



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI DO SENADO**

Nº 2.667-A, DE 1996

(Do Senado Federal)

PLS Nº 172/96

OFÍCIO Nº 1743/96

Estabelece limite para a multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual e dá outras providências; tendo pareceres: da Comissão de Economia, Indústria e Comércio, pela aprovação deste e dos de nºs. 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96 e 2.727/97, apensados, com substitutivo (relator: DEP. JOSÉ CARLOS LACERDA); da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, pela aprovação deste, com substitutivo, e pela rejeição dos de nºs. 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96 e 2.727/97, apensados (relator: DEP. EXPEDITO JÚNIOR); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL 1.323/2003, apensado, com emenda, e pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição deste, dos de nºs. 1.048/1999, 1.661/1999, 1.928/1999, 2.166/1999, 2.241/1996, 2.291/1996, 2.428/1996, 2.516/1996, 2.727/1997, 2.780/2000, 4.675/2001, 5.939/2001, 6.071/2002, 7.029/2002, 1.006/2003, 1.199/2000 e 1.382/2003, apensados, e da emenda apresentada na Comissão ao PL 2.428/96 (relator: DEP. PAULO MAGALHÃES).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO;

DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS;

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação do Plenário

SUMÁRIO

- I – Projeto inicial
- II – Projetos apensados: PLs 2.241/96 (2.291/96), 2.428/96 (2.516/96), 2.727/97, 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99, 2.166/99, 2.780/00, 4.675/01 (7.029/02), 5.939/01, 6.071/02, 1.006/03, 1.199/03, 1.323/03 e 1.382/03
- III – Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio:
 - parecer do relator
 - substitutivo oferecido pelo relator
 - parecer da Comissão
 - substitutivo adotado pela Comissão
- IV – Na Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias:
 - parecer do relator
 - substitutivo oferecido pelo relator
 - complementação de voto
 - parecer da Comissão
 - substitutivo adotado pela Comissão
 - voto em separado
- V – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:
 - parecer do relator
 - complementação de voto
 - emenda oferecida pelo relator
 - parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual no seu termo não poderá ser superior a 2% (dois por cento) do valor da prestação.

Art. 2º O art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, mantidos os incisos de I a V, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 52. Nas atividades envolvendo relação de consumo que impliquem fornecimento de produtos ou serviços, com outorga de crédito, concessão de financiamento ou parcelamento do pagamento, através de emissão de fatura ou qualquer forma de cobrança, o fornecedor deverá informar ao consumidor, prévia e adequadamente:

.....

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento ao seu termo, de qualquer das obrigações de que trata este artigo, não poderão ser superiores a 2% (dois por cento) do valor da prestação.

§ 2º O disposto no parágrafo anterior aplica-se, ainda, aos débitos decorrentes de pagamento de aluguel e de tarifas públicas em atraso.

§ 3º É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos."

Art. 3º 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.

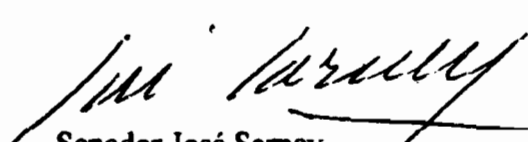
§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito."

Art. 4º O cálculo do percentual referente ao pagamento de multa incidirá sobre o valor que é exigido no dia do vencimento, inclusive considerando-se quaisquer descontos concedidos.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, em 17 de dezembro de 1996


Senador José Sarney
Presidente do Senado Federal

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

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988

TÍTULO IV DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES

CAPÍTULO I Do Poder Legislativo

SEÇÃO VIII Do Processo Legislativo

SUBSEÇÃO III Das Leis

Art. 65 - O projeto de lei aprovado por uma Casa será revisto pela outra, em um só turno de discussão e votação, e enviado à sanção ou promulgação, se a Casa revisora o aprovar, ou arquivado, se o rejeitar.

Parágrafo único. Sendo o projeto emendado, voltará à Casa iniciadora.

.....

.....

CÓDIGO DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

LEI 8.078 DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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.

§ 1 - As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

* § 1 redação dada pela Lei n. 9.298, de 01/08/1996.

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

§ 3 - (Vetado).

LEI 4.591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

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.

§ 1 - Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2 - Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3 - 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 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4 - 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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

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

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.241, DE 1996

(Do Sr. Inácio Arruda)

Acrescenta parágrafo ao artigo 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que "dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências".

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 2667/96

O Congresso Nacional Decreta:

Art. 1º Acrescente-se ao artigo 52 da lei 8.078 de 11 de setembro de 1990, o seguinte parágrafo, que passa a ser o 3º:

“§ 3º O disposto no § 1º, com a redação dada pela lei 9.298, de 1º de Agosto de 1996, aplica-se às prestações contratuais relativas as tarifas públicas, Sistema Financeiro de Habitação, condomínios, planos de saúde, aluguéis e mensalidades escolares”.

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

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

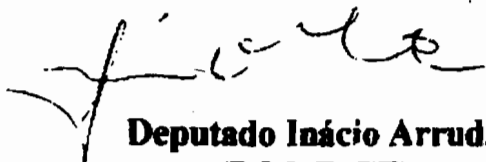
JUSTIFICATIVA

Com o intuito de ampliar a abrangência da lei nº 9.298 de 1º de Agosto de 1996 que estabelece a limitação de 2% das multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo, apresento Projeto de Lei garantindo a aplicação de tal dispositivo a todas as prestações contratuais relativas as tarifas públicas, Sistema Financeiro de Habitação, condomínios, planos de saúde, aluguéis e mensalidades escolares.

Tal iniciativa tem a finalidade de assegurar ao consumidor a garantia da aplicação da multa de mora de 2% a todos os tipos de contratos.

Ciente da importância deste Projeto de Lei esperamos contar com o apoio de todos os ilustres parlamentares para a sua imediata aprovação.

Sala das Sessões, 07 de Agosto de 1996.



Deputado Inácio Arruda
(PCdoB-CF)

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

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.*)

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

LEI Nº 9.298 .DE 1º DE AGOSTO DE 1996.

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 PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

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 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.

Brasília, 1º de agosto de 1996; 175º da Independência e 108º da

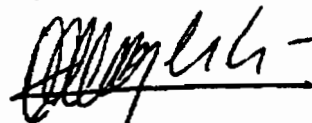
República

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Nelson A. Jobim

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

Defiro. Apense-se o PL. nº 2.291/96 ao PL. nº 2.241/96.
Oficie-se à Comissão requerente e, após, publique-se.

Em 18/01/96



PRESIDENTE

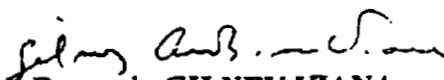
DISSIMUL, 04 DE SETEMBRO DE 1990

Of. TP nº 285/96

Senhor Deputado,

Nos termos do art. 142 do Regimento Interno desta Casa, solicito a V. Exa, as providências necessárias à apensação do Projeto de Lei nº 2.291/96 - do Sr. Benedito Domingos - que "dispõe sobre a fixação do valor das multas por inadimplência constantes dos contratos de financiamento, de compra a prazo, de locação de imóveis, de condomínio, de mensalidade escolar, de cartão de crédito, de pagamento de taxas de energia elétrica, de gás, de água e esgoto, de telefone ou quaisquer outros tipos de contratos de adesão ou não", ao Projeto de Lei nº 2.241/96 - do Sr. Inácio Arruda - que "acrescenta parágrafo ao artigo 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que 'dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências', por tratar de matéria análoga".

Atenciosamente,



Deputado **GILNEY VIANA**

Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado **LUIS EDUARDO**
Presidente da Câmara dos Deputados

PROJETO DE LEI N.º 2.291, DE 1996

(DO SR. BENEDITO DOMINGOS)

Dispõe sobre a fixação do valor das multas por inadimplência constantes dos contratos de financiamento, de compra a prazo, de locação de imóveis, de condomínio, de mensalidade escolar, de cartão de crédito, de pagamento de taxas de energia elétrica, de gás, de água e esgoto, de telefone ou quaisquer outros tipos de contratos de adesão ou não.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 2.241/96.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art. 1º- Será de 2% (dois por cento) o valor máximo das multas decorrentes de atraso de pagamento de parcelas e amortizações constantes dos contratos de financiamento, de compra a prazo, de contratos de locação de imóveis, de condomínio, de mensalidade escolar, de cartão de crédito e quaisquer outros tipos de contratos de adesão ou não de entidades públicas ou privadas, de pagamento de taxas de fornecimento de energia elétrica, de gás, de água e esgoto, de telefone e outras.

Parágrafo único. Não se aplicará o disposto no Caput deste artigo aos impostos Federais, Estaduais e Municipais.

Art. 2º- Esta lei entra em vigor, na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Com a estabilização da moeda e a conseqüente baixa do índice inflacionário, as multas permaneceram inalteradas, nos contratos de compra de bens de consumo, de pagamento de taxas de energia elétrica, de gás, de água e esgoto, de telefone, aluguéis de imóveis e outros contratos de adesão ou

não que a população contrai, com vencimentos mensais, onde aparece a multa por atraso de pagamento à base de 10%, cobrada já no dia seguinte da data do respectivo vencimento, com prejuízos enormes para o consumidor, uma vez que a correção monetária mensal vem atingindo a média de 1,3%.

Essa anormalidade impõe ao devedor um ônus elevado e ao credor o benefício de auferir, por um só dia de atraso no pagamento de seu crédito, valor equivalente a vários meses de correção monetária.

Na maioria das vezes, o não cumprimento da obrigação no dia do vencimento ocorre por atraso no recebimento de salário ou outras eventualidades fortuitas, como por exemplo: quebra da condução, chuvas torrenciais, engarrafamento no trânsito, etc, obrigando o devedor ao pagamento de pesada multa, muitas vezes, por um dia apenas de atraso.

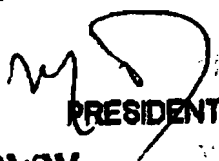
O Projeto visa corrigir a distorção, atribuindo valor adequado a multa imposta, por inadimplência, uma vez que decorre ela, não raro, de caso fortuito ou de força maior, independente da vontade do devedor.

Sala das Sessões, 20 de agosto de 1996.


Deputado BENEDITO DOMINGOS
PPB/DF

Defiro. Apense-se o PL 2.428/96, ao qual se encontra
apensado o PL 2.516/96, ao PL 2.667/96. Oficie-se à
Comissão Requerente e, após, publique-se.

Em


PRESIDENTE

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO

Of. P nº 163/97

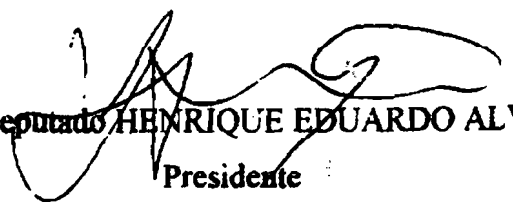
Brasília, 14 de maio de 1997.

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para as providências de estilo, pedido da lavra do Senhor Deputado Almino Affonso, cópia em anexo, no sentido de que sejam apensados ao Projeto de Lei nº 2.667/96, oriundo do Senado Federal, os Projetos de Lei nºs 2.428/96 e 2.516/96, em conformidade com o artigo 142 do Regimento Interno da Casa.

Na oportunidade, reitero a Vossa Excelência meus votos de profunda estima e consideração.

Atenciosamente,


Deputado HENRIQUE EDUARDO ALVES
Presidente

Exmo. Sr.

Deputado MICHEL TEMER

DD. Presidente da Câmara dos Deputados

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.428, DE 1996

(DO SR. WELSON GASPARINI)

Altera dispositivos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", reduzindo a multa moratória no pagamento de taxas condominiais, e dá outras providências.

(APENSE-SE O PL 2.428/96, AO QUAL SE ENCONTRA APENSADO O PL 2.516/96, AO PL 2.667/96. OFICIE-SE À COMISSÃO REQUERENTE E, APÓS, PUBLIQUE-SE.)

SUMÁRIO

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- emenda apresentada ao projeto

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os artigos 12, § 3º e 22, caput e § 1º, alíneas "f" e "g", passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12

§ 1º

§ 2º

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 0,5% ao mês, e multa de até 2% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo órgão oficial competente.

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 anos, permitida a reeleição, desde que aprovadas as contas do mandato findo, em assembléia específica para este fim.

§ 1º

f) prestar contas à assembléia dos condôminos, que deverão ser elaboradas por contador habilitado;

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio, atendidos os pressupostos da alínea "f";

h)

"

JUSTIFICAÇÃO

Recentemente o Código do Consumidor teve alterado o limite da multa moratória, vigorando com o valor de 2% (dois por cento).

A conjuntura econômica atual, com patamares inflacionários baixíssimos, veio tornar execrável o padrão de multa moratória, vigente à época de inflação exorbitante.

No entanto o Código do Consumidor é que somente foi alterado, continuando a vigor, na Lei 4.591/64 - Lei de Condomínios e Incorporações, a inimaginável e inaceitável multa de 20%. Isto pelo simples fato de um condômino atrasar em apenas um dia a sua obrigação. Tal fato afigura-se-nos leonino e merece o mais urgente reparo, para que não se continue com esta dantesca injustiça.

O nosso Projeto vem sanar a Lei nº 4.591/64, e torná-la mais justa e aceitável.

Por outro lado, também, visa obrigar o síndico a organizar e manter sob forma contábil as contas do condomínio, que deverão ser elaboradas por contador habilitado, registrado no órgão competente.

Muitos síndicos são reeleitos, inclusive pessoas jurídicas que prestam serviços aos condomínios, e deixam de prestar contas ou não as têm aprovadas. Todavia a maioria dos condôminos não buscam o amparo na justiça, devido à morosidade e ao alto custo.

A necessidade da contabilidade dos condomínios faz-se necessário para segurança e confiabilidade dos valores, pois há condomínios que movimentam mensalmente recursos superiores a de muitos Municípios, e geralmente fazem uma contabilidade doméstica, sem orientação competente, deixando inclusive de recolher impostos e contribuições devidas, bem como não exigindo notas fiscais de seus fornecedores, aceitando apenas recibos sem valor fiscal, o que permite a evasão fiscal.

Alegam os síndicos que só em assembléia geral é que deve prestar as contas, onde também não o faz, alegando que se alguém sentir-se prejudicado que procure a Justiça.

Também há o fato de que os condomínios são grandes empregadores, e muitas vezes não recolhem a contribuição previdenciária nem os depósitos do FGTS de seus empregados.

Tais fatos justificam plenamente a aprovação dessa nossa Proposta, não se devendo aceitar que o acréscimo pecuniário, devido pelo pagamento de contabilista, venha a impedi-la, pois os honorários de contador não são, na generalidade dos casos, altos.

Deste modo conto com a aprovação de meus nobres pares, nesta Casa, para este Projeto. Si,

Sala das Sessões, em 10 de 10 de 1996



Deputado WELSON GASPARINI

**"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 do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

• Vide Código de Processo Civil, arts. 275, II, c, e 585, IV.

§ 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 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

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

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos;

g) manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

• Alínea g acrescentada pela Lei n.º 6.434, de 15 de julho de 1977.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

EMENDA Nº

PROJETO DE LEI Nº

2.428 / 96

CLASSIFICAÇÃO

☐ SUPRESSIVA
☐ ABOLITIVA

☐ SUBSTITUTIVA
☐ MODIFICATIVA

☐ ADITIVA DE

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

DEPUTADO LUIZ MAINARDI

AUTOR

PARTIDO
PT

UF
RS

Nº DA EMENDA
01 02

TEXTO JUSTIFICADO

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se à alínea "F" do § 1º do artigo 22, a seguinte redação:

"Art. 22

§ 1º

f) prestar contas à assembléia dos condôminos, que, sempre que tratar-se de gestão por pessoa jurídica, deverão ser elaboradas por contador habilitado, e registradas em livro contábil, observada a legislação civil e comercial aplicável."

PARLAMENTAR

EMENDA Nº

PROJETO DE LEI Nº

2.428 / 96

CLASSIFICAÇÃO

☐ SUPRESSIVA
☐ AGLOMERATIVA

☐ SUBSTITUTIVA
☐ MODIFICATIVA
☐ ADITIVA DE

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

DEPUTADO

LUIZ MAINARDI

AUTOR

PARTIDO
PTUF
RSPÁGINA
02 / 02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Não obstante ser justo e necessário conferir à administração de grandes condomínios, que movimentam receitas consideráveis e empregam número significativo de trabalhadores, regulamentação minimamente rigorosa, não se justifica a extensão aos pequenos condomínios - maior absoluta - de mais uma obrigatoriedade que certamente redundará em oneração a ser suportada pelos condôminos, mais ainda quando se retira parcela significativa de obtenção de recursos proveniente da imposição de multa por atraso, objeto dessa mesma proposição.

