas acima, contamos com o apoio dos nobres Pares para a aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em de de 2008.

Deputado EDUARDO DA FONTE

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.

**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.

§ 1º (Vetado).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o caput deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.694, DE 2008

(Do Sr. José Chaves)

Introduz alterações na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que "Institui o Código Civil".

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2008
(Do Sr. José Chaves)

“Introduz alterações na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O §1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.336.....

§1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios de 0,33 por cento ao dia e multa de dez por cento sobre o débito.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

O Projeto visa a alterar o art. 1.336, §1º da Lei nº 10.406, de 2002 — Código Civil —, cuja redação original é a seguinte:

“O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionais ou, não sendo previstos, de um por cento ao mês *e multa de até dois por cento sobre o débito.*” (Grifos nossos).

Com toda a certeza, o legislador assim o redigiu pelo fato de a nossa economia atravessar períodos de inflação baixa, conquista da criação do Real, em 1995, complementada por várias outras medidas monetárias e fiscais adotadas.

Ocorre que as conseqüências da fixação desse percentual de multa sobre esse tipo de débito têm sido desastrosas. Em todos os estados do País, na esteira da inflação baixa — mas agora em rápida elevação, em face da crise mundial de alimentos e continuado e persistente aumento no preço do barril do petróleo bruto —, registra-se uma inadimplência média de 25% nas obrigações condominiais, fruto do dispositivo que se deseja modificar.

Na prática, o que vem acontecendo é que o número de ações contra a inadimplência é crescente e já atinge a milhares, por exemplo, na cidade de São Paulo, onde somente no quarto mês deste ano, foi de 1.331 contra 1.090 em março. Segundo estudos divulgados pelo Grupo Hubert, no mês de abril, todos os bairros da capital paulistana encaminharam ações à Justiça, último apelo e instrumento para o embolso das obrigações atrasadas. É um cenário generalizado, que só o aumento da multa e dos juros reais será capaz de minimizar os efeitos da redução do valor patrimonial, cuja erosão já é por todos constatada.

Com efeito, o alto índice de inadimplentes força os administradores a não realizarem os investimentos nas instalações dos condomínios — conservação ou substituição de elevadores e de grupos de produção emergencial de energia própria, restauração de avarias em revestimentos externos e internos e serviços de pintura, entre outros —, o que determina queda nos preços de mercado. Isso tudo porque o baixo percentual da multa é inquestionável estímulo à impontualidade. Com efeito, a contribuição condominial acaba deixando de ser prioridade, quando comparada com débitos dos juros de cheque especial ou do cartão de crédito, que praticam taxas que superam em cinco vezes a referida multa.

Com relação à taxa de juros de mora sobre a multa, o Projeto a modifica para 0,33 por cento ao dia (ou 10 por cento ao mês, o que já é facultada pelo próprio Código Civil), numa tentativa de manter o valor real da contribuição e que vai ao encontro da preservação do valor de mercado do patrimônio dos condôminos cumpridores de suas obrigações.

O Autor considera que a proposição é peça integralmente caracterizada pelos princípios que regem a cidadania, direito inalienável assegurado pela Constituição, razão por que espera a compreensão dos seus Pares para sua aprovação por esta Casa.

Sala das Sessões, em 8 de julho de 2008.

Deputado **JOSÉ CHAVES**
(PTB - PE)

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

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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 das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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 4.349, DE 2020

(Do Sr. Tiago Dimas)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para estabelecer limites à cobrança de multa e juros moratórios e sancionatórios em decorrência de inadimplência da cota condominial.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-3694/2008.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para estabelecer limites à cobrança de multa e juros moratórios e sancionatórios em decorrência de inadimplência da cota condominial.

Art. 2º O art. 1.036 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.036

.....

§ 1º O condômino ou possuidor que não pagar a sua contribuição, nos termos do inciso I do caput, ficará sujeito:

I – aos juros moratórios convencionados, respeitado o limite máximo de 10% (dez por cento) ao mês, ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês;

II – à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

§ 2º O condômino ou o possuidor considerado devedor contumaz, deixando reiteradamente de pagar a sua contribuição nos termos do inciso I do caput, poderá ser obrigado a pagar multa acima do valor estipulado no inciso II do § 1º, respeitado o limite máximo de

10% (dez por cento) sobre o débito, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos.

§ 3º O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV do caput 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 assembleia geral, por 2/3 (dois terços) no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição visa a alterar a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para estabelecer limites à cobrança de multa e juros moratórios e sancionatórios em decorrência de inadimplência da cota condominial.

A redação atual do Código Civil/2002 autoriza a cobrança de juros moratórios de cotas condominiais atrasadas em patamar superior a 1% ao mês, desde que convencionados; o mesmo diploma legal, contudo, não estipula limite máximo para a taxa de juros mensal a ser eventualmente cobrada em convenção. Diz o texto legal:

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)

Art. 1.036, § 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.

(...)

Art. 1.037. **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. (grifo nosso).

O Superior Tribunal de Justiça¹ já corroborou a possibilidade de cobrança de juros moratórios em patamar superior a 1%, quando convencionados. Em 2015, o tribunal autorizou a cobrança em 10% ao mês, não havendo, portanto, ofensa ao art. 406 do Código Civil ou aos artigos 1º e 5º do Decreto nº 22.626/1993.

