

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **PROJETO DE LEI Nº 1.226, DE 1995**

**(e seus apensos: PL 1.640/1996; PL 1.940/1996; PL 332/2003;  
PL 1.733/2003 e PL 4.365/2004)**

Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que “dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências” e a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, nos dispositivos que menciona.

**Autor:** Deputado HERMES PARCIANELLO

**Relator:** Deputado COLBERT MARTINS

## **I - RELATÓRIO**

Vem para a análise da Comissão de Desenvolvimento Urbano o projeto de lei do ilustre Deputado Hermes Parcianello que pretende alterar o Código de Defesa do Consumidor (CDC) e a Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias.

No CDC, intenta-se modificar o § 1º do art. 52, que originalmente dispunha que, no fornecimento de produtos ou serviços envolvendo outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no seu termo não poderiam ser superiores a 10% do valor da prestação. Ocorre que o referido dispositivo foi alterado pela Lei nº 9.298, de 01.08.1996, passando a valer o valor máximo de 2%. O PL 1.226/1995 propõe o valor máximo de 1%.

Na Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias, objetiva-se alterar o § 3º do art. 12, que dispõe que o condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, atualizado monetariamente no caso da mora por período igual ou superior a seis meses. O PL 1.226/1995 mantém o juro moratório de 1% ao mês, mas prevê multa de 1% sobre o débito.

Em apenso, encontram-se as seguintes proposições: Projeto de Lei nº 1.640, de 1996, de autoria do Dep. André Puccinelli; Projeto de Lei nº 1.940, de 1996, de autoria do Dep. Ciro Nogueira; Projeto de Lei nº 332, de 2003, de autoria do Dep. Paes Landim; Projeto de Lei nº 1.733, de 2003, de autoria do Dep. Almir Moura; e Projeto de Lei nº 4.365, de 2004, de autoria do Dep. Jorge Pinheiro.

O PL 1.640/1996 altera o § 1º do art. 52 da Lei 8.078/1990, prevendo que as multas de mora não poderão ser superiores a 1% do valor da prestação, podendo ser dobradas na primeira reincidência e redobradas na segunda reincidência do inadimplente em relação a um mesmo credor. O PL 1.940/1996 propõe que as multas só possam ser cobradas 30 dias após o vencimento e não possam ser superiores a 2% do valor da prestação. O PL 332/2003 prevê que as multas não poderão ser superiores a 2% do valor devido por mês de atraso, até o limite de 10%, sem prejuízo do acréscimo de juros e correções legais. O PL 1.733/2003 dispõe que as multas não poderão ser superiores a 2% do valor da prestação, sendo vedada qualquer modalidade de cobrança que, por qualquer artifício financeiro, possa embutir desconto sobre o valor principal devido.

O PL 4.365/2004, por sua vez, acrescenta os §§ 3º a 5º ao art. 52 da Lei 8.078/1990, estabelecendo que:

- nos contratos de concessão de crédito, empréstimo ou financiamento devem ser listados o valor do principal, o valor das prestações e o valor dos juros embutidos em cada prestação;
- nas operações de crédito envolvendo financeiras, bancos e entidades afins, o consumidor terá assegurado, no crédito concedido a título de empréstimo, o direito de liquidação antecipada do débito, total ou parcial, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos; e

- o fornecedor do crédito deverá apresentar ao consumidor, no ato de contratação, as informações descritas no art. 52, sob pena de, não o fazendo, responder pela restituição da quantia recebida em excesso, monetariamente atualizada.

O processo em questão foi anteriormente analisado pela Comissão de Defesa do Consumidor, a qual, em 03.08.2005, aprovou por unanimidade o parecer do Dep. Celso Russomanno pela rejeição do PL 1.226/1995, do PL 1.640/1996, do PL 1.940/1996, do PL 332/2003, e do PL 4.365/2004, e pela aprovação do PL 1.733/2003, apensado, com emenda.