Da maneira ora proposta, as operações mais complexas, envolvendo maiores quantias, que normalmente são conferidas às administradoras especializadas, restarão regulamentadas e contribuirão para a transparência administrativa e incidência fiscal pretendidas.

PARLAMENTAR

DATA

PROJETO DE LEI N.º 2.516, DE 1996

(LUIZ GUSHIKEN)

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

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 2428/96

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 3º o 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% (um por cento) ao mês e multa que não poderá ser superior a 2% (dois por cento) do valor do débito, que será atualizado se o estipular a convenção, no caso de mora por período igual ou superior a um ano."

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

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

JUSTIFICAÇÃO

O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.708, de 11 de setembro de 1990) alterado pela Lei nº 9.298, de 1º de agosto de 1996, estabeleceu o limite das multas por atraso de pagamento em, no máximo, 2% (dois por cento) do valor do débito.

Esse limite de até 2%, no entanto, não tem sido aplicado aos atrasos no pagamento das cotas de condomínio, gerando grande injustiça e deixando os devedores confusos sobre a extensão da multa de até 2% sobre os débitos em geral.

O § 3º do artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", possui a seguinte redação, atualmente:

"Art. 12

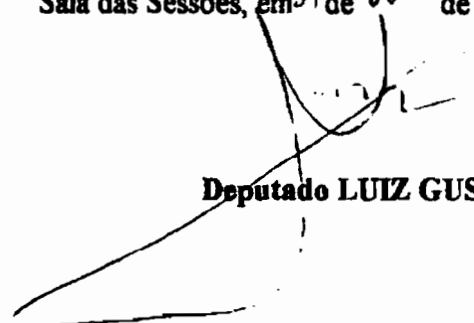
§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses."

Embora nossa intenção fosse apenas quanto à redução da multa de 20% para até 2%, tivemos que alterar o restante do § 3º, em virtude de as normas de nossa economia não se coadunarem mais com a redação de 1964. Não existe mais o Conselho Nacional de Economia e a Lei do Plano Real só permite atualização após o período de um ano. Não existe, também, um índice de inflação que seja tido como oficial.

Assim, decidimos que a assembléia de condôminos, seguindo a convenção do condomínio, estipulará novos valores, caso as cotas de condomínio em atraso estejam muito irreais.

Para estender a multa de até 2% também às dívidas de cotas condominiais, estamos apresentando o presente Projeto de Lei, contando com o apoio dos ilustres Pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 31 de OUTUBRO de 1996.


Deputado LUIZ GUSHIKEN

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

LEI 4591 DE 16/12/1964

DOU 21/12/1964.

Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

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.

§ 1 - Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2 - Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3 - 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 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4 - 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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

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

.....

.....

CÓDIGO DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

LEI 8.078 DE 11/09/1990

DOU 12/09/1990, SUPLEMENTO.

Dispõe sobre a Proteção do Consumidor e dá outras Providências.

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.

§ 1 - As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. * § 1 redação dada pela Lei n. 9.298, de 01/08/1996 (DOU de 02/08/1996, em vigor desde a publicação).

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

§ 3 - (Vetado).

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.727, DE 1997

(Do Sr. Corauci Sobrinho)

Estabelece limite para a aplicação de multa contratual.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 2667/96

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A multa contratual civil por atraso de pagamento de obrigação no seu termo não poderá exceder a 2% (dois por cento) do valor inadimplido.

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

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o art. 920 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e a Lei nº 9.298, de 1º de agosto de 1996.

JUSTIFICAÇÃO

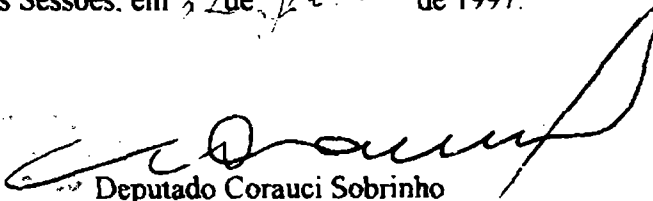
O Plano Real proporcionou, como principal benefício para a população brasileira, a queda dos índices de inflação, passando os agentes econômicos a conviver em uma economia onde conceitos apenas conhecidos de forma teórica passaram a fazer parte do dia-a-dia. Mas, muitos dos expedientes que os agentes econômicos utilizaram durante as várias décadas de inflação continuaram a ser usados, o que atualmente pode ser caracterizado como abuso.

A multa moratória, presente em praticamente todos os contratos comerciais, ainda obriga o pagamento de 10% do valor inadimplido. Este percentual é completamente incoerente com o atual patamar inflacionário, pois representa cerca de seis meses de rendimento de aplicações financeiras. É como se a empresa que a aplica recebesse e colocasse a quantia em uma conta de poupança ou de fundos de investimentos, e lá deixasse os recursos por quase meio ano, recebendo, no final, os rendimentos. Nenhuma empresa pode fazer isso, pois precisa do seu faturamento para girar seu negócio, e é absurdo receber, na forma de multa, um valor equivalente ao do investimento acima citado como exemplo.

Note-se que os maiores prejudicados são os componentes das camadas mais desfavorecidas da população. Normalmente os atrasos de pagamentos de contas ocorre entre o final de um mês e o recebimento do salário no início do mês seguinte, por absoluta falta de recursos. E é justamente neste período que ocorre a maioria dos vencimentos.

Nosso objetivo é estender o patamar de 2%, hoje garantido apenas para os contratos de fornecimento de bens e de serviços com financiamento, para todos os contratos civis firmados no futuro.

Sala das Sessões, em 21 de Junho de 1997.



Deputado Corauci Sobrinho

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

LEI Nº 3.071 DE 01 DE JANEIRO 1916.

CÓDIGO CIVIL.

PARTE ESPECIAL

LIVRO III

Do Direito das Obrigações

TÍTULO I

Das Modalidades das Obrigações

CAPÍTULO VII

Da Cláusula Penal

Art. 920 - O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

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

LEI Nº 9.298 DE 19 DE AGOSTO DE 1996.

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 P R E S I D E N T E D A R E P Ú B L I C A

Lei:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

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 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.

República

Brasília, 19 de agosto de 1996, 175º da Independência e 108º da

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Nelson A. Jobim

PROJETO DE LEI N.º 1.048, DE 1999

(Do Sr. Antonio Carlos Pannunzio)

Altera o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para reduzir multa no pagamento com atraso das despesas de condomínio.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL. 2667/96

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 de Condomínio fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de 2% sobre o valor do débito, se o atraso for de até 10 dias e de 5% se superior a este prazo. Em caso de mora por período igual ou superior a 1 (um) ano o valor do débito poderá ser atualizado se o estipular a convenção. (NR)"

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

JUSTIFICAÇÃO

A questão das absurdas multas previstas no § 3º do art. 12 da Lei 4.591, tem sido objeto de preocupação por parte de parlamentares desta casa que apresentaram, em diferentes oportunidades, os Projetos de Lei nºs: 1226/95, 1660/96, 2516/96, 2428/98 e 4182/98, visando sua redução.

Somo àqueles, o presente projeto de lei por considerar inadmissível que vivendo o país sob a égide de uma economia estável, persista ainda, a qualquer pretexto, uma multa sobre inadimplência num percentual de 20%.

Entendo que, no período agudo da nossa economia, indexada e com altas taxas de inflação, os condomínios, ou seus administradores, encontravam na própria Lei 4.591, mecanismos de defesa contra o abuso de quem se prevalecia da situação para, em não cumprindo as suas obrigações condominiais, auferir vantagens com a aplicação dos valores devidos, no mercado financeiro.

Hoje, em uma economia estável, este atrativo já não subsiste, não havendo pois motivo para uma multa tão alta.

Proponho, ainda, mudanças na redação do mesmo § 3º do artigo 12 da Lei 4.591/64, para retirar a exigência de atualização pelos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses. Não existe mais o Conselho de Economia e a Lei do Plano Real só permite atualização após o período de um ano, não havendo também um índice de inflação que seja tido como oficial.

Conto com o apoio de meus ilustres pares para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 27 de maio de 1999.


Deputado ANTONIO CARLOS PANNUNZIO

“LEGISLAÇÃO DECRETADA 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.**

TÍTULO I
Do Condomínio

CAPÍTULO III
Das Despesas do Condomínio

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

§ 1º Salvo disposição em contrário da Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança individual das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao pagamento de multa (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito que se atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção mensal levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão executadas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à posse 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 eximir-se de pagar as quotas.

PROJETO DE LEI N.º 1.661, DE 1999

(Do Sr. José Machado)

Dá nova redação ao parágrafo 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

DESPACHO:

APENSE-SE PL 2667/96

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - É dada nova redação ao parágrafo 3º da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, nos seguintes termos:

“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 atualizado monetariamente pelos índices levantados pelo Conselho Nacional de Economia, se o estipular a convenção.”

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

JUSTIFICAÇÃO

É expresso o art. 12 da lei 4591/64 no sentido de que “cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio”.

Acrescenta o parágrafo 3º do referido artigo 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, 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”.

É bem verdade que o período de carência de seis meses já não vigora, em face da Lei 6899, de 8.04.91, que determina a aplicação da correção monetária nos débitos oriundos de decisão judicial, consoante se vê do precedente publicado na Revista de Jurisprudência dos Tribunais de Alçada Civil de São Paulo (JTA 81/92).

Assim, além dos juros moratórios, de 1% ao mês, o débito é atualizado pela T.R.D. e acrescido de 20% a título de multa.

Dita multa, no entanto, tem se revelado exagerada, penalizando sobremaneira os inquilinos e aqueles que, por atravessarem dificuldades financeiras, não têm condições de pagar em dia as despesas de condomínio.

Veja-se que a multa, em nosso ordenamento, significa cláusula penal, ou seja, obrigação acessória, pela qual se estipula pena ou multa destinada a evitar o inadimplemento da principal, ou o retardamento de seu cumprimento. É também denominada pena convencional ou multa contratual.

A cláusula penal tem dupla função: a) atua como meio de coerção (intimidação), para compelir o devedor a cumprir a obrigação; e ainda b) como prefixação das perdas e danos (ressarcimento) devidos em razão do inadimplemento do contrato.

Com a sua estipulação, expressam os contratantes a intenção de livrar-se dos incômodos da comprovação dos prejuízos e de sua liquidação. A convenção que a estabelece pressupõe a existência de prejuízo decorrente do inadimplemento e prefixa o seu valor. Desse modo, basta ao credor provar o inadimplemento, ficando dispensado da prova do prejuízo, para que tenha direito a multa. É o que proclama o art. 927 do Código Civil: "Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo".

Aduz o aludido dispositivo que o "devedor não pode eximir-se de cumpri-la, a pretexto de ser excessiva", pois o seu valor foi fixado para reparar eventual prejuízo decorrente do inadimplemento.

Da mesma forma, não pode o credor pretender aumentar o seu valor, a pretexto de ser insuficiente. Resta-lhe, nesse caso, deixar de lado a cláusula penal e pleitear perdas e danos, que abrangem o dano emergente e o lucro cessante. O ressarcimento do prejuízo será, então, integral.

A cláusula penal é prefixação das perdas e danos resultantes da culpa contratual, apenas. Assim, se há outros prejuízos, decorrentes de culpa extracontratual, o seu ressarcimento pode ser pleiteado, independentemente daquela.

O usual, todavia, é simplesmente cobrar-se a multa pelo simples atraso no pagamento das despesas de condomínio e, de modo geral, a multa é fixada sempre no teto, de 20%, onerando, sobremaneira, aqueles que apenas esqueceram-se do pagamento ou, que não puderam fazê-lo por dificuldades financeiras.

Mas, em regime de moeda estável, esse percentual, próximo do percentual da inflação de dois anos, penaliza injustamente os devedores, gerando vantagens desmedidas para o condomínio e, sobretudo, para as administradoras, que vêem seus ganhos majorados, mesmo porque, como já foi dito, as prestações são corrigidas monetariamente e acrescidas de juros, à taxa de 1% ao mês.

O Código de Defesa do Consumidor (Lei 8078, de 11/09/90), que permitia a multa em até 10% do valor da prestação (art. 52, § 1º), a reduziu para 2%, por força do disposto na Lei 9298, de 01/08/96. Procurou-se, por evidente, defender o consumidor, não só com o propósito de evitar vantagens aos fornecedores de produtos e serviços, mas também de maneira a não penalizar exageradamente o consumidor em situação de escassez, de recessão, de crescente desemprego e crise.

No Decreto-Lei 58/37, que regulamenta o compromisso de compra e venda de imóveis loteados, e no Decreto 22626/33, que reprime a usura, o teto da multa sempre foi de 10% do valor da dívida ou das prestações em atraso.

Em qualquer desses casos, e em muitos outros, o juiz reduzirá, na ação de cobrança, aos referidos limites o valor da pena convencional.

Nesses termos, espero receber o beneplácito dos nobres colegas deputados, com a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 14/09/99



Deputado JOSÉ MACHADO
(PT/SP)

LEI Nº 3.071, DE 01 DE JANEIRO DE 1916.

PARTE ESPECIAL

LIVRO III
Do Direito das Obrigações

TÍTULO I

Das Modalidades das Obrigações

CAPÍTULO VII

Da Cláusula Penal

Art. 927. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

O devedor não pode eximir-se de cumpri-la, a pretexto de ser excessiva.

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 cota-parte que lhe couber em rateio.

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

§ 2º. Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas 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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

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

.....

.....

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

LEI Nº 6.899, DE 8 DE ABRIL DE 1981.

**DETERMINA A APLICAÇÃO DA CORREÇÃO
MONETÁRIA NOS DÉBITOS ORIUNDOS DE
DECISÃO JUDICIAL E DAS OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

lei:

Art. 1º A correção monetária incide sobre qualquer débito resultante de decisão judicial, inclusive sobre custas e honorários advocatícios.

§ 1º Nas execuções de títulos de dívida líquida e certa, a correção será calculada a contar do respectivo vencimento.

§ 2º Nos demais casos, o cálculo far-se-á a partir do ajuizamento da ação.

Art. 2º O Poder Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, regulamentará a forma pela qual será efetuado o cálculo da correção monetária.

Art. 3º O disposto nesta lei aplica-se a todas as causas pendentes de julgamento.

Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 8 de abril de 1981; 160º da Independência e 93º da República

JOÃO FIGUEIREDO

Ibrahm Abi-Ackel

Ermene Galvêas

José Flávio Pécora

Iliel Beltrão.

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI

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 2% do valor da prestação.

**Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 9.298, de 01.08.96.*

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

§ 3º. (Vetado).

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI

DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937.

**DISPÕE SOBRE O LOTEAMENTO E A VENDA
DE TERRENOS PARA PAGAMENTO EM
PRESTAÇÕES**

O Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, usando das atribuições que lhe confere o art. 180 da Constituição:

Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações;

Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se, antes de assinada a escritura de compra e venda;

Considerando que esse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa-fé e a solvabilidade das empresas vendedoras;

Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos;

Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera freqüentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores,

DECRETA:

Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:

1 - Um memorial, por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo:

- a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;
 - b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
-
-

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

DECRETO Nº 22.626, DE 7 DE ABRIL DE 1933

**DISPÕE SOBRE OS JUROS NOS CONTRATOS E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do
Brasil:**

Considerando que todas as legislações modernas adotam normas severas para regular, impedir e reprimir os excessos praticados pela usura;

Considerando que é de interesse superior da economia do país não tenha o capital remuneração exagerada impedindo o desenvolvimento das classes produtoras;

DECRETA:

Art. 1º É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Código Civil, art. nº 1.062).

§ 1º. (Revogado pelo Decreto-Lei nº 182, de 05.01.38)

§ 2º. (Revogado pelo Decreto-Lei nº 182, de 05.01.38)

§ 3º. A taxa de juros deve ser estipulada em escritura pública ou escrito particular, e não o sendo, entender-se-á que as partes acordaram nos juros de 6% ao ano, a contar da data da propositura da respectiva ação ou do protesto cambial.

Art. 2º É vedado, a pretexto de comissão, receber taxas maiores, do que as permitidas por esta lei.

Art. 3º As taxas de juros estabelecidas nesta lei entrarão em vigor com a sua publicação e a partir desta data serão aplicáveis aos contratos existentes ou já ajuizados.

Art. 4º É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta-corrente de ano a ano.

Art. 5º Admite-se que pela mora dos juros contratados estes sejam elevados de 1% e não mais.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 1.928, DE 1999

(Do Sr. Jorge Wilson)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, reduzindo o valor da multa moratória no pagamento de taxas condominiais.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 2667/96

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O artigos 12, § 3º da Lei 4 591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12

§ 1º

§ 2º

§ 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, com a aplicação de índice oficial de correção monetária levantado pelo órgão oficial competente. (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Recentemente o Código do Consumidor teve alterado o limite da multa moratória, vigorando com o valor de 2% (dois por cento).

A conjuntura econômica atual, com patamares inflacionários baixíssimos, veio tornar execrável o padrão de multa moratória, vigente à época de inflação exorbitante.

