Os condomínios e o novo Código Civil

* Mário Márcio de Almeida Sousa

O novo Código Civil, que entrou em vigor no dia 11 de janeiro de 2003, operou significativas modificações na disciplina dos condomínios. A Lei nº 4.591/64 – Lei de Condomínios e Incorporações -, que continua vigendo, teve muitos de seus dispositivos substituídos pela Lei nº 10.406/2002 (novo Código Civil). No mundo jurídico, quando isso ocorre, diz-se que houve *derrogação tácita*: a disposição posterior é incompatível ou colidente com a que antes vigorava e, por isso, esta última deixa de valer mesmo sem que uma faça qualquer referência à outra.

Nessa seara, dentre as inovações mais importantes e polêmicas destacam-se aquelas relativas às multas a serem impostas aos condôminos que não cumprirem seus deveres perante o condomínio.

Na parte em que trata das contribuições mensais, a nova Lei Civil passou a dispor que "*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"* (art.1336, § 1º). Isso quer dizer que, atualmente, os condomínios podem cobrar juros moratórios superiores a 1%, mas não multas superiores a 2% quando a cota mensal não for paga na data de vencimento.

Antes, os juros moratórios eram limitados a 1% ao mês e a multa pelo pagamento da cota mensal após o vencimento poderia ser de até 20% sobre o débito, desde que assim previsse a convenção. Isso ocorria por força do disposto no artigo 12, § 3º, da Lei nº 4.591/64 – Lei de Condomínios e Incorporações. Mas há quem diga que mesmo tendo o novo Código liberado a taxa de juros, permanece a obrigação de se observar a Lei de Usura, que limita os juros a 1% ao mês, e a Constituição Federal, que os limita em 12% ao ano. Eis aqui uma importante questão a ser decidida pelos nossos Tribunais.

De acordo com o Deputado Federal Ricardo Fiuza, Relator-Geral do novo Código Civil na Câmara dos Deputados, a redução da multa por inadimplemento fez-se necessária para harmonizar a nova Lei com o Código de Defesa do Consumidor, que, em seu artigo 52, § 1º, dispõe que "*as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no seu termo não poderão ser superiores a 2% do valor da prestação*".

Inúmeras são as críticas contrárias a essas alterações.

Do ponto de vista socioeconômico, destacam-se as formuladas por aqueles que, assim como eu, pensam que a drástica redução da multa fomentará a impontualidade, beneficiando os maus pagadores e, obviamente, prejudicando os bons, que deverão suportar os ônus decorrentes das faltas alheias. Os síndicos e os administradores de imóveis estão deveras preocupados – e com razão!

Da perspectiva jurídica, as críticas se erguem sobre o argumento de que as relações entre o condomínio e os condôminos não podem ser consideradas como de consumo. Essa corrente de pensamento – à qual também me filio – conta com a adesão de juristas ilustres, como o Professor Carlos Alberto Dabus Maluf, para quem "*as despesas originadas do condomínio edilício, que devem ser suportadas pelos condôminos, não podem ser consideradas relações de consumo, mas pagamento de serviços prestados por terceiros ao condomínio, não se aplicando, por conseguinte, as regras do Código de Defesa do Consumidor*".

Há ainda muita divergência no campo jurídico quanto à necessidade de se reduzir, de logo, a multa por inadimplemento para o percentual estipulado pela nova Lei. Alguns afirmam que não mais podem ser cobradas multas superiores a 2%; outros, como eu, sustentam que prevalecem as convenções que impõem percentual maior que 2%, dependendo sua redução da

aprovação dos condôminos. O mesmo se diga em relação aos juros moratórios, que hoje podem ser superiores a 1%.

O novo Código Civil também inovou ao prescrever que a convenção ou o ato constitutivo do condomínio podem contemplar multa de até cinco vezes as contribuições mensais para os condôminos que: realizarem obras que comprometam a segurança da edificação; alterarem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; não derem às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (art.1336, § 2º).

A primeira parte (*caput*) do artigo 1337 da atual Lei Civil, por sua vez, dispõe que o condômino, ou possuidor, que repetidas vezes não cumprir com os seus deveres perante o condomínio poderá ser obrigado a pagar multa de até cinco vezes o valor atribuído à contribuição mensal. A aplicação dessa multa depende da deliberação de pelo menos três quartos dos condôminos restantes.

