

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.476, DE 2003

Altera a redação do artigo 1.336 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 Regis de Oliveira

I – Relatório

O projeto de lei nº 2.476, de 2003, de autoria do ilustre deputado Arnaldo Faria de Sá, visa a substituição da multa pecuniária, estabelecido no § 1ª da referida Lei, pela multa de 20% sobre o valor do débito.

Para tanto, justifica que a Lei nº 4.591, de 1964, em seu artigo 12 § 3º, fixava tal valor e, segundo estudos apresentados por órgãos classistas, como AABIC e SECOVI, o valor arbitrado pela legislação atual, desestimulou o pagamento regular da obrigação condominial, resultando no aumento considerável da inadimplência, tendo em vista que o condômino priorizava realizar o pagamento de contas diversas, com multas superiores, ante o pagamento da multa, conforme prevê o artigo 1.336 da Lei 10.406 de 2002.

Por fim, devido à alta taxa de inadimplemento dos condôminos, sugere o retorno da aplicação da multa de 20% sobre o atraso no pagamento da taxa do condomínio.

É o relatório.

II – Voto do Relator

As questões atendem aos pressupostos formais e materiais previstos na Constituição Federal.

A matéria do projeto de lei não merece prosperar pois, embora a proposta é elogiável, visualizando a intenção do autor do projeto de proteger todos os condôminos que realizam o pagamento regular dos seus débitos, a proposição viola princípios do ordenamento jurídico vigente.

Considerando os atos sociais, políticos e do direito de um modo geral, os princípios têm, além da moralidade e da ética, uma extraordinária

relevância no mundo jurídico, pois não se prendem a dogmas e técnicas jurídicas e sim embasam o sistema processual, servindo como amparo legitimador.

O princípio da proporcionalidade se justifica no presente caso, pois qualquer manifestação do poder público deve imperar o respeito da necessidade de análise do caso concreto em cotejo com a norma que será aplicável, e, ao utilizá-la, deverá ser adequada à realidade vigente. Através deste princípio, devemos verificar se estão sendo tomados em consideração e se são adequados à realização dos direitos colidentes ou concorrentes.

J.J. Gomes Canotilho entende que: “Trata-se, afinal, de um controle de natureza equitativa que, não pondo em causa os poderes constitucionalmente competentes para a prática de actos autoritativos e sem afectar a certeza do direito, contribuindo para a integração do ‘momento de justiça’ no palco da conflitualidade social.” (Direito Constitucional e Teoria da Constituição, 7^o Edição, Ed. Almedina).

Para Humberto Bergmann Ávila: “Pode-se definir o dever de proporcionalidade como um postulado normativo aplicativo decorrente da estrutura principal das normas e da atributividade do Direito e dependente do conflito de bens jurídicos materiais e do poder estruturador da relação meio-fim, cuja função é estabelecer uma medida entre bens jurídicos concretamente correlacionados.” (A distinção entre princípios e regras e a redefinição do dever de proporcionalidade. *Revista de direito administrativo*. Rio de Janeiro, n. 215, p. 151-179, jan/mar 1999).

O princípio da razoabilidade, outro princípio violado pela propositura deste projeto de lei, visualiza a concretização razoável para a solução jurídica, respeitando as circunstâncias sociais, econômicas, culturais e políticas que envolvam a questão. Assim, este princípio visa impedir a consumação de atos, fatos e comportamentos inaceitáveis, buscando os elementos mais objetivos na caracterização dos atos do Poder Público, no tocante ao ato normativo.

Celso Antônio Bandeira de Mello, refere-se a este princípio que a Administração, ao atuar no exercício de discricção, terá de obedecer aos critérios que sejam aceitáveis, do ponto de vista racional, sempre em sintonia com o senso normal das pessoas equilibradas e respeitadas das finalidades que presidiram a outorga da competência exercida. Ainda: se pretende colocar que não serão apenas inconvenientes, mas também ilegítimas e, portanto, invalidáveis as condutas desarrazoadas, incoerentes ou praticadas com desconsideração às situações e circunstâncias que seriam atendidas por quem tivesse atributos normais de prudência, sensatez e disposição de acatamento às finalidades da lei atributiva da discricção manejada. (Curso de Direito Administrativo, 10^a ed., São Paulo: Malheiros Editores, 1998).

Assim, não é possível violar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, estruturas do Estado Democrático de Direito. Dotados de grau de abstração, os princípios são a base do ordenamento jurídico. Informam

tanto a criação, quanto a interpretação e a aplicação concreta das normas-regras, ainda que confluentes para o direito privado.

Entendo, ainda, que apesar dos altos índices de inadimplemento dos condôminos, a legislação prevê punição pelo não pagamento pactuado pelos condôminos, além da mencionada no projeto de lei. Refiro-me a inclusão, nos cadastros de inadimplentes, dos condôminos que não realizaram o pagamento das taxas condominiais.

Tal medida é de extrema relevância e mostra que o legislador agiu com a proporcionalidade e se mostrou razoável, pois impossibilita os condôminos, inscritos em tal cadastro, à farta linha de crédito disponibilizada pelas instituições financeiras aos cidadãos não inscritos nos cadastros de inadimplentes, impossibilitando-o de realizar qualquer tipo de transação financeira, desmotivando, por consequência, o não pagamento regular da sua obrigação contratual.

Diante do exposto, o voto é pela constitucionalidade, injuridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do projeto de lei nº. 2.476 de 2003.

Sala da Comissão, 19 de abril de 2010.

Deputado Regis de Oliveira
Relator