No entanto somente o Código do Consumidor é que foi alterado, continuando a vigor, na Lei 4.591/64 - Lei de Condomínios e Incorporações, a inimaginável e inaceitável multa de 20%. Isto pelo simples fato de um condômino atrasar em apenas um dia a sua obrigação.

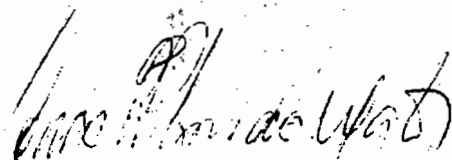
Tal fato afigura-se-nos leonino e merece o mais urgente reparo, para que não se continue com esta dantesca injustiça.

O nosso Projeto vem sanar a Lei nº 4.591/64, e torná-la mais justa e aceitável.

Deste modo conto com a aprovação de meus nobres pares, nesta Casa, para este Projeto.

Sala das Sessões, em de de 199

26/10/98



Deputado Jorge Wilson

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.

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.

§ 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 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

.....

.....

LEI Nº 8.078, DE 11 SETEMBRO DE 1990

CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR E DAS OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente Código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos artigos 5, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

.....

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.166, DE 1999

(Da Sra. Almerinda de Carvalho)

Altera a 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.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 2667/96

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA

Art. 1º - O § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, 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% (dois por cento), 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, sendo vedada a inclusão de qualquer tipo de desconto por assiduidade.

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

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

Sala das Sessões, de dezembro de 1.999

JUSTIFICATIVA

O Artigo 52, § 1º da Lei nº 8.078/90, (Código de Defesa do Consumidor), que foi alterado pela Lei nº 9.298/96, estabelece que a multa de mora decorrente de inadimplemento de obrigação, não poderá ser superior a 2% (dois por cento).

Entretanto, por não ser a taxa condominial considerada uma relação de consumo entre o condomínio e os condôminos, é permitida ainda, multa de até 20%, por atraso no pagamento.

De igual forma, é prática comum em grande número de condomínios, a inclusão de desconto por assiduidade, o que não deixa de ser mais uma multa indireta.

A previsão de multa de até 20% na Lei nº 4.591/64, decorreu dos altos índices de inflação vigente no País naquele período.

Entretanto, com os índices inflacionários vigentes, o percentual de multa é extremamente danoso, além de dar tratamento diferenciado em relação às normas de consumo.

Ante o exposto, solicita o apoio dos nobres pares, para aprovação da presente proposição.

Almerinda de Carvalho
Almerinda de Carvalho
Deputada Federal

**"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.**

**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 do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, 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% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 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.**

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

* § 1º redução dada pela Lei nº 9.298, de 01 08 1996.

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

§ 3º (Vetado).

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.780, DE 2000

(Do Sr. Alceu Collares)

Modifica os §§ 2º e 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e em incorporações imobiliárias.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 2667/96

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os §§ 2º e 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passam a vigorar, respectivamente, com as seguintes redações:

"Art. 12

§ 1º

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, na forma prevista na Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

§ 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 sobre o débito de 2% (dois por cento), valores atualizados monetariamente.

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

JUSTIFICAÇÃO

As modificações que procuramos introduzir no ordenamento jurídico através desta proposta são de duas espécies.

A primeira diz respeito ao rito processual cabível nas cobranças interposta pelo síndico para haver dos condôminos as prestações em atraso.

A ação utilizada para efetivar a cobrança dos mencionados valores em atraso, tem sido a ação executiva, fundamentada no § 2º, do art. 12, da Lei nº 4.591/64.

Apreciações dos Tribunais tem entendido não ser essa a via processual adequada.

No entender desses julgados, o rito que deveria ser utilizado é o sumaríssimo, nos termos do artigo 275, II, "c" do Código de Processo Civil (Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973).

Vale a pena, para esclarecer, transcrever algumas dessas peças processuais.

"CONDOMÍNIO – Cobrança de despesas condominiais pela via executiva com fundamento no art. 12, § 2º, da Lei 4.591/64 – Inadmissibilidade – Caso de procedimento sumaríssimo, nos termos do art. 275, II, "e", do CPC – Correção da inicial autorizada – aplicação do art. 284 do CPC.

É tranqüilo o entendimento de que o art. 12, § 2º, da Lei 4.591/64 acha-se revogado pelo art. 275, II, "c", do CPC, devendo o condomínio reclamar do condômino em atraso o pagamento das cotas vencidas e vincendas pelo disposto no mencionado dispositivo do Código de Processo Civil, ressalvada ao locador a via executiva para cobrar do inquilino as despesas de condomínio que, por força do contrato, lhe cabia regressivamente pagar, nos termos do art. 585, IV, do mesmo diploma legal.

Ap. 332.383 – 1ª C. – j. 13.11.84 – el. Juiz Guimarães e Souza.

CONDOMÍNIO – Prédio de apartamentos – Despesas – cobrança de condômino – Ação sumaríssima – Procedimento adequado – Inteligência do art. 585, n. IV, do Código de Processo Civil de 1973.

O procedimento sumaríssimo é adequado para a cobrança de despesas condominiais em prédio de apartamento. O art. 585, n. IV, do Código de Processo Civil se refere a encargos comprovados por contrato escrito.

N. 225.032 – Capital – Apelante: 4º Curador de Ausentes – Apelado: Condomínio Edifício Bela Garden.”

Entretanto após a realização desses julgamentos, sobreveio a Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995.

Referida lei absorveu, no que diz respeito à competência, a maioria das matérias que eram de competência do rito sumaríssimo (v. art. 3º, II da Lei nº 9.099/95).

Em consequência, entendimento esposado pelos julgados há de ser adaptado à nova circunstância, fixando-se a diretriz de que a execução condôminal de que cogitamos deve seguir o rito preconizado pela referida Lei nº 9.099/95.

O segundo aspecto diz respeito ao valor de multa, 10% (dez por cento), aplicado aos condôminos que não satisfazem na data a obrigação de pagar sua contribuição.

Em que pese eventuais exageros da mídia, não se pode negar que a infração nos dias atuais, não mais atinge os píncaros estratosféricos de outrora; pertinente, cabível e oportuno a diminuição dessa pena; observe-se mais, que embora diminuída o “quantum” percentual da pena, é prevista sua correção; se a inflação trotar, galopar ou disparar presente estará o fator de reposição.

Escolhemos o percentual de 2% (dois por cento) como sugestão haurida da Lei nº 9.298/96, que aditou parágrafo 1º ao artigo 52, da Lei 8.078/90 (Código do Consumidor), ficando estabelecido esse percentual para as operações financeiras nominadas no caput do artigo mencionado.

Observamos que esse percentual de 2% (dois por cento) não se aplica à todas as hipóteses de não cumprimento da obrigação no termo, mas apenas às hipóteses mencionadas no caput do referido artigo 52; daí a necessidade da reformulação contida no presente PL.

Estriba-se nosso entendimento, inclusive, em decisão prolatada em Apelação, no Juizado Especial Civil, ACJ nº 52698-DF, publicado no DJU de 26/04/99, cuja Ementa transcrevemos; embora o julgado se refira à Lei nº 8.245/91 – locação de prédios – fica patente, por uma inferência analógica, que o Código do Consumidor, neste aspecto, não se aplica ao caso de que tratamos.

Ementa

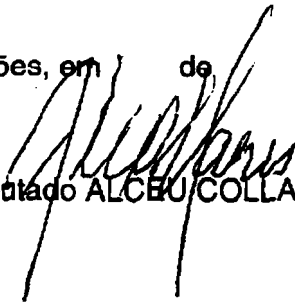
Locação predial urbana. Não se aplica o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, mas a Lei específica, nº 8.245, de 18.10.91, e o Código Civil, conforme entendimento jurisprudencial dominante. O locatário não é mero consumidor e o locador não é mero fornecedor. Cláusula Penal. Redução proporcional quando se cumprir em parte a obrigação. Decisão mais justa e equânime. Transformada em bis in idem, deve ser anulada, de acordo com a jurisprudência dominante de nossos tribunais superiores, não se aplica o código de proteção e defesa do consumidor, instituído pela Lei nº 8.078, de 11.09.90, à locação predial urbana, regulada pela Lei nº 8.245, de 18.10.91. Isto porque a locação predial urbana está disciplinada por lei específica e pelo Código Civil. Conforme esse entendimento, o locatário não pode ser definido como mero consumidor, e o locador, como mero fornecedor, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90. A Lei nº 8.245/91 e o Código Civil disciplinam as condutas e as obrigações do locador e do locatário, dispondo sobre os interesses que vão merecer especial proteção. Afasta-se, em consequência, da questão locatícia, a incidência do art. 52, § 1º, do Código do Consumidor, que diz: "as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação". Observa-se, no caso, o que foi estabelecido pela cláusula penal acordada pelas partes, nos limites do que dispõem os artigos 916 a 927 do Código Civil. Cumpre-se, assim, a parêmia *pacta sunt servanda*, para a garantia das relações jurídicas. Quanto se cumprir

em parte a obrigação, poderá o juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora, ou de inadimplemento, de acordo com o art. 924 do Código Civil. Em razão desse princípio, não se justifica a imposição integral da cláusula penal quando o contrato foi parcialmente cumprido, sobretudo quando locatário ocupou o imóvel durante quatorze meses, deixando de efetuar o pagamento de apenas três alugueres. Para a promoção da redução da cláusula penal, deve-se também estar atento ao disposto no art. 6º da Lei nº 9.099/95, que diz que "o juiz adotará em cada caso a decisão que reputar mais justa e equânime, atendendo aos fins sociais da lei e às exigências do bem comum". Igualmente deve-se considerar que na maioria dos contratos a cláusula penal não pode ser superior a 10% (dez por cento) do valor da dívida, transformada em bis in idem, em repetição de sanção, a cláusula penal deve ser anulada.

São as nossas justificações ao PL, cumprindo esclarecer que inspirou-nos sua elaboração, proposta assemelhada elaborada pelo então parlamentar, Deputado Odacir Klein.

Sala das Sessões, em de

de 2000.


Deputado ALCEU COLLARES

05/04/00

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CeDI

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE /12/1964.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM
EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS.

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 do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, 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% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

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

LEI Nº 9.099, DE 26 DE SETEMBRO DE 1995.

DISPÕE SOBRE OS JUIZADOS ESPECIAIS
CÍVEIS E CRIMINAIS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

.....

CAPÍTULO II
DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS

Seção I
Da Competência

Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:

I - as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário mínimo;

II - as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil;

III - a ação de despejo para uso próprio;

IV - as ações possessórias sobre bens imóveis de valor não excedente ao fixado no inciso I deste artigo.

§ 1º Compete ao Juizado Especial promover a execução:

I - dos seus julgados;

II - dos títulos executivos extrajudiciais, no valor de até quarenta vezes o salário mínimo, observado o disposto no § 1º do art. 8 desta Lei.

§ 2º Ficam excluídas da competência do Juizado Especial as causas de natureza alimentar, falimentar, fiscal e de interesse da Fazenda Pública, e também as relativas a acidentes de trabalho, a resíduos e ao estado e capacidade das pessoas, ainda que de cunho patrimonial.

§ 3º A opção pelo procedimento previsto nesta Lei importará em renúncia ao crédito excedente ao limite estabelecido neste artigo, excetuada a hipótese de conciliação.

.....

Seção II
DO JUIZ, DOS CONCILIADORES E DOS JUÍZES LEIGOS

Art. 6º O Juiz adotará em cada caso a decisão que reputar mais justa e equânime, atendendo aos fins sociais da lei e às exigências do bem comum.

.....

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973.**INSTITUI O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.****LIVRO I
DO PROCESSO DE CONHECIMENTO****TÍTULO VII
DO PROCESSO E DO PROCEDIMENTO****CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO**** Capítulo nominado pela Lei nº 9.245, de 26 12 1995.***Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário:**** Artigo, "caput", com redação dada pela Lei nº 9.245, de 26 12 1995.***I - nas causas, cujo valor não exceder 20 (vinte) vezes o maior salário mínimo vigente no País;**** Inciso I com redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.***II - nas causas, qualquer que seja o valor:**

- a) de arrendamento rural e de parceria agrícola;
- b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;
- c) de ressarcimento por danos em prédio urbano ou rústico;
- d) de ressarcimento por danos causados em acidente de veículo de via terrestre;
- e) de cobrança de seguro, relativamente aos danos causados em acidente de veículo, ressalvados os casos de processo de execução;
- f) de cobrança de honorários dos profissionais liberais, ressalvado o disposto em legislação especial;
- g) nos demais casos previstos em lei.

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 9.245, de 26/12/1995.***Parágrafo único. Este procedimento não será observado nas ações relativas ao estado e à capacidade das pessoas.**** Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 9.245, de 26/12/1995.*

LIVRO II DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

TÍTULO I DA EXECUÇÃO EM GERAL

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO

Seção II Do Título Executivo

Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais:

** Artigo, "caput" com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

I - a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 8.953, de 13/12/1994.*

II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas; o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores;

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 8.953, de 13/12/1994.*

III - os contratos de hipoteca, de penhor, de anticrese e de caução, bem como de seguro de vida e de acidentes pessoais de que resulte morte ou incapacidade;

** Inciso III com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

IV - o crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, bem como encargo de condomínio desde que comprovado por contrato escrito;

** Inciso IV com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

V - o crédito de serventuário de justiça, de perito, de intérprete, ou de tradutor, quando as custas, emolumentos ou honorários forem aprovados por decisão judicial;

** Inciso V com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

VI - a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, Território e Município, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei;

** Inciso VI com redação dada pela Lei 5.925 de 01 10 1973.*

VII - todos os demais títulos, a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

** Inciso VII com redação dada pela Lei nº 5.925 de 01 10 1973.*

§ 1º A propositura de qualquer ação relativa ao débito constante do título executivo não inibe o credor de promover-lhe a execução.

** § 1º com redação dada pela Lei nº 8.953, de 13 12 1994.*

§ 2º Não dependem de homologação pelo Supremo Tribunal Federal, para serem executados, os títulos executivos extrajudiciais, oriundos de país estrangeiro. O título, para ter eficácia executiva, há de satisfazer aos requisitos de formação exigidos pela lei do lugar de sua celebração e indicar o Brasil como o lugar de cumprimento da obrigação.

** § 2º com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973*

.....

.....

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990.

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR E DAS OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I
DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

.....

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 termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

* § 1º redação dada pela Lei nº 9.298, de 01/08/1996.

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

§ 3º (Vetado).

.....

.....

.....

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS
IMÓVEIS URBANOS E OS
PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES.

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar.

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

.....

.....

LEI Nº 3.071, DE 01 DE JANEIRO DE 1916**CÓDIGO CIVIL**

PARTE ESPECIAL

**LIVRO III
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES****TÍTULO I
DAS MODALIDADES DAS OBRIGAÇÕES****CAPÍTULO VII
DA CLÁUSULA PENAL**

Art. 916. A cláusula penal pode ser estipulada conjuntamente com a obrigação ou em ato posterior.

Art. 917. A cláusula penal pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora.

Art. 918. Quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, esta converter-se-á em alternativa a benefício do credor.

Art. 919. Quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal.

Art. 920. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

Art. 921. Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que se vença o prazo da obrigação, ou, se o não há, desde que se constitua em mora.

Art. 922. A nulidade da obrigação importa a da cláusula penal.

Art. 923. Resolvida a obrigação, não tendo culpa o devedor, resolve-se a cláusula penal.

Art.924. Quando se cumprir em parte a obrigação, poderá o juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora, ou de inadimplemento.

Art.925. Sendo indivisível a obrigação, todos os devedores e seus herdeiros, caindo em falta um deles, incorrerão na pena; mas esta só se poderá demandar integralmente do culpado. Cada um dos outros só responde pela sua quota.

Parágrafo único. Aos não culpados fica reservada a ação regressiva contra o que deu causa à aplicação da pena.

Art.926. Quando a obrigação for divisível, só incorre na pena o devedor, ou herdeiro do devedor que a infringir, e proporcionalmente à sua parte na obrigação.

Art.927. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

O devedor não pode eximir-se de cumpri-la, a pretexto de ser excessiva.

PROJETO DE LEI N.º 4.675, DE 2001

(Do Sr. Walter Pinheiro)

Acrescenta inciso ao art. 43 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 2667/1996

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O artigo 43 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte inciso IV:

"Art. 43

IV – estipular, por ocasião da locação, multa ou cláusula penal para o locatário até 2% (dois por cento) do valor do aluguel mensal."

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

JUSTIFICAÇÃO

Muitas empresas locadoras de imóveis urbanos estipulam para o locatário multas abusivas para o caso de inadimplência ou rescisão contratual. Quem atrasa ou quer encerrar o contrato acaba por se submeter a regras que não estão escritas - as imobiliárias estabelecem multas conforme seus interesses. Como o locador é a parte mais frágil da relação, ele é obrigado a acatar os valores da multa contratual.