Além disso, o mesmo livro civil, como depreendido da leitura do § 1º do art. 1.036, estipula multa de caráter moratório em 2% sobre o débito, mas não prevê multa sancionatória nos casos de inadimplência contumaz. Quando muito, o condomínio pode se valer da regra do caput do art. 1.037 para considerar a conduta do condômino devedor contumaz como o descumprimento reiterado de seus deveres perante o condomínio e aplicar

¹ STJ - Recurso Especial nº 1.002.525/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 16 de setembro 2010.

multa sancionatória, como já decidiu o STJ em 2015:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.

3. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos.

4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos.

5. Recurso especial não provido.

(STJ - Recurso Especial nº 1.247.020/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 15 de outubro de 2015. Grifo nosso).

Essa interpretação do Superior Tribunal de Justiça, entretanto, estende a inteligência do caput do art. 1.037 – que tem natureza sancionatória primariamente relacionada à violação das condutas dos incisos II a IV do art. 1.036 – à hipótese do inciso I do art. 1.036. Ocorre que há confusão na praça em relação ao arbitramento de juros por inadimplência da cota condominial: há juros maiores sendo pagos por devedores casuais do que por devedores contumazes, em muitos casos, porque não há uniformidade nos limites do mandamento legal.

Nesse mesmo teor, ainda que a jurisprudência tenha tentado corrigir as lacunas deixadas pela lei civil e coibir, assim, a inadimplência, que tem crescido sobremaneira – e

especialmente durante a pandemia de covid-19² –, a determinação dos juros não tem sido uniforme entre os condomínios residenciais: enquanto uns se detêm à cobrança dos juros residuais (1% ao mês, de acordo com o § 1º do art. 1.036 do Código Civil/2002), outros cobram juros convencionados de até 10%, e , ainda, outros acima de 10%. Quando não há clareza na legislação, as relações contratuais carecem de norteammento adequado.

Ademais de harmonizar a jurisprudência e a lei, conferindo maior segurança jurídica e menor judicialização ao tema, a presente proposição também é eficiente em estabelecer limites e possibilidades razoáveis que dão margem para que cada condomínio de moradores arbitre juros e multa em suas convenções de forma mais adequada à sua própria taxa de inadimplência.

Com o novo texto proposto, haverá liberdade para que se previna contumácia nas contribuições condominiais, que obedecerá também a critérios mais justos e isonômicos. Prestigia-se, outrossim, a previsibilidade de eventuais cobranças para o condômino ou possuidor e evita-se cobranças abusivas de juros escorchantes – para além da margem autorizada ou considerada conveniente tanto pela lei quanto pela autoridade judiciária –, o que fará diminuir a judicialização dos litígios.

Isto exposto, é válido lembrar que o presente Projeto de Lei apenas aperfeiçoa a legislação civil, **não ocasionando criação ou aumento de despesa obrigatória ou renúncia de receita**. Por esse motivo, não há necessidade de demonstração de estimativa de impacto financeiro e orçamentário, nos termos do art. 113 do Ato das Disposições Transitórias Constitucionais, incluído pela Emenda Constitucional nº 95/2016; e dos artigos 14, 16, 17 e 24 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

As alterações presentes deste Projeto de Lei, pelo exposto retro, merecem prosperar. Nesse sentido, solicita-se o apoio dos pares para a aprovação da presente proposta.

Sala das Sessões, 25 de agosto de 2020.

TIAGO DIMAS
Deputado Federal

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988

² “Inadimplência cresce em condomínios de Niterói durante a pandemia de coronavírus”. O Globo, em 15 de maio de 2020, disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/inadimplencia-cresce-em-condominios-de-niteroi-durante-pandemia-de-coronavirus-24424728>. Acesso em 15 de agosto de 2020.

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado democrático de direito e tem como fundamentos:

- I - a soberania;
- II - a cidadania;
- III - a dignidade da pessoa humana;
- IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;
- V - o pluralismo político.

Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

Art. 2º São Poderes da União, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.

ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS TRANSITÓRIAS

Art. 113. A proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro. [*\(Artigo acrescido pela Emenda Constitucional nº 95, de 2016\)*](#)

Art. 114. A tramitação de proposição elencada no *caput* do art. 59 da Constituição Federal, ressalvada a referida no seu inciso V, quando acarretar aumento de despesa ou renúncia de receita, será suspensa por até vinte dias, a requerimento de um quinto dos membros da Casa, nos termos regimentais, para análise de sua compatibilidade com o Novo Regime Fiscal. [*\(Artigo acrescido pela Emenda Constitucional nº 95, de 2016\)*](#)

Brasília, 5 de outubro de 1988.

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

PARTE ESPECIAL

LIVRO I DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO IV
DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES

CAPÍTULO IV
DOS JUROS LEGAIS

Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

Art. 407. Ainda que se não alegue prejuízo, é obrigado o devedor aos juros da mora que se contarão assim às dívidas em dinheiro, como às prestações de outra natureza, uma vez que lhes esteja fixado o valor pecuniário por sentença judicial, arbitramento, ou acordo entre as partes.