Já o parágrafo único desse mesmo artigo estabelece que o condômino, ou possuidor, que mantiver comportamento anti-social e, por isso, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, ou possuidores, poderá ser compelido a pagar multa de até dez vezes o valor da cota mensal, até ulterior deliberação da assembléia. Aqui também será necessária a aprovação de pelos menos três quartos dos condôminos restantes.

Os artigos 1336 e 1337 têm origem e fundamento, dentre outros, no artigo 21 da Lei nº 4.591/64, segundo o qual "*a violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber*". E como este antigo dispositivo, aqueles também possibilitam que o condômino faltoso seja condenado a reparar as perdas e os danos a que der causa.

A crítica que se faz às multas cuja aplicação depende da deliberação de muitos condôminos decorre da constatação de que dificilmente uma assembléia de condomínio alcança quórum superior a cinqüenta por cento. Soma-se a isso, ainda, o constrangimento que pode acometer alguns condôminos quando tiverem que decidir pela aplicação de uma penalidade tão rigorosa contra um vizinho, pouco importando o quão chato, impontual e encrenqueiro ele seja.

Para alguns estudiosos, o legislador brasileiro também laborou em equívoco ao consignar no parágrafo único do artigo 1337 a expressão "*comportamento anti-social*", porquanto esta seria vaga e sujeita a conceitos os mais variados. Concordo em parte com esse posicionamento, sobretudo porque aquilo que me é correto pode não sê-lo para o meu vizinho. Entretanto, não se pode perder de vista que há comportamentos que são incontestavelmente anti-sociais, como, por exemplo, o daquele indivíduo que costuma ofender e agredir os vizinhos sempre que estes lhe pedem para ouvir música em um volume mais baixo.

Ainda em relação ao chamado "*comportamento anti-social*", é oportuno registrar que, ao contrário do que vêm divulgando alguns operadores do Direito, o novo Código Civil não permite a expulsão do condômino cuja conduta venha a ser considerada como tal. E nem poderia ser diferente, levando-se em conta os dispositivos da Constituição Federal e do próprio Código Civil que protegem o direito de propriedade e o direito de ir e vir. Na verdade, o que pode ocorrer é que um condômino seja tão penalizado por seu comportamento que se veja obrigado a se desfazer de seu imóvel para quitar o débito daí decorrente. E isso pode ocorrer por vontade sua ou por determinação judicial.

Por fim, é importante destacar que a aplicação das multas previstas nos artigos 1336, § 2º, e 1337 pode ocorrer mesmo naqueles condomínios que já tinham regras próprias à época da entrada em vigor do novo Código Civil, desde que, é claro, a assembléia assim decida e seja observado o quórum necessário para cada caso. Isso porque, essas hipóteses, a nova Lei não menciona previsão convencional, mas apenas deliberação de certo número de condôminos. Mas

essa não é uma opinião unânime, pois há quem diga que esses dispositivos somente poderão ser aplicados se a convenção for alterada para esse fim.

Divergências à parte, o fato é que o novo Código Civil já está em vigor, com todas as suas qualidades e imperfeições. E decerto que nos cabe cumpri-lo. Todavia, não sem tentar compreendê-lo, de modo a auxiliar no seu aperfeiçoamento. Aos Tribunais brasileiros, por sua vez, cumpre interpretá-lo e aplicá-lo, fixando-lhe os conceitos e o alcance. Já aos nossos Congressistas convém fazer com que a nova Lei acompanhe, tanto quanto possível, as vertiginosas mudanças pelas quais passa nossa sociedade.

Oxalá tudo isso ocorra – e sem demora!

Mário Márcio de Almeida Sousa – Juiz de Direito e Juiz Eleitoral no Maranhão. Pós-graduado em Direito Constitucional. Pós-graduando em Gestão do Poder Judiciário (FGV) e em Direito Eleitoral.

e-mail: juizmariomarcio@gmail.com
www.juizmariomarcio.blogspot.com

(Artigo elaborado no ano de 2003, quando o autor ainda era Assessor Jurídico do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão)