

A Multa nas Convenções Condominiais Pela Lei 4.591/64 e Pelo Novo Código Civil.

Bruno Sitta Giacomini (1)

RESUMO: O presente estudo buscou elucidar as questões atinentes à aplicação da multa condominial sob a égide da Lei nº 4.591/64 e do Código Civil de 2002, mormente quando o novel código diminui o percentual máximo da referida multa.

PALAVRAS-CHAVES: Direito civil, condomínio, multa, ato jurídico perfeito.

SUMÁRIO: INTRODUÇÃO; 1 ATO JURÍDICO PEREITO; 2 A MULTA CONDOMINIAL NA LEI Nº 4.591/64 E A NÃO APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR; 3 MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS ELABORADAS ANTES DO CÓDIGO CIVIL DE 2002; CONCLUSÃO; REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

INTRODUÇÃO

Consoante o art. 1.336 do Código Civil pátrio de 2002, são deveres do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias internas; 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.

Ainda, o §1º do mesmo artigo diz que os condôminos que não pagarem a sua contribuição ficarão sujeitos 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.

Observa-se, porém, que no sistema cível de 1916, o percentual permitido para a cobrança da referida multa aos condôminos inadimplentes poderia atingir até 20%.

Essa redução do valor da multa, admitida pelo novo código, preocupa os administradores de condomínio, bem como os condôminos, pois o número de inadimplentes tenderá a crescer.

Contudo, em que pese a aplicação desta nova porcentagem, a multa de 20% ainda

pode ser aplicada nos casos de Convenções de condomínios concluídas no regime anterior, calcada na proteção ao ato jurídico perfeito.

1 ATO JURÍDICO PERFEITO

Na Constituição da República Federativa do Brasil, que trata dos direitos e garantias fundamentais em seu artigo 5º, podemos observar que o inciso XXXVI dispõe que a lei não prejudicará o direito adquirido, bem como o ato jurídico perfeito e a coisa julgada. Destarte, qualquer lei (em sentido lato) que venha a contrariar este preceito poderá e deverá ser declarada inconstitucional, sendo retirada do ordenamento jurídico.

Para a Lei de Introdução ao Código Civil, ato jurídico perfeito é o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou. Assim, lei posterior que venha a revogar lei anterior não pode atingir tal ato.

De acordo com a Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, em seu Art. 9º:

Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Sendo a Convenção de um condomínio um ato jurídico e, estando elaborada e devidamente subscrita pelos titulares de no mínimo dois terços das frações ideais, torna-se obrigatória desde logo para os titulares das unidades ou para quem sobre elas tenha posse ou detenção, tornando-se, assim, um ato jurídico perfeito.

2 A MULTA CONDOMINIAL NA LEI Nº 4.591/64 E A NÃO APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Na mesma Lei anteriormente referida, prescreve seu 12º artigo que "cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio".

Ainda no mesmo artigo, porém em seu § 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 da mora por período igual ou superior a seis meses.

Antes do advento do Novo Código Civil, mas com a Lei 9.298/96, o §1º do artigo 52 do Código de Defesa do Consumidor passou a ter nova redação, *in verbis*: “As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a 2% (dois por cento) do valor da prestação”.

Com a alteração, pairou a dúvida de qual o valor percentual a ser aplicado no caso da multa: se o de no máximo 20%, previsto na Convenção do condomínio ou se o de dois por cento previsto no CDC.

Porém, como se observa da interpretação dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, para que a relação consumerista se instale, é necessária a existência de um consumidor, que adquire ou utiliza um produto ou serviço como destinatário final, assim como de um fornecedor, que 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.

Pelo exposto, podemos observar que a relação condominial não se trata de uma relação de consumo, mas sim de dependência, pois as taxas e contribuições arrecadadas não se destinam a outro fim a não ser a manutenção do condomínio, um rateio de despesas. Dessa forma, o percentual de dois por cento previsto no CDC não se aplicaria às hipóteses condominiais.

3 MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS ELABORADAS ANTES DO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Como já demonstrado, o Novo Código Civil disciplinou a matéria referente à multa, instituindo-a em dois por cento no caso de inadimplência. Mas em observância ao ato jurídico perfeito, as Convenções que tenham sido feitas antes do Novo Código poderão aplicar o percentual de multa já previsto, até o limite de 20%, sendo a regra do § 1º do art. 1336 do Código Civil aplicável apenas às Convenções criadas após a mudança.

Posicionamento semelhante surgiu no Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo:

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA MORATÓRIA - PERCENTUAL DE 2% (DOIS POR CENTO) PREVISTO NO ARTIGO 1336, § 1º, DO ATUAL CÓDIGO CIVIL - INADMISSIBILIDADE - APLICAÇÃO IMEDIATA MAS NÃO RETROATIVA. Multa moratória de 2% sobre os débitos condominiais. Exigência somente a partir da vigência do atual Código Civil. Aplicação imediata mas não retroativa da norma, motivo pelo qual admissível a cobrança de multa moratória de 10% sobre o débito para período em que vigorava o Código Civil de 1916 (1º de outubro de 2002 a 1º de janeiro de 2003). Agravo provido. Respeito ao ato jurídico perfeito. Artigo 5º, XXXVI, da Constituição Federal. (Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, AI 804.129-00/9 - 10ª Câm. - Rel. Juiz SOARES LEVADA - J. 18.6.2003).

