



# **CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI Nº 1660-A, DE 1996**

(Do Sr. Aloysio Nunes Ferreira)

**Altera a redação do parágrafo 3º do artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1994, que "dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias", tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo.**

**(PROJETO DE LEI Nº 1.660, DE 1996, A QUE SE REFERE O PARECER)**

### **SUMÁRIO**

#### **I - Projeto inicial**

#### **II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação:**

- termo de recebimento de emendas**
- parecer do Relator**
- substitutivo oferecido pelo relator**
- termo de recebimento de emendas ao substitutivo**
- parecer da Comissão**
- substitutivo adotado pela Comissão**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 3º do artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12. ....

§ 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 multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação do índice de correção aprovado em assembléia do condomínio, no caso da mora por período superior a 6 (seis meses).

....."

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

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICATIVA

Com a estabilidade da economia brasileira, após a implantação do plano real, não se justifica mais hoje em dia a cobrança feita atualmente no que se refere as multas cobradas sobre o valor das cotas condominiais.

Os atuais índices inflacionários não ultrapassam a 2% (dois por cento) ao mês na média, portanto as multas que se aplicam sobre as cotas atrasadas tornam-se escorchantes e alvitam o bolso do condômino, que a essa altura já atravessa um período crítico por não ter saldado os seus compromissos na data previamente estabelecida, ou seja 20% (vinte por cento) é um ônus muito pesado.

A própria lei estabelece que a multa poderia ser de até 20% (vinte por cento), com os índices de inflação antigos ainda se justifica, o que não é possível se admitir hoje em dia.

Dando-se como exemplo de um inquilino que paga um aluguel de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) e uma cota de condomínio de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), com a atual taxa de multa pagará R\$ 300,00 (trezentos reais) ou seja 30% (trinta por cento) do valor do aluguel fora as outras taxas.

Tramita no Congresso Nacional Projeto de Lei nº 259-B que altera a redação do artigo 52 parágrafo 1º, da lei 8.078 de 11 de novembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e das outras providências, reduzindo as multas de 10% (dez por cento) para 2% (dois por cento), no código de defesa do consumidor, tendo já sido aprovado na Câmara dos Deputados, encontrando-se atualmente em tramitação no Senado Federal.

O objetivo dessa nossa proposição é resguardar principalmente o poder de compra dos inquilinos, que hoje são a sua maioria, e que muitas vezes arcam também com outras despesas embutidas no valor final das cotas condominiais.

Cento com o apoio dos meus nobres pares nesta casa para a aprovação desta proposição, que virá reparar uma injustiça.

Sala das sessões em 2º de março de 1996.

*Deputado ALOYSIO NUNES FERREIRA.*

## LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELO AUTOR

### REDAÇÃO FINAL

PROJETO DE LEI Nº 259-B, DE 1995

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 2% (dois por cento) do valor da prestação."

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

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 14 de dezembro de 1995.

*Miguel Arraes V.*  
Relator

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CeDI"**

**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**

**CAPÍTULO III**

*Das Despesas do Condomínio*

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º. Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º. Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe pro-

mover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º. 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, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º. As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço

comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º. A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

**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 seu termo não poderão ser superiores a dez por cento do valor da prestação.

§ 2º É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (*Vetado.*)

.....

.....

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

#### PROJETO DE LEI Nº 1.660/96

Nos termos do art. 119, caput, I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas a partir de 26 / 04 / 96 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 08 de maio de 1996.

SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA

Secretário

**PARECER DA****COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO****I - RELATÓRIO**

O presente projeto de lei, do nobre Deputado Aloysio Nunes Ferreira, procura alterar o § 3º do art. 12 da Lei nº 4591/64, a fim de diminuir a multa decorrente do atraso no pagamento das despesas de condomínio, a que fica sujeito o condômino, dos atuais "até 20% " para, no máximo, 2%.

Segundo a justificativa do projeto, as multas atuais, de até 20%, tornaram-se escorchantes, em fase da estalibidade da economia brasileira, após o Plano Real.

Ressalta-se que a proposição está em consonância com outro projeto de lei, aprovado nesta Casa e em tramitação no Senado Federal, no sentido de reduzir as multas previstas no Código de Defesa do Consumidor, de 10% para 2%.

Esgotado o prazo, não foram oferecidas emendas ao projeto.

É o relatório.

**II - VOTO DO RELATOR**

Não há reparos a serem formulados quanto à constitucionalidade do PL nº 1.660/96 (competência legislativa da União, atribuição do Congresso Nacional, legitimidade de iniciativa e elaboração de lei ordinária) e juridicidade. A técnica legislativa é correta.

No que respeita ao mérito, parece-me indiscutível que a multa moratória, fixada em até 20% sobre o débito, é realmente elevada, tornando-se muito onerosa à vista da conjuntura atual da economia. É justa a proposição de 2%.

Contudo, considero necessário alterar a parte final do § 3º do art. 12 da Lei 4591/64, a que o projeto de lei em análise faz remissão, uma vez que o período de carência de seis meses já não vigora, em face da Lei de Correção Monetária (Lei 6899/81), que tornou a correção monetária devida a partir do ajuizamento da ação.

Voto, destarte, pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e aprovação do Projeto de Lei nº 1660, de 1996, na forma do substitutivo, oferecido em anexo a este parecer.

Sala da Comissão, em 24 de maio de 1996.

  
**DEPUTADO ALMINO AFFONSO**  
**RELATOR**

### **SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR**

Altera redação do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias".

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - O § 3º do art. 12, da lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

" Art. 12. ....

§ 3º - 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 2 % sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção.

..... "

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

Sala da Comissão, em 24 de maio de 1996.

  
**DEPUTADO ALMINO AFFONSO**  
**RELATOR**

---

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO****TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS****PROJETO DE LEI Nº 1.660/96**

Nos termos do art. 119, caput, II do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas a partir de 30 / 05 / 96 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao substitutivo oferecido pelo relator.

Sala da Comissão, em 10 de junho de 1996.



**SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA**

**Secretário**

**III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei nº 1.660/96, nos termos do parecer do Relator, Deputado Almino Affonso.



Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Aloysio Nunes Ferreira - Presidente, Vicente Cascione, Nestor Duarte e Vicente Arruda - Vice-Presidentes, Benedito de Lira, Paes Landim, Régis de Oliveira, Rodrigues Palma, Roland Lavigne, Vilmar Rocha, Ary Kara, De Velasco, Eudoro Pedroza, Gilvan Freire, Ivandro Cunha Lima, João Natal, José Luiz Clerot, Robson Tuma, Adhemar de Barros Filho, Adylson Motta, Jair Siqueira, Jarbas Lima, José Rezende, Prisco Viana, Almino Affonso, Danilo de Castro, Marconi Perillo, Welson Gasparini, Zulaiê Cobra, José Genoíno, Marcelo Deda, Milton Temer, Coriolano Sales, Enio Bacci, Aldo Arantes, Cláudio Cajado, Jair Soares, Júlio César, Magno Baccelar, Moisés Lipnik, Ricardo Barros, Luís Barbosa, Welinton Fagundes, Ayrton Xerez e Nilson Gibson.

Sala da Comissão, em 09 de outubro de 1996



Deputado VICENTE CASCIONE  
Vice-Presidente no exercício  
da Presidência

## **SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO**

Altera redação do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º 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 .....

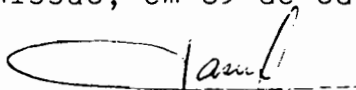
§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 2% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção.

....."

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

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 09 de outubro de 1996



Deputado VICENTE CASCIONE  
Vice-Presidente no exercício  
da Presidência