

A REDUÇÃO DA MULTA CONDOMINIAL

“Aplicação imediata do § 1º do art. 1.336 do novo Código Civil aos condomínios constituídos antes de 11 de janeiro de 2003.”

O novo Código Civil, em seu art. 1.336, consolidou normas anteriormente presentes nos artigos 10, 12 e 21 da Lei nº 4.591/64, trazendo, no entanto, em seu § 1º, uma das novidades mais polêmicas de toda a disciplina do condomínio edilício. Trata-se da redução da multa máxima aplicável ao condômino inadimplente que, pelo § 3º do art. 12 da Lei nº 4.591/64 era de 20%, e agora passa a ser de 2%, tomando como parâmetro o Código de Defesa do Consumidor, que estipulou, para a seara consumerista, idêntico limite.

A grande discussão refere-se ao espectro de alcance da norma, ou seja, se vincularia as convenções já aprovadas antes da entrada em vigor do Código ou apenas àquelas aprovadas e registradas depois de 11.1.03.

Em um primeiro instante, seríamos levados a intuir que a redução não se aplicaria às convenções anteriores, com base na regra geral de Direito Intertemporal *tempus regit actum*.

Entretanto a resposta é mais complexa, requerendo do intérprete prévia manifestação sobre a natureza jurídica da convenção de condomínio.

Se para uns teria caráter associativo, para outros natureza contratual, havendo, ainda, quem enxergue ali um *tertium genus* que apresentaria feições contratuais e institucionais, a verdade é que a convenção de condomínio tem natureza predominantemente estatutária e institucional, uma vez que a “sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição, para abraçar qualquer indivíduo

que, por ingressar no agrupamento ou penetrar na esfera jurídica de irradiação das normas particulares, recebe os seus efeitos em caráter permanente ou temporário”¹. Trata-se de verdadeira “lei interna”, destinada a regular a vida, não só dos condôminos, mas de todos aqueles que venham adentrar no edifício.

Para João Batista Lopes, não se poderia jamais explicar a convenção de condomínio “como simples relação obrigacional, uma vez que, como exposto, sua força vinculante atinge não só os que dela participam, mas também os que passarem a integrar a vida condominial e, em certo sentido, também terceiros. (...) Assim, não só os condôminos, mas também os locatários se sujeitam às disposições da Convenção, conquanto não tenham ao últimos legitimidade para modificá-la. Não fogem ao seu império, também, os adquirentes de unidades autônomas (em caso de revenda), sendo irrelevante a alegação de que não assinaram a convenção ou não foram cientificados das restrições impostas. Até mesmo terceiros estranhos ao condomínio ficam, de certo modo, sujeitos às disposições da Convenção. Assim, por exemplo, não podem ingressar livremente no edifício sem identificar-se, quando exigido. Do mesmo modo, em caso de mudança ou de entrega de mercadorias, ficam os terceiros obrigados a obedecer estritamente as disposições porventura estabelecidas na Convenção”².

Estabelecida, portanto, a natureza jurídica da convenção de condomínio, surge uma segunda indagação: as normas que regem o condomínio

edifício seriam normas contratuais ou institucionais?

Campos Batalha, com apoio em Roubier, faz a seguinte distinção:

“Uma lei é relativa a uma instituição jurídica quando visa a situações jurídicas que têm base de certa maneira material e concreta nas pessoas ou nas coisas que nos rodeiam e quando cria diretamente sobre essa base um feixe de poderes e deveres suscetíveis de interessar a todos. Por exemplo, o casamento, a adoção, a propriedade, constituem instituições jurídicas, isto é, estatutos legais. (...) Uma lei é contratual quando visa a uma situação jurídica que tem base de certa maneira ideal e abstrata, no sentido de que estabelece, ao lado das situações precedentes, um conjunto de direitos e obrigações entre as partes contratantes, que estas são livres, em princípio, de determinar e que em muitos casos não interessam senão exclusivamente a elas. Por exemplo, se o regime da propriedade constitui um estatuto legal, a venda constitui um modo de transferir essa propriedade (...)”³.

É a mesma situação de alguém que se casou antes da Lei do Divórcio. Durante a celebração do casamento, a vontade das partes foi imprescindível para perfectibilização do ato, cujos efeitos, no entanto, já estavam rigidamente previstos na lei. De nada adiantaria tivesse o casal feito, naquela ocasião, um pacto antenupcial em que estivesse prevista a possibilidade de dissolução do casamento, da mesma forma que seria absurdo dizer que esse mesmo casal teria adquirido o direito à perpetuidade do casamento.



JC SCOPFANO



O estatuto legal do condomínio edilício antes era a Lei nº 4.591/64 e hoje é o Código Civil. O estatuto contratual é a convenção. O estatuto legal constitui a situação jurídica primária, enquanto a convenção constitui a situação jurídica secundária. As modificações introduzidas no estatuto legal, atuam sobre a convenção, que foi construída sobre a base da situação jurídica primária. Quando os condôminos subscreveram a convenção, submeteram-se ao respectivo estatuto, e, portanto, anuíram desde logo com as futuras modificações desse estatuto.

Ou seja, as partes celebraram um negócio jurídico submetendo-se à lei vigente e à lei que vigirá, sujeitando-se, automaticamente, ao estatuto legal e aceitando as alterações que o seu contrato poderia sofrer em virtude do novo diploma.

Quando os condôminos assinaram a convenção, estabeleceram eles os efeitos jurídicos da inadimplência (leia-se multa de até 20%), dentro do que então estabelecia a Lei nº 4.591/64 (estatuto legal do condomínio). A vontade das partes atuou na formação do ato, mas não no que pertence aos seus efeitos, previstos inafastavelmente na lei. Assim, se a lei modifica os efeitos da inadimplência do condômino, reduzindo o limite máximo da multa, ela não modifica os efeitos de um contrato, mas os do próprio estatuto legal, motivo pelo qual não se poderia invocar violação a direito adquirido ou a ato jurídico perfeito.