TÍTULO II
DA SOCIEDADE

SUBTÍTULO II
DA SOCIEDADE PERSONIFICADA

CAPÍTULO I
DA SOCIEDADE SIMPLES

Seção VI
Da Dissolução

Art. 1.036. Ocorrida a dissolução, cumpre aos administradores providenciar imediatamente a investidura do liquidante, e restringir a gestão própria aos negócios inadiáveis, vedadas novas operações, pelas quais responderão solidária e ilimitadamente.

Parágrafo único. Dissolvida de pleno direito a sociedade, pode o sócio requerer, desde logo, a liquidação judicial.

Art. 1.037. Ocorrendo a hipótese prevista no inciso V do art. 1.033, o Ministério Público, tão logo lhe comunique a autoridade competente, promoverá a liquidação judicial da sociedade, se os administradores não o tiverem feito nos trinta dias seguintes à perda da autorização, ou se o sócio não houver exercido a faculdade assegurada no parágrafo único do artigo antecedente.

Parágrafo único. Caso o Ministério Público não promova a liquidação judicial da sociedade nos quinze dias subsequentes ao recebimento da comunicação, a autoridade competente para conceder a autorização nomeará interventor com poderes para requerer a medida e administrar a sociedade até que seja nomeado o liquidante.

Art. 1.038. Se não estiver designado no contrato social, o liquidante será eleito por deliberação dos sócios, podendo a escolha recair em pessoa estranha à sociedade.

§ 1º O liquidante pode ser destituído, a todo tempo:

I - se eleito pela forma prevista neste artigo, mediante deliberação dos sócios;

II - em qualquer caso, por via judicial, a requerimento de um ou mais sócios, ocorrendo justa causa.

§ 2º A liquidação da sociedade se processa de conformidade com o disposto no Capítulo IX, deste Subtítulo.

DECRETO Nº 22.626, DE 7 DE ABRIL DE 1933

(Revogado pelo Decreto de 25/4/1991 e revigorado pelo Decreto de 29/11/1991)

Dispõe sobre os juros dos contratos e dá outras providências

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil:

Considerando que todas as legislações modernas adotam normas severas para regular, impedir e reprimir os excessos praticados pela usura;

Considerando que é de interesse superior da economia do país não tenha o capital remuneração exagerada impedindo o desenvolvimento das classes produtoras:

DECRETA:

Art. 1º É vedado, e será punido nos termos desta Lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Cod. Civil, art. n. 1.062) .

§ 1º *(Revogado pelo Decreto-Lei 182, de 5/1/1938)*

§ 2º *(Revogado pelo Decreto-Lei 182, de 5/1/1938)*

§ 3º A taxa de juros deve ser estipulada em escritura pública ou escrito particular, e não o sendo, entender-se-á que as partes acordaram nos juros de 6 % ao ano, a contar da data da propositura da respectiva ação ou do protesto cambial.

Art. 2º É vedado, a pretexto de comissão; receber taxas maiores do que as permitidas por esta lei.

Art. 3º As taxas de juros estabelecidas nesta Lei entrarão em vigor com a sua publicação e a partir desta data serão aplicáveis aos contratos existentes ou já ajuizados.

Art. 4º É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

Art. 5º Admite-se que pela mora dos juros contratados estes sejam elevados de 1 % e não mais.

.....

.....

EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 95, DE 2016

Altera o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para instituir o Novo Regime Fiscal, e dá outras providências.

As Mesas da Câmara dos Deputados e do Senado Federal, nos termos do § 3º do art. 60 da Constituição Federal, promulgam a seguinte Emenda ao texto constitucional:

Art. 1º O Ato das Disposições Constitucionais Transitórias passa a vigorar acrescido dos seguintes arts. 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 e 114:

"Art. 106. Fica instituído o Novo Regime Fiscal no âmbito dos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União, que vigorará por vinte exercícios financeiros, nos termos dos arts. 107 a 114 deste Ato das Disposições Constitucionais Transitórias."

"Art. 107. Ficam estabelecidos, para cada exercício, limites individualizados para as despesas primárias:

I - do Poder Executivo;

II - do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça, do Conselho Nacional de Justiça, da Justiça do Trabalho, da Justiça Federal, da Justiça Militar da União, da Justiça Eleitoral e da Justiça do Distrito Federal e Territórios, no âmbito do Poder Judiciário;

III - do Senado Federal, da Câmara dos Deputados e do Tribunal de Contas

da União, no âmbito do Poder Legislativo;
 IV - do Ministério Público da União e do Conselho Nacional do Ministério Público; e
 V - da Defensoria Pública da União.

LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 4 DE MAIO DE 2000

Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO III DA RECEITA PÚBLICA

Seção II Da Renúncia de Receita

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no *caput*, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

III - [\(VETADO na Lei Complementar nº 148, de 25/11/2014\)](#)

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o *caput* deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição, na forma do seu § 1º;

II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.

III - [\(VETADO na Lei Complementar nº 148, de 25/11/2014\)](#)

IV - [\(VETADO na Lei Complementar nº 148, de 25/11/2014\)](#)

V - [\(VETADO na Lei Complementar nº 148, de 25/11/2014\)](#)

CAPÍTULO IV DA DESPESA PÚBLICA

Seção I

Da Geração da Despesa

Art. 15. Serão consideradas não autorizadas, irregulares e lesivas ao patrimônio público a geração de despesa ou assunção de obrigação que não atendam o disposto nos arts. 16 e 17.