Os órgãos de proteção ao consumidor têm recebido um grande número de queixas com relação ao assunto. Eles informam que em alguns casos a multa estipulada chega a 50% do valor do contrato. É como se o locatário estivesse pagando por dano ao imóvel!

Num país como o nosso, o inquilino nem sempre dispõe de meios para arcar com as despesas de sobrevivência. A moradia entra como item essencial na vida de toda pessoa, de modo que ao assinar um contrato ela tem absoluta consciência de sua importância. Ninguém, em sã consciência, assume uma casa pensando em rescindir posteriormente ou atrasar no pagamento. Atrasar ou rescindir contrato é contingência financeira que não agrada a nenhum locatário. Portanto, não podemos aceitar que a empresa imobiliária, ou mesmo pessoa física, estabeleça sobre o locatário valores exorbitantes de multa que o penalizem mais ainda.

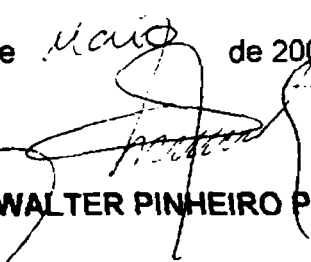
Daí, atendendo a sugestão do próprio Procon, apresentamos esta proposta que estabelece percentuais decentes e justos para as duas partes envolvidas. Se por um lado mantém a punição aquele que não cumpre as regras do contrato com o locador, por outro faz isso dentro de percentuais que não representam uma crueldade para o locatário. Na situação atual, com os valores estabelecidos conforme critérios do mercado, o locatário se torna refém do locador.

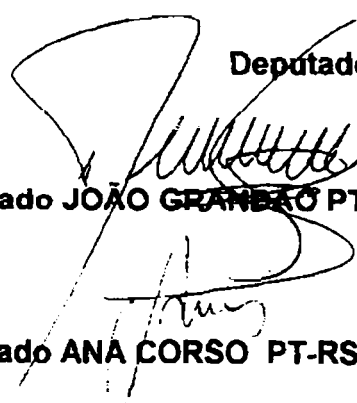
Com a aprovação da multa em até 2% (dois por cento), como estamos propondo, com certeza iremos facilitar a vida de milhares de inquilinos em nosso País, evitando que sejam extorquidos por inescrupulosos proprietários de imóveis.

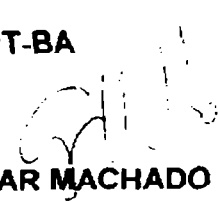
É necessário, pois, fazer justiça à grande maioria da população brasileira: todas essas pessoas que não possuem imóvel próprio. Boa parte do salário que recebem vai para o aluguel, impedindo a constituição de um patrimônio e o sustento adequado de sua família. Em pior situação estão os desempregados, obrigados a sobreviver sob o risco de verem a família sem-teto, na rua, e ainda reféns de contratos abusivos como os do mercado.

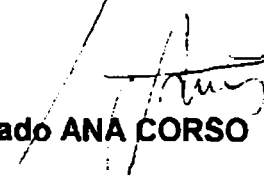
Assim, contamos com o apoio dos ilustres pares para sanar este grave problema nacional

Sala das Sessões, em 16 de maio de 2001.


Deputado WALTER PINHEIRO PT-BA


Deputado JOÃO GRANDE PT-MS


Deputado GILMAR MACHADO PT-MG


Deputado ANA CORSO PT-RS


Deputado LUCIANO ZICA PT-SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS
URBANOS E OS PROCEDIMENTOS A ELAS
PERTINENTES.

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Seção VIII
Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário-comprador ou promissário-cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

.....

.....

PROJETO DE LEI

N.º 7.029, DE 2002

(Do Sr. João Magno)

Introduz inciso IV, no artigo 43, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

(APENSE-SE AO PL-4675/2001)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 43 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de um inciso 4º, com a seguinte redação:

"Art. 43.....

IV - inserir o locador, no contrato de locação, multa por atraso no pagamento do aluguel ou rescisão, valor superior a 2% (dois por cento) do valor do aluguel do imóvel. (AC)"

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

JUSTIFICAÇÃO

Causa comoção e revolta a verificação da permanência, nos parques das cidades, rodoviárias, viadutos ou outros locais públicos, de pessoas caracteristicamente carentes e desprovidas de quaisquer recursos, aí vivendo sem condição de satisfazerem suas necessidades mínimas.

Bem diferente, mas também sofrendo os efeitos das dificuldades causadas pela restrição da oferta de moradia aliada ao comportamento desonesto de certos locadores, é a situação dos ocupantes de imóveis locados. Não raro, alguns locatários são obrigados a celebrar contratos leoninos que lhes são prejudiciais.

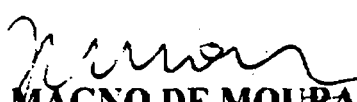
E entre esta espécie de abuso e imoralidade está a obrigatoriedade de os locatários – normalmente premidos pela necessidade e sem poder de barganha – assinarem contratos que estipulam, como valor de multa por atraso ou rescisão, percentual de até 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel.

Tal cláusula, além de ilícita, contraria qualquer comezinho princípio de moral que se possa ter. É por isso que os PROCONs de todo o país estão abarrotados de reclamações de locatários de imóveis contra administradores e imobiliárias que praticam flagrantes abusos contra a economia popular.

O percentual que propomos, de 2% (dois por cento), é o adotado legalmente, nos casos de multas por atraso em transações comerciais e financeiras no mercado, sendo, pois, o mais adequado.

Dai a apresentação do presente projeto de lei, para o qual esperamos total apoio dos nobres colegas.

Sala das Sessões, em 25 de Junho de 2002.


Deputado JOÃO MAGNO DE MOURA

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

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO 1991.

**DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS
E OS PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES.**

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**SEÇÃO VIII
DAS PENALIDADES CRIMINAIS E CIVIS**

Art. 43: Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário.

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário-comprador ou promissário-cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

PROJETO DE LEI N.º 5.939, DE 2001

(Do Sr. Pedro Canedo)

Altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

(APENSE-SE AO PL-2667/1996.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei visa limitar a 2% o valor da multa de mora, decorrente do inadimplemento, no seu termo, das obrigações concernentes à taxa de condomínio e ao aluguel.

Art. 2º O § 3º do art. 12 da Lei n.º 4591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12º

§ 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 2% (dois por cento) sobre o débito.

§ 5º(NR)."

Art. 3º A Lei n.º 8245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 17 A:

"Art. 17 A. A multa de mora, decorrente do inadimplemento, no seu termo, da obrigação de pagar o aluguel não poderá exceder a 2% do valor do mesmo."

Art. 4º Esta lei entra em vigor após decorridos 30 (trinta) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O Código de Defesa do Consumidor, com a redação que foi dada ao seu art. 52, § 1º, pela Lei nº 9298, de 1996, cuidou de por fim à indústria da multa, que tanto prejudicava a população.

De acordo com este dispositivo, as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não podem ser superiores a 2% do valor da prestação. Este dispositivo legal abrange todas as obrigações definidas pela lei como derivadas de relação de consumo, ou seja, que envolvem a aquisição ou utilização de produtos ou serviços.

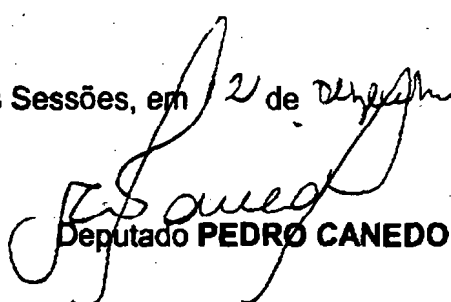
Entretanto, a legislação que rege o condomínio em edificações e as locações de imóveis urbanos não se submetê ao Código, porque não se caracteriza, nestas hipóteses, relação de consumo.

A presente proposição, assim, destina-se a ampliar a proteção legal para a população que, no mais das vezes por absoluta impossibilidade, e não por má fé, não consegue honrar em dia seus compromissos.

A par disso, multas de mora com percentuais elevados, como 10 ou 20%, não se sustentam numa época em que nossa economia encontra-se estabilizada, podendo até mesmo dar azo a que se configure o enriquecimento ilícito daqueles a quem aproveitam.

Em face disso, contamos com o esclarecido apoio de nossos Pares para a aprovação deste importante projeto de lei.

Sala das Sessões, em 2 de dezembro de 2001


Deputado PEDRO CANEDO

**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.**

**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 do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, 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% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

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

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS
IMÓVEIS URBANOS E OS
PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES.

.....

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Seção III
Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

.....

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

.....

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 termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

* § 1º redação dada pela Lei nº 9.298, de 01/08/1996

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

§ 3º (Vetado).

PROJETO DE LEI N.º 6.071, DE 2002

(Do Sr. Rafael Greca)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para introduzir nova penalidade aos condôminos inadimplentes, e dá outras providências.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 2667/1996

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

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

"§ 3º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na respectiva convenção, fica sujeito ao juro moratório de 2% ao mês, atualização monetária e multa de até 20% sobre o débito".

Art. 2º - O artigo 12, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo 6º:

"§ 6º - O condômino que não pagar suas contribuições até 6 (seis) meses da data do descumprimento, fica sujeito à imputação de multa de

até o dobro do valor devido, definidas conforme escalonamento adotado em assembléia geral do condomínio, cabendo aos Tribunais de Pequenas Causas o julgamento dos casos que vierem a ser ajuizados".

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A norma constitucional de isonomia dos cidadãos perante a Lei e o contrato condominial que prevê rateio proporcional de despesas comuns na manutenção de edifícios e loteamentos, tais como higiene, segurança, luz, água, gás e serviços gerais - devem ser resolvidos na instância de pequenas causas com rito sumário de justiça, antes que a inadimplência acarrete a deterioração do conjunto de moradias.

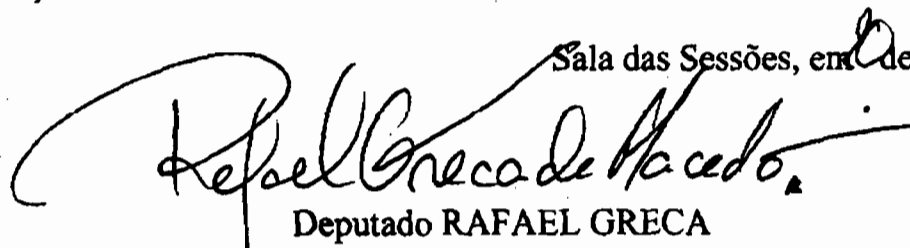
A decadência de vários andares de um mesmo prédio, ou de várias unidades de um loteamento ou de um conjunto de moradias ou lojas, tem provocado a mudança dos proprietários zelosos de seus deveres, e a deterioração de importantes espaços urbanos, inclusive com a conseqüente entrada de marginais em áreas dotadas de infra-estrutura urbana bem acabada.

Isto tem dado origem ao que se denomina de "**mócos urbanos**", "**cabeça de porco**" ou simplesmente "**cortiços**", que acabam provocando danos ao bem comum de todas as famílias e da sociedade.

Atualmente, a lentidão da justiça comum com disputas que levam sempre mais de dez anos, tem onerado os bons condôminos, e provocado a deterioração de condomínios antes úteis às cidades brasileiras.

Com esta justificativa submeto aos Nobres Pares o presente Projeto de Lei, esperando contar com o necessário apoio e conseqüente aprovação desta Casa.

Sala das Sessões, em 02 de 2 de 2002



Deputado RAFAEL GRECA

**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.

**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 do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, 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% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) 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 da mora por período igual ou superior a 6 (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 assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

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

CAPÍTULO IV DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob Pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 1.006, DE 2003

(Do Sr. Carlos Souza)

Altera a redação do § 1º do art. 1.336 do Código Civil - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 -, permitindo a interrupção do fornecimento de água à unidade inadimplente há mais de 06 (seis) meses.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-2667/1996

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação do Plenário

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Dê-se a seguinte redação ao § 1º do art. 1.336 do Código Civil – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002:

“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 dois por cento sobre o débito, sem prejuízo da interrupção do fornecimento de água se a inadimplência superar 06 (seis) meses.

§ 2º.....” (NR).

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

JUSTIFICAÇÃO

Com a presente proposição buscamos dar maior efetividade ao novo Código Civil, que faz uma opção clara, em relação ao texto pretérito já não mais em vigor, pela defesa dos valores sociais, da coletividade.

No caso em questão, a coletividade está representada pelo condomínio, isto é, em outras palavras, na manutenção do domínio comum, que exige a colaboração de todos.

Assim, não raramente, encontramos condomínios, residenciais ou comerciais, que passam dificuldades porque há um grau elevado de inadimplência. Alguns condôminos prejudicam o todo.

O novo Código Civil não tolera tais atitudes, o que pode bem ser comprovado com vários dispositivos como o do § 2º do próprio art. 1.336, além do art. 1.337, quando são estabelecidas onerosas multas àquele “que não cumpre reiteradamente os seus deveres perante o condomínio.”

Esperamos, assim, contar com o apoio dos demais parlamentares.

Sala das Sessões, em 15 de maio de 2003.

Deputado Carlos Souza

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- 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.

PROJETO DE LEI N.º 1.199, DE 2003

(Do Sr. Dr. Heleno)

Altera o § 1º do inciso IV do Art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, permitindo a cobrança de juros moratórios de um por cento ao mês e multa de até dois por cento para os condôminos em débito com sua contribuição, obrigando as Convenções de Condomínio a adequar-se à Lei.

DESPACHO:

APENSE-SE ESTE AO PL-2667/1996.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - O § 1º do inciso IV do Art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 passa ter a seguinte redação:

Art. 1.336 – São deveres do condômino:

I -

II -

III -

IV -

§ 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito, devendo as Convenções de Condomínio adequar-se a esta Lei.

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

JUSTIFICAÇÃO

Não obstante o Código Civil prescrever multa de até 2% e juros moratórios de 1% ao mês para os condôminos em atraso, esta mesma Lei deixou registrado dispositivo legal delegando poderes de fixação de percentual de cobrança de multa de acordo com suas respectivas convenções, o que vem autorizando cobrança de multas num percentual acima de 10%.

É fato notório que grande parte da população brasileira enfrenta momentos de grande dificuldade financeira, sendo obrigada a pagar os seus compromissos quase sempre com atraso. Além disso ela vem sendo explorada pelo custo excessivo do dinheiro, onde cada vez mais os altos juros engordam os bolsos dos banqueiros, agravado ainda pela injusta carga tributária, que cada vez mais encarecem os produtos por ela utilizados.

A população brasileira, além de tudo isso, convive com um arrocho salarial, agravado pelo reajuste de tarifas de serviços, remédios, etc...

A nosso ver não é justo a população pagar acima de 10% de multa em suas taxas de condomínio, notadamente em período em que a inflação vem registrando acentuada queda. Por essa razão apresentamos a presente proposição, visando corrigir um equívoco apresentado pela Lei, que esperamos encontrar apoio dos nobres pares por se tratar de assunto de grande abrangência social.

Sala das Sessões, em 05 de junho de 2003.

Deputado Dr. Heleno

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....
PARTE ESPECIAL
.....

**LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS**
.....

**TÍTULO III
DA PROPRIEDADE**
.....

**CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDÍLIO**

Seção I

Disposições Gerais
.....

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- 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 quíntuplo 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.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 1.323, DE 2003

(Do Sr. Eduardo Sciarra)

Altera a redação do art. 1336, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que "Institui o Código Civil".

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-2667/1996.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei define que a multa pelo atraso no pagamento da contribuição para as despesas do condomínio, é de até dez por cento sobre o total do débito existente, através de uma escala gradual.

Art. 2º O § 1º do art. 1336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1336.

§ 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 sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33%, até o limite estipulado pela Convenção de Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

§ 2º(NR)."

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

JUSTIFICAÇÃO

A redação atual do § 1º do art. 1336 do novo Código Civil, ao limitar a multa pelo atraso no pagamento da contribuição para as despesas do condomínio a dois por cento sobre o débito, incorre num erro de interpretação, do ponto de vista jurídico, e acarreta sérios problemas para a vida condominial.

O erro de interpretação consiste em que, evidentemente, as relações entre o condomínio e os respectivos condôminos não constituem relações de consumo, a ensejar a limitação da multa nos parâmetros fixados no art. 52, § 1º, da Lei nº 8.078/90. Não haveria motivo, portanto, para limitar a multa a dois por cento sobre o débito.

Na prática, há que se ressaltar que o condomínio edilício, embora seja sujeito a direitos e obrigações, não é uma empresa e sequer é passível o seu enquadramento em qualquer atividade empresarial.

Este ente não tem natureza econômica e é constituído a partir do fato jurídico que se consolida após a aquisição da propriedade por mais de um titular.