Assim sendo, o direito dos condôminos adimplentes deve ser mantido frente ao dos em mora com suas obrigações, pois aqueles devem ratear as despesas advindas dessa falta de pagamento para complementá-lo, além de arcar com suas próprias custas e contribuições.

Pelas lições de Sílvio de Salvo Venosa:

O presente Código estabelece que o condômino inadimplente com suas obrigações ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito (art. 1336, § 1º). Essa multa é irrisória e deveria ser repensada urgentemente de lege ferenda. Houve veto presidencial recente na tentativa de elevá-la para 10%: regozijem-se os maus pagadores. E sofram todos os condôminos cômicos e adimplentes que vêem sua contribuição condominial aumentar, em face da inadimplência. Há medidas legais populares e popularescas. Essa multa de 2% e o veto presidencial recente estão na última categoria. Certamente, como é fato, aumentou a inadimplência dos condôminos, sobrecarregando fardo sobre os bons pagadores. Essa percentagem na multa ridícula é piegas e demagógica, para dizer o mínimo, e retrata que, de última hora, foram inseridas disposições em um Código Civil que não honram nossa tradição do passado. (2)

De grande valia são as afirmações do eminente doutrinador, em vista da indignação dos condôminos que acabam sendo prejudicados. Sem dúvida, há casos isolados de inadimplência, mas a redução da multa beneficia, sobretudo, àqueles que fazem da falta de compromisso uma prática usual.

De outro lado, segundo as palavras de Flávio Tartuce, o Código Civil de 2002 Revogou a Lei 4.591/64, reduzindo assim a multa de 20% para 2%. Demonstra que:

De acordo com a regra prevista para a aplicação das normas no tempo, quanto à validade dos negócios jurídicos, deve ser aplicada a norma do momento da sua constituição ou celebração. Assim, prevê o comando legal

que se o negócio for celebrado na vigência do CC/16, quanto à sua validade, devem ser aplicadas as regras que constavam na codificação anterior. Isso quanto à capacidade das partes, quanto à legitimação, quanto à vontade, quanto ao objeto, quanto à forma (art. 104 do nCC). (3)

Em relação ao plano da eficácia, as normas deveriam ser aplicadas no momento dos efeitos, assim, “quanto à condição, ao termo, aos juros, à multa, às regras decorrentes do inadimplemento de um negócio jurídico, devem ser aplicadas as normas constantes da atual codificação” (4).

Em fundamento ao seu posicionamento, cita acórdão do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo:

DESpesas CONDOMINIAIS – MULTA POR ATRASO – 20% - ADMISSIBILIDADE – Admiti-se a multa por atraso de 20% sobre o total da dívida fundada em despesas condominiais. Exegese do §3º, do art. 12, da Lei nº 4.591/64. Mas, se houver a liquidação de parcelas vencidas na vigência do novo Código Civil, observa-se a redução de multa para 2%, nos termos do §º, do art. 1.336, da Lei nº 10.406/2002”. (Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, Apelação nº 806.248-0/2 - 7ª Câmara. - Rel. Juiz Willian Campos, julgado do ano de 2004).

Apesar deste posicionamento, mesmo com todos os argumentos a favor da diminuição da multa, não se pode aplicar uma lei apenas interpretando friamente seu texto, deixando de lado princípios e valores a serem observados.

CONCLUSÃO

A Constituição é o suporte de validade de todo o ordenamento jurídico. Assim, se o Poder Constituinte Originário erigiu como um direito do cidadão a proteção ao ato jurídico perfeito, não pode o ordenamento infraconstitucional ferir tal direito, sob pena de se lesionar a força normativa da Constituição.

Desta maneira, o Novo Código Civil, devendo coadunar-se com a proteção ao ato jurídico perfeito e, principalmente, à função social da propriedade, deve resguardar o valor de até 20% de multa para as Convenções condominiais realizadas antes da sua vigência.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

(1) Acadêmico do 5º ano de direito na UEL – Londrina. O autor foi estagiário da Advocacia-Geral da União, Procuradoria-Seccional da União em Londrina/PR. Atualmente compõe o quadro de estagiários da Procuradoria-Geral da República, Ministério Público Federal em Londrina/PR.

(2) VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil vol. V - Direitos Reais. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2007. p. 333.

(3) TARTUCE, Flávio. Das Penalidades no Condomínio Edifício. Análise das Inovações Do Código Civil de 2002. Disponível em: www.flaviotartuce.adv.br/secoes/artigos/Tartuce_condominio.doc. Acessado em: 12 de julho de 2009.

(4) *Ibidem*.