Art. 16. A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de:

I - estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes;

II - declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se:

I - adequada com a lei orçamentária anual, a despesa objeto de dotação específica e suficiente, ou que esteja abrangida por crédito genérico, de forma que somadas todas as despesas da mesma espécie, realizadas e a realizar, previstas no programa de trabalho, não sejam ultrapassados os limites estabelecidos para o exercício;

II - compatível com o plano plurianual e a lei de diretrizes orçamentárias, a despesa que se conforme com as diretrizes, objetivos, prioridades e metas previstos nesses instrumentos e não infrinja qualquer de suas disposições.

§ 2º A estimativa de que trata o inciso I do *caput* será acompanhada das premissas e metodologia de cálculo utilizadas.

§ 3º Ressalva-se do disposto neste artigo a despesa considerada irrelevante, nos termos em que dispuser a lei de diretrizes orçamentárias.

§ 4º As normas do *caput* constituem condição prévia para:

I - empenho e licitação de serviços, fornecimento de bens ou execução de obras;

II - desapropriação de imóveis urbanos a que se refere o § 3º do art. 182 da Constituição.

Subseção I

Da Despesa Obrigatória de Caráter Continuado

Art. 17. Considera-se obrigatória de caráter continuado a despesa corrente derivada de lei, medida provisória ou ato administrativo normativo que fixem para o ente a obrigação legal de sua execução por um período superior a dois exercícios.

§ 1º Os atos que criarem ou aumentarem despesa de que trata o *caput* deverão ser instruídos com a estimativa prevista no inciso I do art. 16 e demonstrar a origem dos recursos para seu custeio.

§ 2º Para efeito do atendimento do § 1º, o ato será acompanhado de comprovação de que a despesa criada ou aumentada não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo referido no § 1º do art. 4º, devendo seus efeitos financeiros, nos períodos seguintes, ser compensados pelo aumento permanente de receita ou pela redução permanente de despesa.

§ 3º Para efeito do § 2º, considera-se aumento permanente de receita o proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 4º A comprovação referida no § 2º, apresentada pelo proponente, conterà as premissas e metodologia de cálculo utilizadas, sem prejuízo do exame de compatibilidade da despesa com as demais normas do plano plurianual e da lei de diretrizes orçamentárias.

§ 5º A despesa de que trata este artigo não será executada antes da implementação das medidas referidas no § 2º, as quais integrarão o instrumento que a criar ou aumentar.

§ 6º O disposto no § 1º não se aplica às despesas destinadas ao serviço da dívida nem ao reajustamento de remuneração de pessoal de que trata o inciso X do art. 37 da

Constituição.

§ 7º Considera-se aumento de despesa a prorrogação daquela criada por prazo determinado.

Seção II **Das Despesas com Pessoal**

Subseção I **Definições e Limites**

Art. 18. Para os efeitos desta Lei Complementar, entende-se como despesa total com pessoal: o somatório dos gastos do ente da Federação com os ativos, os inativos e os pensionistas, relativos a mandatos eletivos, cargos, funções ou empregos, civis, militares e de membros de Poder, com quaisquer espécies remuneratórias, tais como vencimentos e vantagens, fixas e variáveis, subsídios, proventos da aposentadoria, reformas e pensões, inclusive adicionais, gratificações, horas extras e vantagens pessoais de qualquer natureza, bem como encargos sociais e contribuições recolhidas pelo ente às entidades de previdência.

§ 1º Os valores dos contratos de terceirização de mão-de-obra que se referem à substituição de servidores e empregados públicos serão contabilizados como "Outras Despesas de Pessoal".

§ 2º A despesa total com pessoal será apurada somando-se a realizada no mês em referência com as dos onze imediatamente anteriores, adotando-se o regime de competência.

Art. 19. Para os fins do disposto no *caput* do art. 169 da Constituição, a despesa total com pessoal, em cada período de apuração e em cada ente da Federação, não poderá exceder os percentuais da receita corrente líquida, a seguir discriminados:

- I - União: 50% (cinquenta por cento);
- II - Estados: 60% (sessenta por cento);
- III - Municípios: 60% (sessenta por cento).

§ 1º Na verificação do atendimento dos limites definidos neste artigo, não serão computadas as despesas:

- I - de indenização por demissão de servidores ou empregados;
- II - relativas a incentivos à demissão voluntária;

III - derivadas da aplicação do disposto no inciso II do § 6º do art. 57 da Constituição;

IV - decorrentes de decisão judicial e da competência de período anterior ao da apuração a que se refere o § 2º do art. 18;

V - com pessoal, do Distrito Federal e dos Estados do Amapá e Roraima, custeadas com recursos transferidos pela União na forma dos incisos XIII e XIV do art. 21 da Constituição e do art. 31 da Emenda Constitucional nº 19;

VI - com inativos, ainda que por intermédio de fundo específico, custeadas por recursos provenientes:

- a) da arrecadação de contribuições dos segurados;
- b) da compensação financeira de que trata o § 9º do art. 201 da Constituição;
- c) das demais receitas diretamente arrecadadas por fundo vinculado a tal finalidade, inclusive o produto da alienação de bens, direitos e ativos, bem como seu superávit financeiro.