Dessa co-propriedade decorre a imperiosa necessidade de uma organização mínima da vida em comum, quanto mais não seja, com relação ao rateio das despesas, também comuns, o que constitui a "**quota condominial**".

O “*quantum*”, relativo à quota condominial, nada mais é do que o valor monetário decorrente do rateio das despesas globais e proporcionais à fração ideal de cada unidade imobiliária e cuja responsabilidade pelo pagamento é atribuído ao titular da propriedade (condômino proprietário).

Assim sendo, a inadimplência por parte de um dos condôminos pode acarretar duas conseqüências: a) os demais condôminos assumem a responsabilidade pelo pagamento da quota do inadimplente e, assim, restam onerados injustamente em suas obrigações; ou, b) instaura-se o caos no condomínio, podendo comprometer desde o salário e encargos dos empregados do condomínio; o inadimplemento de despesas como água, luz, taxa de lixo, como até mesmo o comprometimento da salubridade e conservação da propriedade, que resulta em depreciação imobiliária e perda na qualidade de vida pelo comprometimento das relações sociais.

Foi com uma visão de justiça, finalidade e proporcionalidade que o legislador consagrou no texto da Lei 4.591/64 “**a multa moratória de até 20% do valor da quota em atraso**”.

A matéria foi tratada com sabedoria na medida em que limitou a multa moratória em 20%, porém, outorgando a Assembléia Condominial, por quorum qualificado de 2/3, a faculdade para dispor sobre o percentual a ser fixado, segundo a realidade de cada condomínio.

Não obstante, as estatísticas nacionais revelam historicamente uma média de inadimplência, na ordem de sete à dez por cento do total das quotas condominiais de cada condomínio e, num dado relevante, constata-se que a inadimplência se acentua justamente nos condomínios residenciais de classe média e classe média alta e nos condomínios comerciais.

Esta nova previsão legal instituída pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil), funciona como um claro estímulo à inadimplência, em prejuízo dos condôminos que honram suas obrigações tempestivamente.

Conforme dito, a grande massa de inadimplência reside justamente nas mãos daqueles que detêm um melhor poder aquisitivo e econômico e que, talvez em razão disso, assumem também uma quantidade maior de obrigações. Ao se verem atingidos pelas contingências do dia-a-dia e pelos percalços financeiros, necessitam, por vezes, optar entre o cumprimento desta ou daquela obrigação.

Nesse universo os débitos relativos às quotas condominiais na forma como se impõe pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no seu artigo 1.336, parágrafo 1º, passam a concorrer, de forma desvantajosa, com os débitos oriundos de despesas de empréstimos pessoais, cheques-especiais, e outras obrigações, especialmente aquelas assumidas sob as regras do sistema financeiro nacional.

É lícito que se conclua que serão cumpridas primeiramente aquelas obrigações cujos encargos e reflexos financeiros e creditícios representem um maior comprometimento para o devedor. Resta óbvio, também, que o condomínio será a última obrigação a ser cumprida, eis que, dada a sua própria natureza, não gerará nenhum outro constrangimento para o inadimplente, que não seja, o fato de estar devedor.

Melhor será voltar-se à prática já consagrada, deixando-se a cada condomínio a decisão sobre o valor da multa, que poderá ser fixada, então, em até dez por cento sobre o débito – sublinhe-se: em até dez por cento, e não necessariamente neste percentual, com aplicações diárias e sucessivas até atingir o novo limitador.

Tendo em vista o alcance social desta proposição, que se propõe a pacificar a vida em condomínio – e estes são milhares, em nosso país, estamos certos de conta com o apoio de nossos Pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 25 de junho de 2003.

Deputado Eduardo Sciarra

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

PARTE ESPECIAL

**LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS**

**TÍTULO III
DA PROPRIEDADE**

**CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

**Seção I
Disposições Gerais**

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- 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.

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 termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

* § 1º redação dada pela Lei nº 9.298, de 01/08/1996.

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

§ 3º (Vetado).

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

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

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

* § 1º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

* § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

* § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

PROJETO DE LEI N.º 1.382, DE 2003

(Do Sr. Ricardo Izar)

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

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-2667/1996.

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação do Plenário

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O § 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, 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 sobre o débito aplicada, diariamente, à taxa de 0,4% (quatro décimos por cento), não podendo ser superior a 12% (doze por cento).” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Com a entrada em vigor do novo Código Civil, vem ocorrendo uma grave distorção nas relações condominiais.

A inadimplência do condômino perturba de muito essa relação condominial. A Lei 4.591/64 foi sábia ao estabelecer a multa moratória de até 20% do valor da quota em atraso, justamente para inibir essa inadimplência.

Com a Lei 10.406/2002, passou-se de uma multa de até 20% para uma multa de até 2%, ensejando uma deformação histórica na administração dos condomínios. Ora, com a taxa de juros do cheque especial, do cartão de crédito, do crédito direto ao consumidor, superando os 10% ao mês, em alguns casos, é natural que o condômino opte por não pagar o seu condomínio (arcando, com isto, com um teto de 2% de multa e juros de 1%) e amortizar dívidas com encargos muito mais pesados.

O mais importante é que esta inadimplência acaba recaindo sobre os demais condôminos, obrigados, com a acumulação da inadimplência de alguns, a ratear o prejuízo entre si.

Por esta razão, neste caso em particular, é justo penalizar com uma multa adequadamente quantificada a falta de pagamento do condomínio, para evitarmos que este problema, que já atinge cerca de 10% dos milhares de condomínios do país, se dissemine e passe a constituir a regra, e não a exceção.

Pela justiça embutida neste projeto, contamos com o voto favorável de nossos ilustres parlamentares no Congresso Nacional.

Sala das Sessões, em 02 de julho de 2003.

Deputado RICARDO IZAR

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

.....
PARTE ESPECIAL
.....

**LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS**
.....

.....
**TÍTULO III
DA PROPRIEDADE**
.....

.....
**CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDÍLIO**
.....

**Seção I
Disposições Gerais**
.....

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

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 assembleia.

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

TÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

** § 1º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

** § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

** § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

I - RELATÓRIO

A Proposição em análise, originalmente apresentado pelo inclito Senador Francelino Pereira, e aprovada pelo Senado Federal, limita a multa de mora decorrente de inadimplemento de obrigação contratual a 2% (dois por cento) do valor da prestação. Modifica, igualmente, a Lei nº 8.078/90, Código do Consumidor, e a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre condomínios em edificações, para impor às obrigações decorrentes de relações de consumo e aos atrasos no pagamento das contribuições condominiais o mesmo percentual, estendendo-o ainda, expressamente, aos débitos decorrentes de pagamento de aluguel e de tarifas públicas em atraso.

Determina, por fim, a Proposição, que, em qualquer dos casos tratados, o cálculo do percentual referente ao pagamento de multas incida sobre o valor do dia do vencimento, considerando-se, inclusive, eventuais descontos.

Apensados se encontram os Projetos de Lei de nº 2.241/96, do Deputado Inácio Arruda; 2.291/96, do Senhor Benedito Domingos; 2.727/97, do Deputado Corauci Sobrinho; 2.428/96, do Deputado Welson Gasparini; e 2.516/96, do Senhor Luiz Gushiken. Todas as propostas vão, de forma mais ou menos abrangente, no mesmo sentido do projeto original, ampliando o escopo da Lei nº 9.298/96 - a qual já houvera modificado o Código do Consumidor, limitando as multas nas relações de consumo a 2% - para atingir, entre outros, tarifas públicas, aluguéis e taxas de condomínio.

E o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Com a vênia devida aos Autores das Proposições em análise, parece-nos claro que a matéria - a, em princípio, tão simpática ideia de reduzir as multas moratórias ao limite de 2% (dois por cento) - merece uma apreciação mais detida, desde que se pode revelar, como pretendemos demonstrar, prejudicial aos interesses dos pretensos beneficiados, tais como condôminos e locatários.

Considerando-se que o projeto de lei versa sobre a cláusula penal moratória, parece-nos, de início, necessário fixar melhor o papel deste instituto em nosso ordenamento jurídico.

A cláusula penal é um instituto jurídico regulado em nosso sistema basicamente através dos arts. 916 a 927 do Código Civil brasileiro. Sua conceituação não é difícil, não havendo maiores diferenças entre as definições apresentadas pelos doutrinadores do direito civil. Para, por exemplo, o maior civilista pátrio da atualidade, Caio Mário da Silva Pereira, no seu clássico Instituições de Direito Civil, cláusula penal é *"uma cláusula acessória, em que se impõe sanção econômica, em dinheiro ou outro bem pecuniariamente estimável, contra a parte infrigente de uma obrigação"*.

Verifica-se, portanto, que a cláusula penal - originária da *stipulatio poenae*, do direito romano - tem por objeto constranger o devedor a cumprir a obrigação nos moldes em que a mesma foi contrada, fazendo incidir sobre o devedor inadimplente ou moroso uma sanção em pecúnia ou em outro bem pecuniariamente estimável. O fim da cláusula penal, como já se pronunciava Clóvis Bevilacqua, *"é reforçar a obrigação, dando ao credor um meio mais pronto de coagir o devedor a cumpri-la, no tempo e pela forma devida"*.

O instituto saiu do direito romano para o moderno, reconhecendo o direito civil de nossos dias a cláusula penal na generalidade dos países. Assim, por exemplo, para o vigente direito português, onde se colhe a seguinte lição: *"a cláusula penal é a estipulação pela qual as partes fixam o objeto da indemnização exigível do devedor que não cumpre, como sanção contra a falta de cumprimento"*. Definições semelhantes podemos encontrar nas legislações italiana, francesa ou alemã, para ficarmos apenas nas mais importantes dentre as nações que, como o Brasil, abraçam o regime jurídico romano-civilista.

Visto o conceito de cláusula penal - e sua universalidade -, há que se passar à análise de seu limite. É sabido que o Código Civil brasileiro, em seu art. 920, proíbe que o valor da cláusula penal supere o da obrigação principal. Comentando este dispositivo, contudo, assim se manifestou Clóvis Bevilacqua: *"o limite imposto à pena por este artigo não se justifica. Nasceu da prevenção contra a usura, e é uma restrição à liberdade das convenções, que mais perturba do que tutela os legítimos interesses"*

individuais. A melhor doutrina, neste assunto, é a da plena liberdade, seguida pelo Código Civil italiano, pelo português e pelo venezulano. O alemão e o suíço permitem a redução da pena, quando excessiva; mas não a reduzem a uma taxa fixa".

Nota-se, facilmente, portanto, a discordância do autor do anteprojeto que resultou em nosso Código Civil com o estabelecimento de um limite máximo para a cláusula penal, e note-se que estamos a nos referir a um limite bem mais extenso do que o que se pretende implantar no presente Projeto. Tal discordância se deve ao fato de que a limitação estabelecida em lei para a cláusula penal contraria a própria *ratio essendi* do instituto, que é a de permitir uma prévia fixação das perdas e danos causados pelo inadimplemento ou pela mora do devedor, funcionando como meio de reforço do vínculo obrigacional. Assim sendo, deveria caber às partes estabelecer, em cada caso concreto, a pena que lhes parece mais apta a servir de meio de coerção, hábil a *constranger* o devedor a cumprir adequadamente sua prestação.

É indubitável, porém, que a limitação constante do art. 920 do Código Civil já se incorporou à cultura jurídica de nosso País. Ocorre que inúmeros diplomas legais posteriores ao Código Civil estabeleceram limites ainda menores, como é o caso da "Lei de Usura", de 1933, que fixou em dez por cento (10%) o limite da cláusula penal nos casos de contrato de mútuo, ou a própria Lei de Condomínios e Incorporações, de 1964, que fixou tal limite em vinte por cento (20%), tendência que se pretende prosseguir com o Projeto em tela. E de ver-se, todavia, em sede de construção científica, se tais sucessivas limitações não terminam por contrariar os objetivos do instituto, que se resumem em servir de reforço do vínculo obrigacional, através da imposição de uma pena ao devedor inadimplente ou moroso que tenha eficácia coercitiva.

Nas palavras de José Carlos Barbosa Moreira, *"A cláusula penal, como visto, é um instituto destinado a reforçar os vínculos obrigacionais, através da imposição de uma pena ao devedor inadimplente ou moroso. Esta pena, como qualquer outra que se tenha como admissível num dado sistema jurídico, deve ser efetiva. Entende-se por efetividade a aptidão de um dado instituto jurídico para alcançar os fins, ou produzir os efeitos que dele se esperam"* (grifo nosso).¹ Esta assertiva deve nortear o estudo do tema aqui considerado, para que se possa verificar se a limitação da cláusula

¹ José Carlos Barbosa Moreira. *Notas sobre o problema da "efetividade" do processo*, ensaio publicado na obra *Temas de Direito Processual*, Terceira Série, São Paulo, Saraiva, 1984, p. 47.

penal a dois por cento do valor da obrigação será capaz de assegurar que se alcance o resultado esperado quando da instituição da pena, qual seja, reforçar o vínculo obrigacional, criando-se um meio de coerção destinado a convencer o devedor das vantagens de cumprir a prestação devida na forma como foi contraída a obrigação. Sendo a cláusula penal uma sanção, com caráter de pena, deve a mesma trazer ao devedor que a ela esteja sujeito um mal maior que o benefício que o ilícito seria capaz de lhe proporcionar. Esta é, aliás, a "regra de ouro" a ser observada na fixação dos limites das penas, como se vê pela leitura do trecho seguinte, extraído de uma obra clássica do direito penal: *"Para que o castigo produza o efeito que dele se deve esperar, basta que o mal que causa ultrapasse o bem que o culpado retirou do crime. Devem contar-se ainda como parte do castigo os terrores que precedem a execução e a perda das vantagens que o crime devia produzir. Toda severidade que ultrapassa os limites se torna supérflua e, por conseguinte, tirânica".*²

Verifica-se, pois, que as penas não podem ser ilimitadas, sob pena de se instaurar a tirania, mas também que as penas devem ser efetivas, o que se consegue com o estabelecimento de uma sanção capaz de causar ao autor do ilícito um mal maior do que o benefício auferido com a prática do ato lesivo.

No caso que especificamente ora enfrentamos, basta pensar nas vantagens que a mora no pagamento da contribuição devida aos condomínios e aos locadores pode trazer aos condôminos e locatários morosos para se ver que o limite que se pretende estabelecer contraria aquela "regra de ouro" da limitação das penas. É notório, por exemplo, que, neste mês de dezembro de 1997, o rendimento de um único período na caderneta de poupança será superior aos dois por cento sugeridos como penalidade.

Assim, é suficiente que o intérprete se pergunte qual a vantagem de se pagar uma obrigação em dinheiro na data acertada, se a mesma quantia poderia ser aplicada e, após certo período, ter rendido um percentual superior ao que se tem de pagar a título de multa. Quem se sentirá estimulado a cumprir suas obrigações em dia, se o atraso pode ser financeiramente mais compensador?

O estabelecimento de um limite - máxime em sendo baixo como o que se pretende estabelecer - destrói, pois, a efetividade da cláusula penal, castrando a

autonomia de vontade e enfraquecendo o vínculo obrigacional que o instituto deveria reforçar. Por estas razões, não parece justificável a limitação que se quer estabelecer.

É de se dizer, ainda, que não há correlação necessária entre o limite da multa por mora e os índices inflacionários. Prova disto é o fato de países de economia verdadeiramente estável, como Itália, Suíça e Alemanha, não estabelecerem estes limites para a cláusula penal. Além disso, é de se lembrar que o Código Civil foi aprovado em 1916, entrando em vigor no ano seguinte, época em que inexistia excesso de inflação, e ainda assim se admitiu que a cláusula penal tivesse valor idêntico ao da obrigação principal. O mesmo se diga em relação à Lei de Usura, que, em 1933, quando não havia inflação excessiva, estabeleceu um limite de dez por cento, cinco vezes maior que o que se pretende estabelecer agora, ou quanto à própria Lei de Condomínios e Incorporações, que, em 1964, antes do galope inflacionário vivido por nossa economia, estabeleceu um limite de 20% para a multa pelo atraso no pagamento das cotas condominiais.

Nem se diga que o recebimento de uma multa superior aos irrisórios limites que se pretende fixar implicariam locupletamento sem causa por parte do credor. Esta afirmação só pode ter partido de quem desconheça os aspectos teóricos do enriquecimento sem causa.

Há enriquecimento injusto, inaceitável pelo ordenamento, por exemplo, quando o devedor paga sua dívida a um falso credor, ou se alguém adquire um bem por furto, e contra estes eventos deve o ordenamento jurídico armar o prejudicado com meios capazes de ver tutelado seu interesse.

É de se verificar, porém, que na hipótese ora em análise, enriquecimento sem causa haveria por parte do devedor, que descumprindo os termos de sua obrigação, conseguisse obter vantagens que não lograria se adimplisse corretamente. Neste caso, terá o devedor adquirido um ganho patrimonial em detrimento do credor, que não terá recebido a importância a que fazia jus, sofrendo, pois, um prejuízo.