O magistério de Campos Batalha, a nosso ver, encerra a discussão:

“Entendemos, porém, que o Con-

domínio, como direito real definido e disciplinado em lei, se regula pelas normas em vigor em cada momento, quer tenha origem contratual, quer meramente legal. Assim é que, se lei nova reduzir o prazo máximo de cinco anos, fixado pelo art. 629, parágrafo único, do Código Civil, para o pacto de indivisão, essa mesma lei terá incidência imediata sobre os condomínios existentes, computando-se, é óbvio, o novo prazo a partir da data de início de vigência da nova lei (Contra: Carlos Maximiliano, *op. cit.*, p.166; Espínola e Espínola Filho, *Tratado, cit.*, v. II, p. 332; *Lei de Introdução*, cit., v. I, p. 454; pela incidência imediata da lei nova manifesta-se Faggella, *op. p. 650*). (...) É nossa maneira de entender que a lei reguladora dos direitos e deveres dos condôminos de edifícios divididos em andares ou apartamentos autônomos tem aplicação imediata aos condomínios existentes. As cláusulas das convenções ou regulamentos condominiais anteriores subsistirão apenas se harmônicas com a nova lei; não subsistirão naqueles pontos em que se atritarem com a nova disciplina legal”⁴.

Por todas essas razões e com esteio na abalizada doutrina acima referida, entendemos que o notável avanço representado pela redução do percentual máximo da multa por atraso no pagamento da taxa condominial deve ser imediatamente aplicado, quer para as convenções anteriores a 11 de janeiro de 2003, quer para as posteriores, em que pese às respeitáveis opiniões com sentido contrário.⁵

Registre-se, finalmente, que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) e o Segundo Tribunal de Alçada Cível (TAC) de S. Paulo julgaram os primeiros casos ratificando a inclinação da jurisprudência no sentido de que a multa máxima de 2% prevista no novo Código Civil pode ser aplicada sobre os atrasos registrados a partir de 11 de janeiro, independentemente de a convenção de condomínio ter sido aprovada em data anterior, afastando-se, assim, a tese de que as convenções são atos jurídicos perfeitos e, portanto, não poderiam ser modificadas por lei posterior. A 10ª Câmara do TAC-SP decidiu que a multa moratória de 2% do atual Código tem aplicação imediata, apenas não podendo retroagir para alcançar as parcelas vencidas antes de 11 de janeiro de 2003. ■

NOTAS

- 1 Cf. Caio Mário da Silva Pereira. *Condomínios e Incorporações*, 3. ed., 1977, p.130-131.
- 2 Lopes, João Batista. *Condomínio*, 4. ed., S. Paulo, Rev dos Tribunais, 1994, p. 77/78.
- 3 Batalha, Wilson de Souza Campos. *Direito Intertemporal*, R. de Janeiro, Forense, 1980, p. 342.
- 4 Ob. cit., p. 289. Roubier distingue o condomínio resultante de convenção, daquele resultante da lei. Se a co-propriedade é regulada por convenção, diz ele, “é a lei do dia da convenção que permanecerá em vigor, por força da regra segundo a qual as leis novas não têm efeito sobre os contratos em curso. Quanto às hipóteses de indivisão legal, porém, as leis novas que viessem modificar o regime da indivisão, os direitos e os poderes dos condôminos, aplicar-se-iam imediatamente” (*Apud* Campos Batalha, ob. cit., p. 288).
- 5 Para Carlos Alberto Dabus Maluf a regra só tem aplicação naqueles condomínios constituídos na vigência da nova lei civil de 2002. Os condomínios constituídos na vigência da lei anterior em cujas convenções estiverem previstas a multa de 20% deve ser ela ainda aplicada. Isto porque no artigo 6º, parágrafo 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil (Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942), diz que a lei nova, embora tenha aplicação imediata, deverá respeitar, entre outras hipóteses, o ato jurídico perfeito, que deve ser entendido como aquele que praticado e já consumado na vigência da lei anterior. Ora, as convenções feitas sob a égide da Lei nº 4.591/64, bem como aquelas que foram firmadas na forma das legislações anteriores (Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 posteriormente modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, e pela Lei nº 285, de 5 de junho de 1948) que disciplinavam a matéria, e que previam multa de 20% (vinte por cento), devem aplicar a multa nelas previstas, pois as convenções são atos jurídicos perfeitos e não podem ser alteradas pela lei nova. As convenções são atos negociais firmados entre particulares e disciplinam condutas de caráter privado, normas que podem ser modificadas pelos condôminos, tendo o caráter eminentemente negocial, não disciplinando, e nem poderiam disciplinar ou transigir, sobre normas de direito indisponível. Assim, a lei nova não pode afetar as convenções já existentes, pois não se trata no caso de norma de ordem pública, única hipótese em que a lei nova tem aplicação imediata em se tratando de ato jurídico perfeito (O Condomínio Edilício no Novo Código Civil, artigo publicado na Revista da AASP, ano XXII, nº 68, p. 61/69 e na Revista *Intelligentia Juridica* nº 27 – www.intelligentiajuridica.com.br)

MÁRIO LUIZ DELGADO é advogado e assessor parlamentar na Câmara dos Deputados, havendo atuado como principal colaborador do relator-geral do novo Código Civil. É autor de *O Novo Código Civil Confrontado* (Método, 2002) e *Novo Código Civil Comentado* (Saraiva, 2002).