§ 2º Observado o disposto no inciso IV do § 1º, as despesas com pessoal decorrentes de sentenças judiciais serão incluídas no limite do respectivo Poder ou órgão referido no art. 20.

Art. 20. A repartição dos limites globais do art. 19 não poderá exceder os seguintes percentuais:

I - na esfera federal:

- a) 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) para o Legislativo, incluído o

Tribunal de Contas da União;

b) 6% (seis por cento) para o Judiciário;

c) 40,9% (quarenta inteiros e nove décimos por cento) para o Executivo, destacando-se 3% (três por cento) para as despesas com pessoal decorrentes do que dispõem os incisos XIII e XIV do art. 21 da Constituição e o art. 31 da Emenda Constitucional nº 19, repartidos de forma proporcional à média das despesas relativas a cada um destes dispositivos, em percentual da receita corrente líquida, verificadas nos três exercícios financeiros imediatamente anteriores ao da publicação desta Lei Complementar;

d) 0,6% (seis décimos por cento) para o Ministério Público da União;

II - na esfera estadual:

a) 3% (três por cento) para o Legislativo, incluído o Tribunal de Contas do Estado;

b) 6% (seis por cento) para o Judiciário;

c) 49% (quarenta e nove por cento) para o Executivo;

d) 2% (dois por cento) para o Ministério Público dos Estados;

III - na esfera municipal:

a) 6% (seis por cento) para o Legislativo, incluído o Tribunal de Contas do Município, quando houver;

b) 54% (cinquenta e quatro por cento) para o Executivo.

§ 1º Nos Poderes Legislativo e Judiciário de cada esfera, os limites serão repartidos entre seus órgãos de forma proporcional à média das despesas com pessoal, em percentual da receita corrente líquida, verificadas nos três exercícios financeiros imediatamente anteriores ao da publicação desta Lei Complementar.

§ 2º Para efeito deste artigo entende-se como órgão:

I - o Ministério Público;

II- no Poder Legislativo:

a) Federal, as respectivas Casas e o Tribunal de Contas da União;

b) Estadual, a Assembléia Legislativa e os Tribunais de Contas;

c) do Distrito Federal, a Câmara Legislativa e o Tribunal de Contas do Distrito Federal;

d) Municipal, a Câmara de Vereadores e o Tribunal de Contas do Município, quando houver;

III - no Poder Judiciário:

a) Federal, os tribunais referidos no art. 92 da Constituição;

b) Estadual, o Tribunal de Justiça e outros, quando houver.

§ 3º Os limites para as despesas com pessoal do Poder Judiciário, a cargo da União por força do inciso XIII do art. 21 da Constituição, serão estabelecidos mediante aplicação da regra do § 1º.

§ 4º Nos Estados em que houver Tribunal de Contas dos Municípios, os percentuais definidos nas alíneas *a* e *c* do inciso II do *caput* serão, respectivamente, acrescidos e reduzidos em 0,4% (quatro décimos por cento).

§ 5º Para os fins previstos no art. 168 da Constituição, a entrega dos recursos financeiros correspondentes à despesa total com pessoal por Poder e órgão será a resultante da aplicação dos percentuais definidos neste artigo, ou aqueles fixados na lei de diretrizes orçamentárias.

§ 6º (VETADO)

Subseção II

Do Controle da Despesa Total com Pessoal

Art. 21. É nulo de pleno direito: [*“\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020\)*](#)

I - o ato que provoque aumento da despesa com pessoal e não atenda: [*“\(Inciso com*](#)

redação dada pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

a) às exigências dos arts. 16 e 17 desta Lei Complementar e o disposto no inciso XIII do *caput* do art. 37 e no § 1º do art. 169 da Constituição Federal; e (Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

b) ao limite legal de comprometimento aplicado às despesas com pessoal inativo; (Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

II - o ato de que resulte aumento da despesa com pessoal nos 180 (cento e oitenta) dias anteriores ao final do mandato do titular de Poder ou órgão referido no art. 20; (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

III - o ato de que resulte aumento da despesa com pessoal que preveja parcelas a serem implementadas em períodos posteriores ao final do mandato do titular de Poder ou órgão referido no art. 20; (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

IV - a aprovação, a edição ou a sanção, por Chefe do Poder Executivo, por Presidente e demais membros da Mesa ou órgão decisório equivalente do Poder Legislativo, por Presidente de Tribunal do Poder Judiciário e pelo Chefe do Ministério Público, da União e dos Estados, de norma legal contendo plano de alteração, reajuste e reestruturação de carreiras do setor público, ou a edição de ato, por esses agentes, para nomeação de aprovados em concurso público, quando: (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

a) resultar em aumento da despesa com pessoal nos 180 (cento e oitenta) dias anteriores ao final do mandato do titular do Poder Executivo; ou (Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

b) resultar em aumento da despesa com pessoal que preveja parcelas a serem implementadas em períodos posteriores ao final do mandato do titular do Poder Executivo. (Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