O parecer aprovado pela comissão que nos antecedeu alerta para o fato de várias proposições terem perdido a oportunidade, diante da alteração do § 1º do art. 52 da Lei 8.078/1990 feita pela Lei 9.298/1996. A proposta de inserção de três novos parágrafos no art. 52 da Lei 8.078/1990, por seu turno, foi considerada já atendida por atos normativos do Banco Central do Brasil. Em relação à proposta de alteração da Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias constante da proposição principal, avaliou-se ser intempestiva qualquer modificação na legislação condominial, diante dos recentes ajustes nas normas sobre o tema trazidas pelo novo Código Civil.

Concordou-se apenas com o objetivo do PL 1.733/2003 de impedir que fornecedores lancem mão de artifícios financeiros para burlar a lei e impor multas de mora em valores superiores aos legalmente permitidos. A emenda aprovada intenta tornar a proposição mais abrangente, de modo a coibir qualquer tipo de artifício em uso ou que venha ser criado com o objetivo de impor multas ilegais ao consumidor inadimplente.

O Dep. Ricardo Izar apresentou voto em separado, no qual manifesta a sua concordância com a posição do Dep. Celso Russomano em relação às propostas de alteração do Código de Defesa do Consumidor, expondo a sua discordância em relação às alterações na Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias. Destaca que, com o advento do valor máximo de 2% para a multa pelo inadimplemento da contribuição condominial constante da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 (Código Civil), “[...] os condôminos passaram a deixar de lado o pagamento dos condomínios para pagar obrigações outras que impõem multas ou correções muito mais altas [...]”. Propôs uma emenda que altera o novo Código Civil, elevando a multa para 0,33% ao dia, limitada a 10% ao mês.

O processo foi encaminhado à Comissão de Desenvolvimento Urbano por requerimento de iniciativa do próprio Presidente da Comissão de Defesa do Consumidor, deferido pelo Presidente da Casa em 19.10.2005.

Aberto o prazo regimental na CDU, não foram apresentadas emendas aos projetos de lei.

É o Relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

Cabe à CDU examinar os projetos de lei sobre: urbanismo e arquitetura; política e desenvolvimento urbano; uso, parcelamento e ocupação do solo urbano; habitação e sistema financeiro da habitação; transportes urbanos; infra-estrutura urbana e saneamento ambiental; direito urbanístico, municipal e edilício; ordenação jurídico-urbanística do território; planos nacionais e regionais de ordenação do território e da organização político-administrativa; política e desenvolvimento municipal e territorial; regiões metropolitanas, aglomerações urbanas, regiões integradas de desenvolvimento e microrregiões.

O requerimento que solicitou a inclusão da CDU na análise do PL 1.226/2005 e seus apensos faz referência à relação das proposições com o direito edilício, mas pode-se sustentar que a análise a ser feita diz respeito, de uma forma ampla, às eventuais interferências com a questão do desenvolvimento urbano. De fato, apresentam efeitos sobre o desenvolvimento urbano tanto as normas sobre condomínios e incorporações imobiliárias, quanto, no que toca ao setor imobiliário, as normas sobre financiamento ao consumidor.

Sobre o tema condomínios, devem ser verificados os arts. 1.336 e 1.337 do novo Código Civil, que dispõem:

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;

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.

O § 1º do art. 1.336 do novo Código Civil deve ser analisado em conjunto com o art. 1.337. Perceba-se que a multa de 2% sobre o débito não é a única sanção imposta ao condômino inadimplente. A convenção pode arbitrar juros moratórios que desestimulem a inadimplência. Além disso, o art. 1.337 estabelece que quem não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio pode receber sanções específicas.

Outrossim, entendemos que a redação atual do novo Código Civil é recente demais para que possamos afirmar que estão sendo

produzidos efeitos negativos significativos. Parece um exagero afirmar que os altos índices de inadimplência dos condomínios são produto do § 1º do art. 1.336 do novo Código Civil.

No que se refere às propostas de alteração do Código de Defesa do Consumidor, concordamos plenamente com a posição da comissão que nos antecedeu.

Diante do exposto, somos pela rejeição do PL 1.226/1995, do PL 1.640/1996, do PL 1.940/1996, do PL 332/2003 e do PL 4.365/2004, e pela aprovação do PL 1.733/2003, apensado, com a emenda de Relator aprovada pela Comissão de Defesa do Consumidor.

É o Voto.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2006.

**Deputado Colbert Martins**

Relator