Vê-se, pois, que o enriquecimento ilícito que se deve buscar combater é o do devedor moroso, e não o do credor, cujo único interesse é o de ver cumprida a obrigação no prazo acertado.

Ademais, é de se verificar que, em sendo a cláusula penal uma predeterminação das perdas e danos decorrentes do não cumprimento da obrigação, não se pode excluir a hipótese de o valor fixado como pena ser insuficiente para ressarcir integralmente o prejuízo do credor. Nesta hipótese, como admitem os melhores tratadistas nacionais e o direito comparado, deve ser admitido que o credor busque uma complementação da reparação a que faz jus.

Tal afirmação decorre da própria *ratio* do instituto de que aqui se trata. Sendo a cláusula penal um instituto criado em favor do credor, como forma de coerção do devedor ao cumprimento pertinente da obrigação, servindo de pena pelo inadimplemento ou pela mora, não se pode querer inverter esta *ratio*, utilizando-se a cláusula penal como limitador dos interesses do próprio credor, em benefício dos interesses do devedor, que terá enriquecido ilicitamente, às expensas do credor prejudicado.

Por conseguinte, demonstrado o prejuízo excedente do valor da cláusula penal, poderá o credor pleitear a reparação dos mesmos, devendo esta verba ser acrescida ao montante devido a título de cláusula penal. Esta interpretação se torna ainda mais adequada no momento em que a lei limite a cláusula penal a um percentual ínfimo do valor da obrigação principal, tornando-a irrisória, o que a torna inútil como elemento de predeterminação das perdas e danos, servindo, tão-somente, como multa pelo inadimplemento ou pela mora no cumprimento da obrigação.

Em suma, somos forçados a concluir que a cláusula penal, sendo um meio de reforçar o vínculo obrigacional, como instituto criado em favor do credor como forma de predeterminar perdas e danos, não pode ser convertido num meio capaz de permitir o enriquecimento ilícito do devedor. A pena - e a multa de que aqui se trata tem, como visto, esta natureza - só é efetiva, ou seja, capaz de assegurar os resultados e efeitos que dela se espera, se provocar um mal ao culpado pelo descumprimento da obrigação que seja superior ao benefício que o ilícito pode lhe trazer. O enriquecimento sem causa que se deve combater não é o do credor, que na hipótese não se afigura possível, mas o do devedor que descumpra suas obrigações, pois é este quem falta com o dever de observância das normas jurídicas, além de descumprir as obrigações decorrentes dos atos jurídicos privados.

Ademais, é de se ressaltar que a limitação da cláusula penal a um percentual irrisório a torna inócua como forma de predeterminação das perdas e danos, razão pela qual se deve considerar que o instituto passará a ter, somente, a finalidade de fixar uma pena, sendo, portanto, meramente punitiva. Por ter esta natureza, poderá o credor pleitear uma indenização pelos prejuízos que a mora tenha lhe causado, tornando-se possível a cumulação da pena com a indenização, como se admite no direito alemão, resultando, ao contrário do que se pretende, em maiores dificuldades para os contratantes e, potencialmente, em maior acúmulo de litígios junto ao Poder Judiciário.

Entretanto, é de se reconhecer que seria incorreta a punição desproporcional ao devedor accidental, isto é, aquele que por motivos alheios à sua vontade obriga-se a cumprir com suas obrigações em data posterior a do vencimento, se posto este para arcar com a mora total do inadimplemento.

Por outra feita, reconhecemos que os atuais limites estabelecidos para as multas moratórias são excessivos diante da estabilidade de preços e da dinâmica atual dos negócios jurídicos.

Sendo assim, apresentamos Substitutivo em anexo, o qual, ademais de manter em níveis razoáveis, adequados a seus fins, a punição moratória, estabelece escalonamento da mesma, penalizando a insistência na inadimplência, minimizando a possibilidade de obtenção de lucro pelo devedor em mora e mantendo o equilíbrio das relações entre condomínio e condôminos, locadores e locatários, o que é, como afirmado anteriormente, o fim último do direito patrimonial.

Por todo o exposto, nosso Voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.667/96 e dos Projetos de Lei nº 2.241/96, 2.291/96, 2.727/97, 2.428/96 e 2.516/96, apensados, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em 3 de maio de 1997

Deputado José Carlos Lacerda
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996

(Apensos os Projetos de Lei nº 2.241/96; 2.291/96; 2.727/97; 2.428/96; e 2.516/96)

Estabelece limite para a multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual será de 0,33% (trinta e três centésimos percentuais) ao dia, não podendo, entretanto, ser superior a 10% (dez por cento).

Art. 2º A multa por atraso no pagamento da contribuição devida pelo condômino aos condomínios regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da quota condominial, devendo esta ser acrescida, a partir do segundo dia de atraso, de 0,66% (sessenta e seis centésimos percentuais) ao dia, até o limite estabelecido pela Convenção do Condomínio, não podendo esta exceder 20% (vinte por cento), sendo também devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelo atraso no pagamento da contribuição condominial.

Art. 3º A multa por atraso no pagamento do aluguel e seus encargos devidos em razão de locação de imóvel urbano será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do débito, devendo esta ser acrescida de 0,33% (trinta e três centésimos percentuais) por dia de atraso, a partir do segundo dia, até o limite estabelecido no Contrato de Locação de Imóvel Urbano, o qual não poderá exceder a 10% (dez por cento), sendo também devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelo atraso no pagamento do aluguel e encargos mensais.

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

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

Sala da Comissão de Constituição e Justiça de 1997

Deputado **JOSÉ CARLOS LACERDA**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Economia, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, unanimemente, pela APROVAÇÃO, com substitutivo, do Projeto de Lei nº 2.667/96 e os Projetos de Lei nºs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96 e 2.727/97 apensados, nos termos do parecer do Relator, Deputado José Carlos Lacerda.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Hugo Rodrigues da Cunha, Vice-Presidente, no exercício da Presidência, Neuto de Conto e José Carlos Lacerda - Vice-Presidentes, Antonio Balhmann, Candinho Mattos, Edison Andriano, Francisco Horta, Herculano Anghinetti, Israel Pinheiro, João Fassarella, Lima Netto, Nair Xavier Lobo, Odacir Klein, Paulo Bauer, Paulo Ritzel, João Pizzolatti, Júlio Redecker, Márcio Reinaldo Moreira e Yeda Crusius.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997



Deputado HUGO RODRIGUES DA CUNHA
Vice-Presidente no
Exercício da Presidência

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996

Estabelece limite para a multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual será de 0,33% (trinta e três centésimos percentuais) ao dia, não podendo, entretanto, ser superior a 10% (dez por cento).

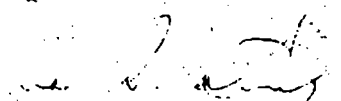
Art. 2º A multa por atraso no pagamento da contribuição devida pelo condômino aos condomínios regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da quota condominial, devendo esta ser acrescida, a partir do segundo dia de atraso, de 0,66% (sessenta e seis centésimos percentuais) ao dia, até o limite estabelecido pela Convenção do Condomínio, não podendo esta exceder 20% (vinte por cento), sendo também devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelo atraso no pagamento da contribuição condominial.

Art. 3º A multa por atraso no pagamento do aluguel e seus encargos devidos em razão de locação de imóvel urbano será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do débito, devendo esta ser acrescida de 0,33% (trinta e três centésimos percentuais) por dia de atraso, a partir do segundo dia, até o limite estabelecido no Contrato de Locação de Imóvel Urbano, o qual não poderá exceder a 10% (dez por cento), sendo também devidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelo atraso no pagamento do aluguel e encargos mensais.

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

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

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997


Deputado **HUGO RODRIGUES DA CUNHA**

Vice-Presidente no
Exercício da Presidência

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, (Projeto de Lei nº 172/96, no Senado Federal) foi apresentado pelo Senador Francelino Pereira, em agosto de 1996, em seguida à promulgação da Lei nº 9.298/96, que limitou em 2% (dois por cento) do valor inadimplido as multas contratuais por atraso de pagamento no fornecimento de bens ou serviços com outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor. Encontram-se a ele apensadas cinco proposições: o Projeto de Lei nº 2.241, de 1996, do Deputado Inácio Arruda; o Projeto de Lei nº 2.291, de 1996, do Deputado Benedito Domingos; o Projeto de Lei nº 2.727, de 1997, do Deputado Corauci Sobrinho; o Projeto de Lei nº 2.428, de 1996, do Deputado Welson Gasparini e o Projeto de Lei nº 2.516, de 1996, do Deputado Luiz Gushiken. Foi apresentada uma emenda ao projeto de autoria do Deputado Welson Gasparini, na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, antes da apensação ao Projeto de Lei nº 2.667, de 1996. Há, ainda, duas sugestões elaboradas por entidades de classe de comerciantes, porém relacionadas a multas por atraso de pagamento de tributos.

O Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, do Senado Federal, contém, no art. 1º, proibição genérica de estabelecimento de percentual superior a 2% (dois por cento) para as multas contratuais. No art. 2º, introduz modificações na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, a saber: acréscimos de expressões na redação do *caput* do art. 52 e do seu § 1º, e criação de um novo § 2º, que estende o limite de 2% (dois por cento) para as multas por atraso de pagamento de alugueis e de tarifas públicas. O art. 3º altera o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, (Lei de Condomínios e Incorporações), com a substituição do percentual de 20% (vinte por cento) pelo de 2% (dois por cento) e supressão da sua parte final, que trata da atualização monetária de débitos condominiais com mais de seis meses. Finalmente, o art. 4º determina que a base de cálculo da multa moratória é o valor exigido no vencimento, devendo-se considerar os abatimentos ou descontos concedidos para incentivar a pontualidade.

São os seguintes os conteúdos das proposições apensadas:

1- O Projeto de Lei nº 2.241, de 1996, acrescenta um § 3º ao art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, no qual se pretende estender o limite de

2% (dois por cento) para as multas por atraso de pagamento de tarifas públicas, condomínios, planos de saúde, aluguéis, mensalidades escolares e prestações do Sistema Financeiro da Habitação.

2- O Projeto de Lei nº 2.291, de 1996, enumera, como o anterior, diversos tipos de contratos para os quais se estabelece o limite de 2% (dois por cento) do valor inadimplido para multa moratória, ao mesmo tempo em que exclui as multas tributárias deste teto.

3- O Projeto de Lei nº 2.727, de 1997, propõe o teto de 2% (dois por cento) para as multas contratuais civis por atraso de pagamento.

4- O Projeto de Lei nº 2.428, de 1996, propõe modificações em dois dispositivos da Lei de Condomínios e Incorporações. A primeira, no § 3º do art. 12, visa fixar os percentuais dos juros de mora e da multa por atraso de pagamento da quota condominial em 0,5% (cinco décimos por cento) e 2% (dois por cento), respectivamente. A segunda, no *caput* do art. 22, condiciona a reeleição do síndico à aprovação das contas do mandato findo. A terceira, na alínea "f" do § 1º do mesmo art. 22, obriga que as demonstrações das despesas e receitas sejam elaboradas por contador habilitado, e a quarta, na subsequente alínea "g", determina a guarda dos documentos por cinco anos e ratifica a obrigatoriedade de elaboração por contador habilitado. A emenda apresentada ao Projeto de Lei nº 2.428/96 propõe que a alínea "g" do § 1º do art. 22 da Lei 4.591/64 obrigue a elaboração dos demonstrativos por contador habilitado apenas quando a gestão do condomínio for feita por pessoa jurídica.

5- Finalmente, o Projeto de Lei nº 2.516, de 1996, pretende nova redação para o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporações), na qual se estabelece o teto máximo de 2% (dois por cento) do valor devido como multa moratória, e se permite a atualização financeira do débito quando a mora for igual ou superior a um ano.

Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio, o Relator apresentou parecer pela aprovação da proposição principal e das apensadas na forma de um substitutivo, parecer este aprovado por unanimidade. Propõe a citada Comissão em seu Substitutivo multa diária de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), limitada sua acumulação a 10% (dez por cento) do valor inadimplido, para mora de obrigação

contratual genérica. Por outro lado, trata de formas diferentes a multa por atraso de cota condominial e a de mora de aluguel de imóvel urbano: a primeira, partindo de 5% (cinco por cento) do valor devido, seria acrescida de 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) diários, a partir do segundo dia, e limitada a 20% (vinte por cento) da cota devida; a segunda, iniciando em 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do débito, com acréscimos diários de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), limitada a 10% (dez por cento) do aluguel devido. Prevê, ainda, a manutenção dos juros moratórios em 1% (um por cento) ao mês para estas duas situações especiais.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Tanto o Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, como as cinco proposições apensas, ao proporem a extensão da proibição de aplicação de percentual superior a 2% (dois por cento) para cálculo de multas contratuais estabelecida pela Lei nº 8.078/96 (Código de Defesa do Consumidor), vêm ao encontro dos objetivos da Política Nacional de Relações de Consumo, entre os quais destacamos a proteção dos interesses econômicos do consumidor e o atendimento às suas necessidades. A apresentação destes projetos comprova, ainda, a preocupação do Poder Legislativo com a vulnerabilidade do consumidor no atual contexto de estabilização da economia, em face de práticas comerciais adquiridas e consolidadas em décadas de conjuntura inflacionária. O projeto de lei em comento e os que a ele foram apensados merecem, portanto, atenção especial, pelo grande interesse que contém para os consumidores em geral. O exame da cada um deles revela particularidades destacadas a seguir:

Projeto de Lei nº 2.667

O art. 1º atende aos aspectos de defesa do consumidor, visto que proíbe, de forma ampla, a aplicação de percentual superior a 2% (dois por cento) do valor do débito ou da obrigação no cálculo de multa moratória. O fato de a proibição ser enunciada de forma autônoma e isolada do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor é

altamente conveniente, pois elimina a necessidade de interpretações para a sua aplicabilidade, como hoje ocorre.

Já o art. 2º, que propõe modificações no art. 52 da Lei nº 8.078/90, não tem aspectos positivos para o consumidor. A inclusão da expressão **"através da emissão de fatura ou qualquer forma de cobrança"** na redação proposta para o *caput* do citado artigo é dispensável, uma vez que a legislação já obriga o fornecedor a emitir não só aquele documento, como também a nota ou cupom fiscal e a duplicata, esta no caso de recebimento futuro. O aspecto importante, quanto ao mérito, é que a expressão restringiria o alcance da norma legal e a proteção ao consumidor, pois as vendas sem emissão da correspondente fatura, irregulares mas muito frequentes quando o pagamento é feito por cartão de crédito, não seriam abarcadas pela norma legal. A redação proposta no projeto de lei para o § 1º também não protege o consumidor, pois a inclusão da expressão **"de qualquer das obrigações de que trata este artigo"** tornaria o dispositivo inaplicável, já que as obrigações referidas no artigo são as de o fornecedor prestar informações prévias ao consumidor quanto a aspectos comerciais da venda. No que toca ao novo § 2º, entendemos que a ampliação do limite para aluguéis, principalmente o de imóveis, é relevante para o consumidor, porém não julgamos adequada a sua vinculação ao art. 52, que trata do fornecimento de bens ou serviços com outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor; o uso da expressão **aluguéis** neste contexto, isolada de qualquer qualificação, poderia ser interpretado como referente àqueles ligados a consumo, como o de carros, de televisores, etc.

Quanto ao art. 3º da proposição: que visa alterar o atual § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64, julgamos ser necessário e oportuno, já que o limite de 20% (vinte por cento) para a multa de mora em contribuição condominial está autorizado neste dispositivo da lei especial.

O art. 4º também é altamente relevante para o consumidor, pois propõe que os eventuais descontos oferecidos ao consumidor para o pagamento na data aprazada sejam levados em consideração, para o cálculo da multa moratória.

Quanto às proposições que foram apensadas ao Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, cabem os seguintes comentários:

Projeto de Lei nº 2.241/96

Esta proposição delimita sobremaneira a amplitude da aplicação da lei, o que restringe a proteção ao consumidor. Tal restrição decorre da fórmula de enumerar, em um novo § 3º a ser acrescentado ao art. 52 da Lei nº 8.078/90, os contratos que ficariam submetidos ao limite de 2% (dois por cento) para multas. Quando determina, por exemplo, que o limite se aplica às multas sobre as prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação, deixa sem proteção os contratantes de outras formas de financiamento de imóveis residenciais ou comerciais.

Projeto de Lei nº 2.291/96

Também relaciona os tipos de contratos comerciais ou civis cujas multas por atraso não podem ser superiores a 2% (dois por cento) do valor inadimplido. Entretanto, visa a estabelecer a proibição em lei específica, dissociada do Código de Defesa do Consumidor, o que julgamos conveniente. Assim como a proposição acima comentada, apresenta a deficiência grave de falta de abrangência para uma efetiva proteção ao consumidor.