§ 1º As restrições de que tratam os incisos II, III e IV: (Parágrafo único transformado em § 1º e com redação dada pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

I - devem ser aplicadas inclusive durante o período de recondução ou reeleição para o cargo de titular do Poder ou órgão autônomo; e (Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

II - aplicam-se somente aos titulares ocupantes de cargo eletivo dos Poderes referidos no art. 20. (Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

§ 2º Para fins do disposto neste artigo, serão considerados atos de nomeação ou de provimento de cargo público aqueles referidos no § 1º do art. 169 da Constituição Federal ou aqueles que, de qualquer modo, acarretem a criação ou o aumento de despesa obrigatória. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 173, de 27/5/2020)

Art. 22. A verificação do cumprimento dos limites estabelecidos nos arts. 19 e 20 será realizada ao final de cada quadrimestre.

Parágrafo único. Se a despesa total com pessoal exceder a 95% (noventa e cinco por cento) do limite, são vedados ao Poder ou órgão referido no art. 20 que houver incorrido no excesso:

I - concessão de vantagem, aumento, reajuste ou adequação de remuneração a qualquer título, salvo os derivados de sentença judicial ou de determinação legal ou contratual, ressalvada a revisão prevista no inciso X do art. 37 da Constituição;

II - criação de cargo, emprego ou função;

III - alteração de estrutura de carreira que implique aumento de despesa;

IV - provimento de cargo público, admissão ou contratação de pessoal a qualquer título, ressalvada a reposição decorrente de aposentadoria ou falecimento de servidores das áreas de educação, saúde e segurança;

V - contratação de hora extra, salvo no caso do disposto no inciso II do § 6º do art. 57 da Constituição e as situações previstas na lei de diretrizes orçamentárias.

Art. 23. Se a despesa total com pessoal, do Poder ou órgão referido no art. 20, ultrapassar os limites definidos no mesmo artigo, sem prejuízo das medidas previstas no art. 22, o percentual excedente terá de ser eliminado nos dois quadrimestres seguintes, sendo pelo menos um terço no primeiro, adotando-se, entre outras, as providências previstas nos §§ 3º e 4º do art. 169 da Constituição.

§ 1º No caso do inciso I do § 3º do art. 169 da Constituição, o objetivo poderá ser alcançado tanto pela extinção de cargos e funções quanto pela redução dos valores a eles atribuídos. [*\(Vide ADI nº 2.238/2000\)*](#)

§ 2º É facultada a redução temporária da jornada de trabalho com adequação dos vencimentos à nova carga horária. [*\(Parágrafo declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal, pela ADI nº 2.238, publicada no DOU de 13/8/2020\)*](#)

§ 3º Não alcançada a redução no prazo estabelecido, e enquanto perdurar o excesso, o ente não poderá:

- I - receber transferências voluntárias;
- II - obter garantia, direta ou indireta, de outro ente;
- III - contratar operações de crédito, ressalvadas as destinadas ao refinanciamento da dívida mobiliária e as que visem à redução das despesas com pessoal.

§ 4º As restrições do § 3º aplicam-se imediatamente se a despesa total com pessoal exceder o limite no primeiro quadrimestre do último ano do mandato dos titulares de Poder ou órgão referidos no art. 20.

§ 5º As restrições previstas no § 3º deste artigo não se aplicam ao Município em caso de queda de receita real superior a 10% (dez por cento), em comparação ao correspondente quadrimestre do exercício financeiro anterior, devido a:

- I - diminuição das transferências recebidas do Fundo de Participação dos Municípios decorrente de concessão de isenções tributárias pela União; e
- II - diminuição das receitas recebidas de *royalties* e participações especiais. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 164, de 18/12/2018, publicada no DOU Edição Extra de 18/12/2018, com produção de efeitos a partir do exercício financeiro subsequente\)*](#)

§ 6º O disposto no § 5º deste artigo só se aplica caso a despesa total com pessoal do quadrimestre vigente não ultrapasse o limite percentual previsto no art. 19 desta Lei Complementar, considerada, para este cálculo, a receita corrente líquida do quadrimestre correspondente do ano anterior atualizada monetariamente. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 164, de 18/12/2018, publicada no DOU Edição Extra de 18/12/2018, com produção de efeitos a partir do exercício financeiro subsequente\)*](#)

Seção III

Das Despesas com a Seguridade Social

Art. 24. Nenhum benefício ou serviço relativo à seguridade social poderá ser criado, majorado ou estendido sem a indicação da fonte de custeio total, nos termos do § 5º do art. 195 da Constituição, atendidas ainda as exigências do art. 17.

§ 1º É dispensada da compensação referida no art. 17 o aumento de despesa decorrente de:

- I - concessão de benefício a quem satisfaça as condições de habilitação prevista na legislação pertinente;
- II - expansão quantitativa do atendimento e dos serviços prestados;
- III - reajustamento de valor do benefício ou serviço, a fim de preservar o seu valor real.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se a benefício ou serviço de saúde, previdência e assistência social, inclusive os destinados aos servidores públicos e militares, ativos e inativos,

e aos pensionistas.

