

## **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 Custódio Mattos

## **I - RELATÓRIO**

A proposição em epígrafe traz alterações na Lei nº 8.078, de 1990 ( Código de Defesa do Consumidor – CDC) e na Lei nº 4.591, de 1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias).

No CDC, pretende-se modificar o § 1º do art. 52, dispositivo que atualmente dispõe 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 podem ser superiores a 2%. O PL 1.226/1995 propõe o valor máximo de 1%.

Na Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias, por sua vez, pretende-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 a 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.

Tramitam apensadas as seguintes proposições:

- Projeto de Lei nº 1.640, de 1996, de autoria do Dep. André Puccinelli, que “dá nova redação ao parágrafo 1º do artigo 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que *dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências*”;
- Projeto de Lei nº 1.940, de 1996, de autoria do Dep. Ciro Nogueira, que “altera o parágrafo 1º do artigo 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que *dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências*”;
- Projeto de Lei nº 332, de 2003, de autoria do Dep. Paes Landim, que “altera a redação do § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990”;
- Projeto de Lei nº 1.733, de 2003, de autoria do Dep. Almir Moura, que “altera o § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990”; e
- Projeto de Lei nº 4.365, de 2004, de autoria do Dep. Jorge Pinheiro, que “acrescenta os §§ 3º, 4º e 5º da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990”.

Como se vê, os quatro primeiros projetos de lei acima referidos objetivam modificar o § 1º do art. 52 do CDC. O PL 1.640/1996 prevê que as multas de mora não serão 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 sejam superiores a 2% do valor da prestação. O PL 332/2003 dispõe que as multas não serão 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 estabelece que as multas não serão superiores a 2% do valor da prestação, vedando qualquer modalidade de cobrança que, por qualquer artifício financeiro, possa embutir desconto sobre o valor principal devido.

O PL 4.365/2004 também contempla alterações no art. 52 do CDC, mas por meio de acréscimo de três novos parágrafos prevendo que: (i) 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; (ii) 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 (iii) 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 analisado pela Comissão de Defesa do Consumidor, a qual aprovou o parecer do relator, Dep. Celso Russomano, 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 da Comissão de Defesa do Consumidor alerta para o fato de várias proposições terem perdido a oportunidade, diante da alteração do § 1º do art. 52 do CDC feita pela Lei 9.298/1996. A proposta de inserção de três novos parágrafos no art. 52 do CDC, por seu turno, foi considerada já atendida por atos normativos do Banco Central do Brasil. Além disso, avaliou-se ser intempestiva qualquer modificação na legislação condominial, diante dos recentes ajustes nas normas sobre o tema trazidas pelo novo Código Civil brasileiro.

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 pela Comissão de Defesa do Consumidor 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.

Na Comissão de Defesa do Consumidor, 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

CDC, mas expõe a sua discordância em relação às alterações na Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias. Nesse voto em separado, afirma-se 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-se uma emenda alterando o novo Código Civil, elevando a multa para 0,33% ao dia, limitada a 10% ao mês, mas essa emenda não foi adotada pela comissão que nos precedeu.

Aberto o prazo regimental na Comissão de Desenvolvimento Urbano, não foram apresentadas emendas aos projetos de lei.

Por fim, cumpre registrar que os projetos de lei em análise foram relatados anteriormente na CDU pelo Dep. Colbert Martins. O então relator apresentou parecer às proposições em 06.02.2006, mas seu parecer não chegou a ser votado.

É o Relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

A análise a ser feita por esta Câmara Técnica diz respeito às eventuais interferências das propostas com a questão do desenvolvimento urbano. Parecem apresentar efeitos sobre o desenvolvimento urbano tanto as normas sobre condomínios e incorporações imobiliárias, quanto, no que se refere ao setor imobiliário, as normas sobre financiamento ao consumidor.

Cabe aqui utilizar alguns dos lúcidos comentários apresentados no parecer elaborado anteriormente pelo Dep. Colbert Martins, os quais podem nos auxiliar bastante na análise dos projetos de lei *in casu*.

Em relação ao tema condomínios, impõe-se verificar 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, que estabelece que quem não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio pode receber sanções específicas. Além disso, a multa de 2% sobre o débito não é a única sanção imposta ao condômino inadimplente, uma vez que a convenção pode arbitrar juros moratórios que desestimulem a inadimplência.

Concordamos com a posição do Dep. Colbert Martins de 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, posição manifestada pelo Dep. Ricardo Izar na comissão anterior.

No que tange às propostas de alteração do CDC, concordamos plenamente com a posição da comissão que nos antecedeu. Não temos restrições ou aperfeiçoamentos a apresentar em relação à emenda aprovada pela Comissão de Defesa do Consumidor.

O Voto, portanto, é 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.

Sala da Comissão, em 04 de setembro de 2006.

**Deputado Custódio Mattos**

Relator