

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.476, DE 2003

Altera a redação do art. 1336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil -, para permitir a cobrança de multa de até vinte por cento pelo atraso no pagamento da prestação condominial.

Autor: Deputado Arnaldo Faria de Sá

Relator: Deputado Carlos Mota

I - RELATÓRIO

Por intermédio do projeto de lei em epígrafe, busca o eminente Deputado Arnaldo Faria de Sá alterar o novo Código Civil, no capítulo relativo ao condomínio edilício, art. 1336, a fim de que o condômino que não pagar sua contribuição fique sujeito, além dos juros moratórios, à multa de até vinte por cento sobre o débito.

Com isso, pretende restabelecer o tratamento legal que a Lei nº 4.591/64 conferia à matéria, haja vista que, pelo novo diploma civil, a multa não pode ultrapassar dois por cento do valor do débito.

Em sua justificação, alega S. Exa. que, em face da atual limitação legal, muitos condôminos deixaram de priorizar o pagamento pontual de suas contribuições, inviabilizando, dessa maneira, o regular funcionamento dos condomínios em que moram.

Trata-se de apreciação conclusiva desta comissão, sem que, esgotado o prazo regimental, sobreviessem emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei atende ao pressuposto de constitucionalidade, pois é competência da União e atribuição do Congresso Nacional legislar sobre Direito Civil, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária.

O pressuposto de juridicidade acha-se igualmente preservado, na medida em que a proposição não atenta contra princípios informadores do ordenamento brasileiro.

A técnica legislativa peca por não trazer artigo inaugural com o objeto da lei – o qual foi indicado na própria ementa do projeto.

Passa-se ao mérito.

Preliminarmente, cabe lembrar que a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e dá outras providências, pretendeu alterar a redação do art. 1336, § 1º, do Código Civil, que passaria a ser a seguinte:

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

....." (NR)

Entretanto, este dispositivo foi vetado pelo Presidente da República, pelas razões que reproduzimos:

Razões do veto

"O novo Código Civil estabeleceu o teto de dois por cento para as multas condominiais, adequando-as ao já

usual em relações de direito privado.

A opção do Código Civil de 2002, diploma legal profundamente discutido no Congresso Nacional, parece-nos a mais acertada, pois as obrigações condominiais devem seguir o padrão das obrigações de direito privado. Não há razão para apenar com multa elevada condômino que atrasou o pagamento durante poucas semanas devido a dificuldade financeira momentânea.

Ademais, observe-se que o condomínio já tem, na redação em vigor, a opção de aumentar o valor dos juros moratórios como mecanismo de combate a eventual inadimplência causada por má-fé. E neste ponto reside outro problema da alteração: aumenta-se o teto da multa ao mesmo tempo em que se mantém a possibilidade de o condomínio inflar livremente o valor dos juros de mora, abrindo-se as portas para excessos.

Por fim, o dispositivo adota fórmula de cálculo da multa excessivamente complexa para condomínios que tenham contabilidade e métodos de cobrança mais precários, o que poderá acarretar tumulto na aplicação rotineira da norma, eliminando pretensas vantagens."

O Superior Tribunal de Justiça - STJ, por sua vez, vem firmando entendimento no sentido de que, a partir da vigência da Lei nº 10.406/02 – novo Código Civil, o teto da multa para o atraso no pagamento das contribuições condominiais é de dois por cento, não podendo as convenções de condomínio sobrepor-se à nova lei.

Tenho para mim que, efetivamente, o percentual de dois por cento, conquanto moderado em termos puramente financeiros – afinal de contas, o País experimenta relativa estabilidade econômica -, serve como incitamento à inadimplência, acarretando dificuldades de monta para a administração do condomínio edilício.

Contudo, abrir margem, nos dias que correm, para que a convenção de condomínio estipule o valor da multa em até vinte por cento sobre o débito soa demasiado.

Dessa maneira, atento ao velho adágio, segundo o qual “a virtude está no meio”, entendo conveniente estabelecer, na lei, que a multa poderá ser estipulada em até dez por cento sobre o débito.

Firme nesse entendimento, voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL nº 2.476, de 2003, na forma do substitutivo que oferto aos nobres Pares, em anexo ao presente parecer.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado Carlos Mota
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.476, DE 2003

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece novo percentual máximo para a multa moratória pelo não pagamento em dia da contribuição condominial.

Art. 2º 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 convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dez por cento sobre o débito.

§ 2º(NR)”

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

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado Carlos Mota
Relator