CAPÍTULO V DAS TRANSFERÊNCIAS VOLUNTÁRIAS

Art. 25. Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por transferência voluntária a entrega de recursos correntes ou de capital a outro ente da Federação, a título de cooperação, auxílio ou assistência financeira, que não decorra de determinação constitucional, legal ou os destinados ao Sistema Único de Saúde.

§ 1º São exigências para a realização de transferência voluntária, além das estabelecidas na lei de diretrizes orçamentárias:

I - existência de dotação específica;

II - (VETADO)

III - observância do disposto no inciso X do art. 167 da Constituição;

IV - comprovação, por parte do beneficiário, de:

a) que se acha em dia quanto ao pagamento de tributos, empréstimos e financiamentos devidos ao ente transferidor, bem como quanto à prestação de contas de recursos anteriormente dele recebidos;

b) cumprimento dos limites constitucionais relativos à educação e à saúde;

c) observância dos limites das dívidas consolidada e mobiliária, de operações de crédito, inclusive por antecipação de receita, de inscrição em Restos a Pagar e de despesa total com pessoal;

d) previsão orçamentária de contrapartida.

§ 2º É vedada a utilização de recursos transferidos em finalidade diversa da pactuada.

§ 3º Para fins da aplicação das sanções de suspensão de transferências voluntárias constantes desta Lei Complementar, excetam-se aquelas relativas a ações de educação, saúde e assistência social.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 5.697, DE 2009 (Do Sr. Regis de Oliveira)

Altera o Código Civil, estabelecendo multa aos condôminos inadimplentes.

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2009
(Do Sr. REGIS DE OLIVEIRA)

Altera o Código Civil, estabelecendo
multa aos condôminos inadimplentes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, estabelecendo multa aos condôminos inadimplentes.

Art. 2º O parágrafo 1º do artigo 1336 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.336.

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

..... (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

A proposição que ora submetemos à apreciação da Câmara dos Deputados visa a estabelecer em quinze por cento o percentual a ser aplicado, a título de multa, sobre o débito do condômino junto ao condomínio.

Creemos que apenas tal majoração poderá vir a resolver a situação em que se encontram diversos condomínios – sem poderem fazer frente a obras necessárias e, mesmo, com extrema dificuldade para cumprir suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

Há condôminos que, face ao baixo valor da multa moratória, postergam o pagamento de suas contribuições. Estabelecendo-a em quinze por cento, mesmo o mais desidiioso dos condôminos tratará de manter suas obrigações em dia.

Assim, conto com o apoio dos membros desta Casa, no sentido da aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 03 de agosto de 2009.

Deputado REGIS DE OLIVEIRA

**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 das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 65, DE 2015

(Do Sr. Pompeo de Mattos)

Institui juros de mora a partir do 5º dia útil do vencimento da obrigação e dá outras providências

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2667/1996 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2667/1996 O PL 1199/2003, O PL 1323/2003, O PL 1382/2003, O PL 3106/2008, O PL 3122/2008, O PL 3694/2008, O PL 5697/2009 E O PL 65/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 1006/2003.

PROJETO DE LEI Nº , de 2015
(Do Sr. Pompeo de Mattos)

Institui juros de mora a partir do 5º dia útil do vencimento da obrigação e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Inclui parágrafo 3º ao artigo 52 da Lei 8.078 de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor), que passa a ter a seguinte redação:

Art. 52

§1º

§2º

§3º - as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação, no seu termo, somente serão cobradas a partir do 5º dia útil após o vencimento.

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

JUSTIFICAÇÃO

Trata-se a presente proposta de reapresentação do Projeto de Lei nº 365, de 1999, de autoria do Ex-Deputado Federal Enio Bacci, do meu partido, com o objetivo de instituir juros de mora a partir do 5º dia útil do vencimento da obrigação e dá outras providências.

Referido projeto foi arquivado nos termos do artigo 105 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, mas mantém-se oportuno e atual, como se pode ver das razões que o justificaram à época de sua apresentação:

“Este Projeto de Lei possibilita ao consumidor inadimplente um prazo de cinco dias úteis, após a data de vencimento da obrigação, para o pagamento da multa de mora.

Afinal, ao próprio credor o principal intuito é de receber os respectivos valores.”

Desta forma, por concordar com os argumentos despendidos na justificativa colacionada, que demonstra a necessidade da proposta, cujo autor entendeu oportuna a sua reapresentação, espero aprovação rápida do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, de de 2015.

Dep. Pompeo de Mattos
Deputado Federal – PDT/RS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

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 obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. ([*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996*](#))

§ 2º É assegurado 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.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda

corrente nacional.

.....

.....

RESOLUÇÃO Nº 17, de 1989

Aprova o Regimento Interno da Câmara dos Deputados

A CÂMARA DOS DEPUTADOS, considerando a necessidade de adaptar o seu funcionamento e processo legislativo próprio à Constituição Federal,

RESOLVE:

Art. 1º O Regimento Interno da Câmara dos Deputados passa a vigorar na conformidade do texto anexo.

Art. 2º Dentro de um ano a contar da promulgação desta resolução, a Mesa elaborará e submeterá à aprovação do Plenário o projeto de Regulamento Interno das Comissões e a alteração dos Regulamentos Administrativo e de Pessoal, para ajustá-los às diretrizes estabelecidas no Regimento.