Projeto de Lei nº 2.727/97

Neste projeto de lei é adotada fórmula diversa das dos demais projetos de lei, ao fazer referência a *multa contratual civil*, denominação genérica para as multas estabelecidas bilateralmente, ou seja, por convenção ou contrato. Esta proposição também pretende estabelecer a limitação em lei específica, sem modificações no texto do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor, mas com a revogação, necessária, da Lei nº 9.298/96, assim como a do art. 920 do Código Civil. A redação do seu art. 1º permite, no nosso entender, a maior abrangência possível em termos de proteção ao consumidor, pois visa não apenas as relações de consumo com concessão de alguma forma de financiamento, na forma do citado art. 52, mas todos os contratos civis.

Projeto de Lei nº 2.428/96

Tem como aspecto positivo para o consumidor a redução dos juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês para 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, e da

multa por atraso de pagamento de contribuição condominial, de 20% (vinte por cento) para 2% (dois por cento). Entretanto, a diminuição do percentual dos juros de mora teria o inconveniente de colocar o condômino na posição de devedor privilegiado, em relação aos inadimplentes de outras obrigações contratuais civis. Na redação proposta para o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 foi mantida a possibilidade de correção monetária do débito, o que contraria disposições da Lei nº 9.069/95, que instituiu o Plano Real. As modificações propostas para o *caput* do art. 22 e para as alíneas "f" e "g" do seu § 1º não dizem respeito a matéria afeta a esta Comissão, razão pela qual não nos cabe, regimentalmente, apreciá-las. Pelo mesmo motivo, não nos pronunciaremos sobre a emenda apresentada ao projeto em comento.

Projeto de Lei nº 2.516/96

É igualmente relevante para o consumidor, pois pretende a redução da multa por atraso de contribuição condominial para 2% (dois por cento) do débito, pela modificação do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64. Diferentemente do que propõe o Projeto de Lei nº 2.428/96, acima examinado, esta proposição mantém os juros de mora no patamar atual de 1% (um por cento) ao mês, e determina que a atualização do débito só será feita após um ano de mora, o que fere o disposto no Cap. IV da Lei nº 9.069/95.

Do exame do Projeto de Lei nº 2.667/96 e dos a ele apensados, extrai-se que há três enfoques para a limitação de multa por inadimplência: a que estabelece limitação geral - Projeto de Lei nº 2.727/97; a que estabelece de forma específica, seja para vários tipos de contrato ou para apenas um - Projetos de Lei nº 2.241/96, nº 2.291/96, nº 2.428/96 e nº 2.516/96; e a que mescla limitação geral com específica - Projeto de Lei nº 2.667/96. Os quatro projetos de lei que especificam os contratos para os quais a multa por atraso não pode ser maior do que 2% (dois por cento) da dívida resultariam em lei com alcance e aplicação restritos, conseqüentemente com menos proteção para o consumidor que os dois com proibição genérica. O Projeto de Lei nº 2.667/96, por sua vez, além de estabelecer proibição geral no art. 1º, obriga a incidência

de eventuais descontos na base de cálculo da multa de mora no art. 4º, e modifica o dispositivo que trata especificamente da multa de contribuição condominial, adequando-o ao atual patamar da inflação. Por isso, afigura-se-nos como o mais adequado. Cabe, no entanto, proceder ao reparo das imperfeições apontadas anteriormente neste voto.

Em face do exposto, votamos pela rejeição dos Projetos de Lei nº 2.241, de 1996; nº 2.291, de 1996; nº 2.428, de 1996; nº 2.516, de 1996; e nº 2.727, de 1997, e pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, 07/4/99.

Deputado Expedito Junior
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1996
(Apensos os Projetos de Lei nº 2.241/96, nº 2.291/96, nº 2.727/97, nº 2.428/96 e
nº 2.516/96)

Estabelece limite para multa de mora
contratual, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A aplicação de multa moratória civil passa a obedecer o disposto nesta lei.

Art. 2º A multa contratual ou convencional civil por atraso de pagamento de obrigação no seu termo não poderá exceder a 2% (dois por cento) do valor inadimplido.

Art. 3º Para o estabelecimento da base de cálculo do valor da multa referida no artigo anterior serão considerados quaisquer descontos ou bonificações concedidos até o vencimento.

Art. 4º 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

§ 1º

§ 2º

§ 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 a multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito."

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o art. 920 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, o § 1º da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e a Lei nº 9.298, de 1º de agosto de 1996.

Sala da Comissão, em 20 de fevereiro de 1999.


Deputado Expedito Júnior
Relator

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, (Projeto de Lei nº 172/96, no Senado Federal) foi apresentado pelo Senador Francelino Pereira, em agosto de 1996, em seguida à promulgação da Lei nº 9.298/96, que limitou em 2% (dois por cento) do valor inadimplido as multas contratuais por atraso de pagamento no fornecimento de bens ou serviços com outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor. Encontram-se a ele apensadas cinco proposições: o Projeto de Lei nº 2.241, de 1996, do Deputado Inácio Arruda; o Projeto de Lei nº 2.291, de 1996, do Deputado Benedito Domingos; o Projeto de Lei nº 2.727, de 1997, do Deputado Corauci Sobrinho; o Projeto de Lei nº 2.428, de 1996, do Deputado Welson Gasparini e o Projeto de Lei nº 2.516, de 1996, do Deputado Luiz Gushiken. Foi apresentada uma emenda ao projeto de autoria do Deputado Welson Gasparini, na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, antes da apensação ao Projeto de Lei nº 2.667, de 1996. Há, ainda, duas sugestões elaboradas por entidades de classe de comerciantes, porém relacionadas a multas por atraso de pagamento de tributos.

O Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, do Senado Federal, contém, no art. 1º, proibição genérica de estabelecimento de percentual superior a 2% (dois por cento) para as multas contratuais. No art. 2º, introduz modificações na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, a saber: acréscimos de expressões na redação do *caput* do art. 52 e do seu § 1º, e criação de um novo § 2º, que estende o limite de 2% (dois por cento) para as multas por atraso de pagamento de aluguéis e de tarifas públicas. O art. 3º altera o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, (Lei de Condomínios e Incorporações), com a substituição do percentual de 20% (vinte por cento) pelo de 2% (dois por cento) e supressão da sua parte final, que trata da atualização monetária de débitos condominiais com mais de seis meses. Finalmente, o art. 4º determina que a base de cálculo da multa moratória e o valor exigido no vencimento, devendo-se considerar os abatimentos ou descontos concedidos para incentivar a pontualidade.

São os seguintes os conteúdos das proposições apensadas:

1- O Projeto de Lei nº 2.241, de 1996, acrescenta um § 3º ao art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, no qual se pretende estender o limite de 2% (dois por cento) para as multas por atraso de pagamento de tarifas públicas, condomínios, planos de saúde, aluguéis, mensalidades escolares e prestações do Sistema Financeiro da Habitação.

2- O Projeto de Lei nº 2.291, de 1996, enumera, como o anterior, diversos tipos de contratos para os quais se estabelece o limite de 2% (dois por cento) do valor inadimplido para multa moratória, ao mesmo tempo em que exclui as multas tributárias deste teto.

3- O Projeto de Lei nº 2.727, de 1997, propõe o teto de 2% (dois por cento) para as multas contratuais civis por atraso de pagamento.

4- O Projeto de Lei nº 2.428, de 1996, propõe modificações em dois dispositivos da Lei de Condomínios e Incorporações. A primeira, no § 3º do art. 12, visa fixar os percentuais dos juros de mora e da multa por atraso de pagamento da quota condominial em 0,5% (cinco décimos por cento) e 2% (dois por cento), respectivamente. A segunda, no *caput* do art. 22, condiciona a reeleição do síndico a aprovação das contas do mandato findo. A terceira, na alínea "f" do § 1º do mesmo art. 22, obriga que as demonstrações das despesas e receitas sejam elaboradas por contador habilitado, e a quarta, na subsequente alínea "g", determina a guarda dos documentos por cinco anos e ratifica a obrigatoriedade de elaboração por contador habilitado. A emenda apresentada ao Projeto de Lei nº 2.428/96 propõe que a alínea "g" do § 1º do art. 22 da Lei 4.591/64 obrigue a elaboração dos demonstrativos por contador habilitado apenas quando a gestão do condomínio for feita por pessoa jurídica.

5- Finalmente, o Projeto de Lei nº 2.516, de 1996, pretende nova redação para o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporações), na qual se estabelece o teto máximo de 2% (dois por cento) do valor devido como multa moratória, e se permite a atualização financeira do débito quando a mora for igual ou superior a um ano.

Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio, o Relator apresentou parecer pela aprovação da proposição principal e das apensadas na forma de um substitutivo, parecer este aprovado por unanimidade. Propõe a citada Comissão em seu Substitutivo multa diária de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), limitada sua acumulação a 10% (dez por cento) do valor inadimplido, para mora de obrigação contratual genérica. Por outro lado, trata de formas diferentes a multa por atraso de cota condominial e a de mora de aluguel de imóvel urbano: a primeira, partindo de 5% (cinco por cento) do valor devido, seria acrescida de 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) diários, a partir do segundo dia, e limitada a 20% (vinte por cento) da cota devida; a segunda, iniciando em 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do débito, com acréscimos diários de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), limitada a 10% (dez por cento) do aluguel devido. Prevê, ainda, a manutenção dos juros moratórios em 1% (um por cento) ao mês para estas duas situações especiais.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Tanto o Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, como as cinco proposições apensadas, ao proporem a extensão da proibição de aplicação de percentual superior a 2% (dois por cento) para cálculo de multas contratuais estabelecida pela Lei nº 8.078/96 (Código de Defesa do Consumidor), vêm ao encontro dos objetivos da Política Nacional de Relações de Consumo, entre os quais destacamos a proteção dos interesses econômicos do consumidor e o atendimento às suas necessidades. A apresentação destes projetos comprova, ainda, a preocupação do Poder Legislativo com a vulnerabilidade do consumidor no atual contexto de estabilização da economia, em face de práticas comerciais adquiridas e consolidadas em décadas de conjuntura inflacionária. O projeto de lei em comento e os que a ele foram apensados merecem, portanto, atenção especial, pelo grande interesse que contêm para os consumidores em geral. O exame de cada um deles revela particularidades destacadas a seguir:

Projeto de Lei nº 2.667

O art. 1º atende aos aspectos de defesa do consumidor, visto que proíbe, de forma ampla, a aplicação de percentual superior a 2% (dois por cento) do valor do débito ou da obrigação no cálculo de multa moratória. O fato de a proibição ser enunciada de forma autônoma e isolada do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor é altamente conveniente, pois elimina a necessidade de interpretações para a sua aplicabilidade, como hoje ocorre.

Já o art. 2º, que propõe modificações no art. 52 da Lei nº 8.078/90, não tem aspectos positivos para o consumidor. A inclusão da expressão *"através da emissão de fatura ou qualquer forma de cobrança"* na redação proposta para o *caput* do citado artigo é dispensável, uma vez que a legislação já obriga o fornecedor a emitir não só aquele documento, como também a nota ou cupom fiscal e a duplicata, esta no caso de recebimento futuro. O aspecto importante, quanto ao mérito, é que a expressão restringiria o alcance da norma legal e a proteção ao consumidor, pois as vendas sem emissão da correspondente fatura, irregulares mas muito frequentes quando o pagamento é feito por cartão de crédito, não seriam abarcadas pela norma legal. A redação proposta no projeto de lei para o § 1º também não protege o consumidor, pois a inclusão da expressão *"de qualquer das obrigações de que trata este artigo"* tornaria o dispositivo inaplicável, já que as obrigações referidas no artigo são as de o fornecedor prestar informações prévias ao consumidor quanto a aspectos comerciais da venda. No que toca ao novo § 2º, entendemos que a ampliação do limite para aluguéis, principalmente o de imóveis, é relevante para o consumidor, porém não julgamos adequada a sua vinculação ao art. 52, que trata do fornecimento de bens ou serviços com outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor: o uso da expressão *aluguéis* neste contexto, isolada de qualquer qualificação, poderia ser interpretado como referente àqueles ligados a consumo, como o de carros, de televisores, etc.

Quanto ao art. 3º da proposição, que visa alterar o atual § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64, julgamos ser necessário e oportuno, já que o limite de 20% (vinte por cento) para a multa de mora em contribuição condominial está autorizado neste dispositivo da lei especial.

O art. 4º também é altamente relevante para o consumidor, pois propõe que os eventuais descontos oferecidos ao consumidor para o pagamento na data apazada sejam levados em consideração, para o cálculo da multa moratória.

Quanto as proposições que foram apensadas ao Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, cabem os seguintes comentários:

Projeto de Lei nº 2.241/96

Esta proposição delimita sobremaneira a amplitude da aplicação da lei, o que restringe a proteção ao consumidor. Tal restrição decorre da fórmula de enumerar, em um novo § 3º a ser acrescentado ao art. 52 da Lei nº 8.078/90, os contratos que ficariam submetidos ao limite de 2% (dois por cento) para multas. Quando determina, por exemplo, que o limite se aplica às multas sobre as prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação, deixa sem proteção os contratantes de outras formas de financiamento de imóveis residenciais ou comerciais.

Projeto de Lei nº 2.291/96

Também relaciona os tipos de contratos comerciais ou civis cujas multas por atraso não podem ser superiores a 2% (dois por cento) do valor inadimplido. Entretanto, visa a estabelecer a proibição em lei específica, dissociada do Código de Defesa do Consumidor, o que julgamos conveniente. Assim como a proposição acima comentada, apresenta a deficiência grave de falta de abrangência para uma efetiva proteção ao consumidor.

Projeto de Lei nº 2.727/97

Neste projeto de lei é adotada fórmula diversa das dos demais projetos de lei, ao fazer referência a *multa contratual civil*, denominação genérica para as multas estabelecidas bilateralmente, ou seja, por convenção ou contrato. Esta proposição também pretende estabelecer a limitação em lei específica, sem modificações no texto do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor, mas com a revogação, necessária, da Lei nº

9.298/96, assim como a do art. 920 do Código Civil. A redação do seu art. 1º permite, no nosso entender, a maior abrangência possível em termos de proteção ao consumidor, pois visa não apenas as relações de consumo com concessão de alguma forma de financiamento, na forma do citado art. 52, mas todos os contratos civis.

Projeto de Lei nº 2.428/96

Tem como aspecto positivo para o consumidor a redução dos juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês para 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, e da multa por atraso de pagamento de contribuição condominial, de 20% (vinte por cento) para 2% (dois por cento). Entretanto, a diminuição do percentual dos juros de mora teria o inconveniente de colocar o condômino na posição de devedor privilegiado, em relação aos inadimplentes de outras obrigações contratuais civis. Na redação proposta para o § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 foi mantida a possibilidade de correção monetária do débito, o que contraria disposições da Lei nº 9.069/95, que instituiu o Plano Real. As modificações propostas para o *caput* do art. 22 e para as alíneas "f" e "g" do seu § 1º não dizem respeito a matéria afeta a esta Comissão, razão pela qual não nos cabe, regimentalmente, apreciá-las. Pelo mesmo motivo, não nos pronunciaremos sobre a emenda apresentada ao projeto em comento.

Projeto de Lei nº 2.516/96

É igualmente relevante para o consumidor, pois pretende a redução da multa por atraso de contribuição condominial para 2% (dois por cento) do débito, pela modificação do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64. Diferentemente do que propõe o Projeto de Lei nº 2.428/96, acima examinado, esta proposição mantém os juros de mora no patamar atual de 1% (um por cento) ao mês, e determina que a atualização do débito só será feita após um ano de mora, o que fere o disposto no Cap. IV da Lei nº 9.069/95.

Do exame do Projeto de Lei nº 2.667/96 e dos a ele apensados, extrai-se que há três enfoques para a limitação de multa por inadimplência: a que estabelece limitação geral - Projeto de Lei nº 2.727/97; a que a estabelece de forma

específica, seja para vários tipos de contrato ou para apenas um - Projetos de Lei nº 2.241/96, nº 2.291/96, nº 2.428/96 e nº 2.516/96; e a que mescla limitação geral com específica - Projeto de Lei nº 2.667/96. Os quatro projetos de lei que especificam os contratos para os quais a multa por atraso não pode ser maior do que 2% (dois por cento) da dívida resultariam em lei com alcance e aplicação restritos, conseqüentemente com menos proteção para o consumidor que os dois com proibição genérica. O Projeto de Lei nº 2.667/96, por sua vez, além de estabelecer proibição geral no art. 1º, obriga a incidência de eventuais descontos na base de cálculo da multa de mora no art. 4º, e modifica o dispositivo que trata especificamente da multa de contribuição condominial, adequando-o ao atual patamar da inflação. Por isso, afigura-se-nos como o mais adequado. Cabe, no entanto, proceder ao reparo das imperfeições apontadas anteriormente neste voto.