Parágrafo único. Ficam mantidas as normas administrativas em vigor, no que não contrarie o anexo Regimento, e convalidados os atos praticados pela Mesa no período de 1º de fevereiro de 1987, data da instalação da Assembléia Nacional Constituinte, até o início da vigência desta resolução.

Art. 3º A Mesa apresentará projeto de resolução sobre o Código de Ética e Decoro Parlamentar. ([Vide Resolução nº 25, de 2001](#))

Art. 4º Ficam mantidas, até o final da sessão legislativa em curso, com seus atuais Presidente e Vice-Presidentes, as Comissões Permanentes criadas e organizadas na forma da Resolução nº 5, de 1989, que terão competência em relação às matérias das Comissões que lhes sejam correspondentes ou com as quais tenham maior afinidade, conforme discriminação constante do texto regimental anexo (art. 32). ([Vide Resolução nº 20, de 2004](#))

§ 1º Somente serão apreciadas conclusivamente pelas Comissões, na conformidade do art. 24, II, do novo Regimento, as proposições distribuídas a partir do início da vigência desta Resolução.

§ 2º Excetuam-se do prescrito no parágrafo anterior os projetos em trâmite na Casa, pertinentes ao cumprimento dos arts. 50 e 59 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, em relação aos quais o Presidente da Câmara abrirá o prazo de cinco sessões para a apresentação de emendas nas Comissões incumbidas de examinar o mérito das referidas proposições.

Art. 5º Ficam mantidas, até o final da legislatura em curso, as lideranças constituídas, na forma das disposições regimentais anteriores, até a data da promulgação do Regimento Interno.

Art. 6º Até 15 de março de 1990, constitui a Maioria a legenda ou composição partidária integrada pelo maior número de representantes, considerando-se Minoria a representação imediatamente inferior.

Art. 7º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se a Resolução nº 30, de 1972, suas alterações e demais disposições em contrário.

Brasília, 21 de setembro de 1989. - *Paes de Andrade*, Presidente.

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

TÍTULO IV DAS PROPOSIÇÕES

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 105. Finda a legislatura, arquivar-se-ão todas as proposições que no seu decurso tenham sido submetidas à deliberação da Câmara e ainda se encontrem em tramitação, bem como as que abram crédito suplementar, com pareceres ou sem eles, salvo as:

- I - com pareceres favoráveis de todas as Comissões;
- II - já aprovadas em turno único, em primeiro ou segundo turno;
- III - que tenham tramitado pelo Senado, ou dele originárias;
- IV - de iniciativa popular;
- V - de iniciativa de outro Poder ou do Procurador-Geral da República.

Parágrafo único. A proposição poderá ser desarquivada mediante requerimento do Autor, ou Autores, dentro dos primeiros cento e oitenta dias da primeira sessão legislativa ordinária da legislatura subsequente, retomando a tramitação desde o estágio em que se encontrava.

Art. 106. Quando, por extravio ou retenção indevida, não for possível o andamento de qualquer proposição, vencidos os prazos regimentais, a Mesa fará reconstituir o respectivo processo pelos meios ao seu alcance para a tramitação ulterior.

PROJETO DE LEI N.º 8.425, DE 2017 **(Do Sr. Augusto Carvalho)**

Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-1006/2003.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº , **DE 2017** (Do Sr. Augusto Carvalho)

Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescente-se ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o seguinte parágrafo, que será o 2º, renumerando-se os demais:

“Art. 1.337.

§ 2º O condomínio não poderá coibir o condômino devedor e seus familiares de utilizar áreas comuns ou serviços do edifício para forçá-lo a quitar seus débitos.

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

JUSTIFICAÇÃO

O condomínio não pode ignorar os meios estabelecidos em lei para cobrança de dívida condominial. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) possui reiteradas decisões reafirmando que o Código Civil é taxativo quando estabelece



CÂMARA DOS DEPUTADOS

sanções pecuniárias nas hipóteses de inadimplemento de despesas condominiais. Dessa forma, não se pode coibir o devedor de usar áreas comuns ou serviços do edifício para forçá-lo a quitar seus débitos.

No julgamento do Recurso Especial nº 1.564.030 - MG (2015/0270309-0), em que foi Relator o Ministro Marco Aurélio Bellizze, a Terceira Turma do STJ assim decidiu:

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes



CÂMARA DOS DEPUTADOS

comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade.

2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância.

2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quántuplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).

2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas. Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.

3.1 A Lei n. 8.009/90 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o Código de Processo Civil de 1973, estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo Código de Processo Civil, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária) ainda mais célere. Portanto, diante de todos esses instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexistente razão legítima para que o condomínio dele se aparte.

4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.

5. Recurso especial improvido.”

No mesmo sentido formam os Recursos Especiais nº 1.401.815 e 1.247.020.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

O que se pretende é resguardar os direitos dos condôminos em face de eventual extrapolação por parte do condomínio na cobrança dos débitos em atraso.

Sala das Sessões, em

de 2017.

Deputado AUGUSTO CARVALHO
Solidariedade/DF

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....
PARTE ESPECIAL
.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS
.....

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE
.....

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I
Disposições Gerais
.....

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao 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.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.
.....
.....

FIM DO DOCUMENTO