As sugestões apresentadas na fase de discussão do Parecer nos levaram a concordar com a supressão do termo civil nos arts. 1º e 2º do Substitutivo do Relator, bem como das revogações explícitas de dispositivo da Lei nº 8.078/90 e da Lei nº 9.298/96.

Em face do exposto, votamos pela rejeição dos Projetos de Lei nº 2.241, de 1996; nº 2.291, de 1996; nº 2.428, de 1996; nº 2.516, de 1996; e nº 2.727, de 1997, e pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.667, de 1996, na forma do Substitutivo anteriormente apresentado, com as alterações supracitadas.

09/06/99.

Deputado Expedito Júnior
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.667-A/96. com

substitutivo, e pela rejeição dos Projetos de Lei nºs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96 e 2.727/97, apensados, nos termos do parecer do relator, Deputado Expedito Júnior, com complementação de voto. O Deputado João Magno apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Flávio Derzi, Presidente, Luciano Pizzatto, Celso Russomanno e Paulo Baltazar, Vice-Presidentes, Expedito Júnior, Reginaldo Germano, Eunício Oliveira, Fernando Gabeira, Jorge Tadeu Mudalen, Luiz Bittencourt, Badu Picanço, Fátima Pelaes, Murilo Domingos, Sebastião Madeira, Vittorio Mediolì, Ben-Hur Ferreira, João Magno, Marcos Afonso, Márcio Bittar, Ricardo Izar, Régis Cavalcante, Valdeci Paiva, Aroldo Cedraz, Pedro Pedrossian, José Borba, Moacir Micheletto, Philemon Rodrigues, Aloízio Santos, Arlindo Chinaglia, Alcione Athayde, Duílio Pisaneschi, Fernando Coruja, Sérgio Novais e Ronaldo Vasconcellos.

Sala da Comissão, em 09 de junho de 1999.



Deputado **FLÁVIO DERZI**
Presidente

**PROJETO DE LEI Nº 2.667-A/96
(DO SENADO FEDERAL)
PLS 172/96**

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

Estabelece limite para multa de mora contratual, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

disposto nesta lei.

Art. 1º A aplicação de multa moratória passa a obedecer o

Art. 2º A multa contratual ou convencional por atraso de pagamento de obrigação no seu termo não poderá exceder a 2% (dois por cento) do valor inadimplido.

Art. 3º Para o estabelecimento da base de cálculo do valor da multa referida no artigo anterior serão considerados quaisquer descontos ou bonificações concedidos até o vencimento.

Art. 4º 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.....

§ 1º

§ 2º

§ 3º O Condômino que não pagar a sua contribuição no prazo na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito".

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º revoga-se o art. 920 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Sala da Comissão, em 09 de junho de 1999.


Deputado FLÁVIO DERZI (PMDB-MS)
Presidente

VOTO EM SEPARADO - DEP. JOÃO MAGNO

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.667, DE 1997
(Apensos os Projetos de Lei nº 2.241/96. nº 2.291/96. nº
2.727/97. nº 2.428/96 e nº 2.516/96)**

O relator apresentou substitutivo aos Projeto de Lei nº 2.667/97 e aos apensos acima relacionados.

Sem dúvida, o eminente Relator fez um trabalho de monta ao, de forma concisa, clara e objetiva, procurar dar uma redação, que atende a melhor técnica legislativa e a teoria do direito das obrigações, ao conteúdo e a vontade de todos os legisladores - expressada no projeto principal e apensos - que desejam minorar as condição do consumidor brasileiro.

Entretanto, a fim de que o projeto não gere ambigüidades e os limites para o percentual da multa contratual não se aplique apenas aos contratos ou obrigações de natureza civil sugerimos algumas modificações.

Atualmente podemos distinguir no direito privado das obrigações três grandes regimes jurídicos: o civil, que contém as normas gerais e, também, é aplicável aos contratos e obrigações não abrangidos pelos outros dois regimes: o da tutela do consumidor, pertinente aos contratos de relações de consumo; e o mercantil, que disciplina as obrigações relativas à atividade comercial.

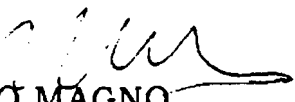
Pois bem, ao especificar a multa moratória como civil, o eminente relator, ao nosso ver, restringiu o campo de aplicação do PL em análise apenas às relações ou obrigações de natureza civil. Assim, para que o PL possa, de fato, atingir seus reais objetivos (melhorar as relações de consumo em prol do consumidor) sugerimos a retirada da expressão CIVIL constante do art. 1º e 2º, que passaria a ter a seguinte redação:

“Art. 1º A aplicação de multa moratória passa a obedecer o disposto nesta lei.

Art. 2º A multa contratual ou convencional por atraso de pagamento de obrigação no termo não poderá exceder a 2% (dois por cento) do valor inadimplido.”

Antes exposto, votamos favoravelmente ao PL 2.667/97 na forma do substitutivo, desde que acatadas as sugestões apresentadas. Caso contrário, somos pela REJEIÇÃO do referido PL e do substitutivo.

Sala da Comissão, em 20 de maio de 1999


Deputado JOÃO MAGNO

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei oriundo do Senado Federal que visa estabelecer limite para a multa de mora decorrente do inadimplemento de obrigação contratual, fixando-a em 2% do valor da prestação. Altera ainda o Código de Defesa do Consumidor e a Lei de Condomínio em Edificações.

Em apenso, encontram-se dezoito proposições, a saber:

PL nº 2.241/96, que insere dispositivo no Código do Consumidor para determinar que o teto de multa de mora no valor de 10% do valor da prestação é aplicável também às tarifas públicas, ao Sistema Financeiro de Habitação, aos condomínios, planos de saúde, aluguéis e mensalidades escolares;

PL nº 2.291/96, que estabelece o valor máximo de 2% para as multas decorrentes de atraso no pagamento de parcelas e amortizações constantes de contrato de financiamento, compras a prazo, contrato de locação de imóveis, condomínio, mensalidade escolar, cartão de crédito e quaisquer outros tipos de contratos, de adesão ou não, de entidades públicas ou privadas, pagamento de taxas de fornecimento de energia elétrica, gás, água, esgoto, telefone e outras;

PLs nº 2.428/96, 2.516/96, 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99, 2.166/99, 2.780/00, 5.939/01 e 6.071/02, que alteram dispositivos da Lei de Condomínio em edificações, reduzindo a multa moratória no pagamento de taxas condominiais para 0,5% a mês e multa de até 20% sobre o débito;

PL nº 2.727/97, que determina que a multa contratual civil por atraso de pagamento de obrigação no seu termo não poderá exceder a 2% do valor inadimplido;

PL nº 4.675/01 e 7.029/02, que acrescentam dispositivo na Lei do Inquilinato para tipificar como crime a cobrança de multa ou cláusula penal superior a 2% do valor do aluguel mensal;

PL nº 1.006/03, que modifica a redação de dispositivo do novo Código Civil para fixar multa e juros de mora, além de permitir a interrupção do fornecimento de água caso a inadimplência supere seis meses;

PL nº 1.199/03, que modifica a redação de dispositivo do novo Código Civil para fixar juros de 5% ao mês e multa de até 2% do débito em caso de inadimplência com o condomínio;

PL nº 1.323/03, que modifica a redação de dispositivo do novo Código Civil para fixar multa progressiva no valor de 0,33% até o limite estipulado pela Convenção de Condomínio, não podendo ser superior a 10%;

PL nº 1.382/03, que modifica a redação de dispositivo do novo Código Civil para fixar multa de no máximo 12%.

A Comissão de Economia, Indústria e Comércio aprovou os PLs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96 e 2.727/97 na forma do substitutivo que apresentou.

A Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias rejeitou os PLs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96, 2.727/97 e aprovou o PL 2.667/96 na forma do substitutivo que apresentou.

De acordo com o despacho inicial da Presidência da Câmara dos Deputados, as proposições deveriam ser analisadas pelas Comissões de Economia, Indústria e Comércio e de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, quanto ao mérito, e por esta Comissão de Constituição, Justiça e de Redação, apenas no que tange aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa (art. 54 do RI).

Em face disso, requeri fosse oficiada presidência da Casa a fim de que se alterasse tal despacho, tendo em vista tratarem as proposições de matérias cujo mérito impunha a análise técnica deste colegiado. O requerimento foi atendido, de sorte que a presidência da Casa reviu seu despacho, nos moldes por nós propugnados.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Os projetos de lei em apreço atendem aos pressupostos de constitucionalidade relativos à competência da União (art. 22 da CF), ao processo legislativo (art. 59 da CF) e à legitimidade de iniciativa (art. 61 da CF).

Todas as proposições foram apresentadas na forma regimental adequada, inexistindo reparos a serem feitos quanto à juridicidade e atendem aos principais requisitos da boa técnica legislativa.

No mérito, analiso as proposições uma a uma.

O PL 2.667/96 visa estabelecer o teto de dois por cento para a multa de mora decorrente do inadimplemento de toda e qualquer obrigação

contratual no seu termo e multa pelo atraso no pagamento de contribuição de condomínio edilício. A matéria está superada pela legislação superveniente haja vista os arts. 408 a 416 e 1336, § 1º, da Lei nº 10.406/02 – novo Código Civil.

No que tange à alteração do art. 52 da Lei nº 8078 (Código de Defesa do Consumidor), consubstanciada pelo art. 2º do projeto, a mesma não se faz necessária. O *caput* deve permanecer inalterado, uma vez que sua redação atual é mais precisa e enxuta, como convém. O sugerido § 1º, pelo qual as multas de mora de obrigações relativas a relação de consumo não podem ser superiores a dois por cento do valor da prestação, já consta do texto do dispositivo desde a Lei nº 9.298, de 01/08/96. O § 2º não deve prosperar pois a multa decorrente do atraso no pagamento de aluguel não é relação de consumo.

Os substitutivos elaborados pelas Comissões de Economia, Indústria e Comércio e de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias ao PL 2.667/96 (principal) atendem aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa poderia ser aperfeiçoada, a fim de conformar-se à Lei Complementar 95/98. No mérito, a rejeição deles se impõe em vista da superação da matéria com a entrada em vigor do novo Código Civil.

Passo à apreciação das proposições apensadas.

- **PL 2.241/96** - não deve ser aprovado, pois o limite de dois por cento para a multa de mora já é aplicado às tarifas públicas, aos planos de saúde e às mensalidades escolares, que consubstanciam relação de consumo. Quanto aos condomínios vigora o novo Código Civil. No que tange a Sistema Financeiro da Habitação e locação de imóveis, trata-se de legislações específicas, para as quais o limite não haverá de ser aplicado.

- **PL 2.291/96** - também não merece aprovação, pois encerra matérias para as quais já se aplica o art. 52 do Código de Defesa do Consumidor ou a legislação própria;

- **PLs 2.428/96, 2.516/96, 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99, 2.166/99, 2.780/00, 5.939/01, 6.071/02** - não deve prosperar, porquanto trata de matérias já disciplinadas pelo novo Código Civil. Assim também a emenda

apresentada na Comissão, que deve, pelos mesmos motivos, ser rejeitada, apesar de sua constitucionalidade, juridicidade e boa técnica;

- **PL 2.727/97** - deve ser rejeitado, pois, conforme já referido quando da apreciação da proposição principal, para a generalidade dos contratos não de prevalecer as regras do novo Código Civil, referentes à cláusula penal – arts. 408 a 416;

- **PLs 4.675/01 e 7.029/02** - entendemos que as proposições não devem prosperar. Conquanto a multa pelo atraso no pagamento de aluguel residencial deva merecer tratamento legislativo específico, não parece adequado conferir à matéria tratamento penal;

- **PL 1.006/03** - deve ser rejeitado já que a suspensão no fornecimento de água, considerado serviço essencial, é disciplinada de forma peculiar pelas próprias empresas que a fornecem. O meio jurídico mais eficaz de combater o inadimplemento do condomínio é, seguramente, o aumento da multa por atraso no pagamento.

- **PLs 1.199/03 e 1.382/03** - devem ser rejeitados em decorrência das razões expostas no PL seguinte.

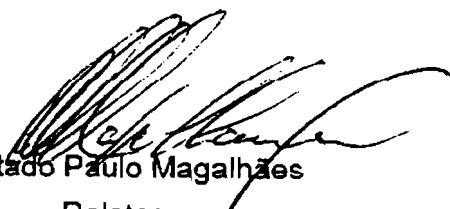
- **PL 1.323/03** - Penso que a proposição deve prosperar. É interessante notar que relativamente a este assunto temos proposições das mais diversas. As mais antigas visavam diminuir a multa, o que é compreensível porque depois da relativa estabilidade monetária adquirida após o Plano Real, a multa prevista em Lei passou a ser muito alta.

Com o advento do novo Código Civil, foram atendidos os desejos de redução da multa. Contudo, o que se vê por todo o país hoje são as dificuldades por que passam vários condomínios em decorrência do grande atraso ou mesmo do não pagamento das obrigações condominiais. É que com a multa muito baixa, as pessoas preferem pagar outros débitos ou mesmo aplicar o dinheiro para quitá-las apenas no último momento. Dessa forma, os bons pagadores têm sido muito prejudicados pelos maus pagadores e os condomínios ficam sem ter como honrar seus compromissos.

Por essas razões, e ainda por achar que a multa proposta no PL 1.323/03 está equilibrada, ou seja, é progressiva e o seu total (10%) é alto o suficiente para inibir os não pagadores sem, contudo, ser extorsiva, voto por sua aprovação.

Em face de todo o exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL 2.667/96 e dos substitutivos a ele elaborados pelas Comissões de Economia, Indústria e Comércio e pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minérios; pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição dos PLs 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96, 2.516/96, 2.727/97, 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99, 2.166/99, 2.780/00, 4.675/01, 5.939/01, 6.071/02, 7.029/02, 1.006/03, 1.199/03 e 1.382/03 e da emenda apresentada na Comissão ao PL 2.428/96; e pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL 1.323/03.

Sala da Comissão, em 20 de maio de 2004.

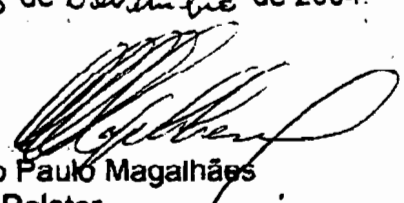

Deputado Paulo Magalhães
Relator

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

O Projeto de Lei nº 1.323, de 2003, apenso ao principal, e que teve voto pela aprovação, no mérito, deste relator, recebeu de minha parte, complementação oral de voto, a qual acrescenta parágrafo, limitando o valor total do somatório dos juros e das multas por atraso a cinco por cento ao mês, quando o pagamento dos débitos for à vista.

Assim, segundo a complementação já referida, voto, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.323, de 2003, na forma da emenda anexa.

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2004.



Deputado Paulo Magalhães
Relator

EMENDA MODIFICATIVA Nº 1

É acrescentado ao art. 2º do Projeto de Lei nº 1.323, de 2003, o seguinte parágrafo § 2º, renumerando-se o atual:

"§ 2º Não havendo juros moratórios convencionados, o valor total do somatório de multas e juros não excederá cinco por cento ao mês, no caso de o pagamento dos débitos ser à vista."

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2004.



Deputado Paulo Magalhães
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.667/96 e dos de nºs 1.048/99, 1.661/99, 1.928/99,

2.166/99, 2.241/96, 2.291/96, 2.428/96 (da emenda a este apresentada nesta Comissão), 2.516/96, 2.727/97, 2.780/00, 4.675/01, 5.939/01, 6.071/02, 7.029/02, 1.006/03, 1.199/00 e 1.382/03, apensados: e pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com emenda (apresentada pelo Relator), do de nº 1.323/03, apensado, nos termos do Parecer, com complementação do Relator, Deputado Paulo Magalhães.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Maurício Rands - Presidente, Antonio Carlos Biscaia - Vice-Presidente, Aloysio Nunes Ferreira, Antonio Carlos Magalhães Neto, Bosco Costa, Carlos Rodrigues, Darci Coelho, Gonzaga Patriota, Ildeu Araujo, Inaldo Leitão, Jefferson Campos, João Almeida, João Paulo Gomes da Silva, José Divino, José Eduardo Cardozo, Juíza Denise Frossard, Luiz Eduardo Greenhalgh, Odair, Osmar Serraglio, Paulo Magalhães, Rubens Otoni, Rubinelli, Sigmaringa Seixas, Takayama, Wagner Lago, Zenaldo Coutinho, André de Paula, Ann Pontes, Celso Russomanno, Colbert Martins, Coriolano Sales, Fernando Coruja, Isaias Silvestre, Jalme Martins, José Pimentel, Léo Alcântara, Luiz Couto, Marcos Abramo, Neucimar Fraga, Roberto Magalhães, Robson Tuma e Severiano Alves.

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2004


Deputado MAURÍCIO RANDS
Presidente