

REPRESENT DE INCONSTITUCIONALIDADE

PRAZO DE DECADÊNCIA

UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA — COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS - ATRASO NO PAGAMENTO - MULTA - PERCENTUAL APLICADO

EMENTA

ACÓRDÃO: O pagamento de cotas condominiais, com desconto, na realidade oculta multa para pagamento posterior, sendo ilegal a inserção de nova multa por atraso. A Lei 4.591/64 expressamente dispõe que a multa por atraso no pagamento de cotas condominiais não pode ultrapassar 20%, sendo vedado ao condomínio fazer incidir este percentual sobre o valor cobrado sem desconto, posto que significa imposição de ditas multas. O desconto por pagamento antecipado da cota condominial embute multa, que não admite aplicação de outra, e muito menos, de percentual acima de 20% como previsto na Lei 4.591/64. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Uniformização de Jurisprudência nº 001/2.000, em que é requerente: Egrégia 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e interessados: 1º Lúcia Amália Zanchetta e 2º Condomínio do Edifício Visconde de Albuquerque. Acordam os Desembargadores que compõem o Egrégio Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, acolheu-se o incidente uniformizando-se a jurisprudência, nos termos do voto do relator. Trata-se de uniformização de jurisprudência sobre imposição de multa por atraso no pagamento de cotas condominiais, havendo conflito jurisprudencial sobre a matéria neste tribunal. A Lei 4.591/64 expressamente dispõe no § 3º do seu art. 12 que é permitida a imposição de multa ao condomínio por atraso no pagamento da cota condominial, respeitado o percentual máximo de 20%. Se o condomínio emite boleto trazendo dois valores, um com desconto para pagamento até certo dia e outro para pagamento posterior, com data de vencimento, esta cobrança traz em seu bojo a imposição de multa por atraso, sendo ilegal a cobrança do percentual de 20% sobre o valor sem o "desconto que na realidade, como já dito, não passa de multa que se pretende ocultar nominando de "desconto." A cobrança da multa de 20% prevista na Lei 4.591/64 sobre o valor já majorado por outra multa que se pretende disfarçar chamando de desconto, revela bis in idem inadmissível, que contraria a ordem jurídica vigente. Ressalto, ainda, que a primeira multa, maliciosamente designada, como desconto, não pode ultrapassar o limite de 20% previsto na lei. Os acórdãos acostados, pelo representante do Ministério Público, f. 167/172, trazem a posição que adoto e que vota uma fraude à lei, impondo ao condômino duas multas por atraso no pagamento das cotas condominiais. Assim sendo, a multa por mora no recolhimento da cota condominial, não pode ultrapassar 20% de seu valor na forma do § 3º do art. 12 da Lei 4.591/64, certo que quaisquer bônus ou descontos para pagamento antecipado da cota aludida, caracterizam multa embutida inadmissível, vez que mascara a cobrança de outra multa, travestida de desconto. Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2000 Des. Humberto Manes - Presidente s/voto Des. Luiz Carlos Guimarães - Relator Proposta seguinte súmula: "O desconto por pagamento antecipado da cota condominial embute multa, que não admite aplicação de outra, e, muito menos, de percentual acima de 20% como previsto na Lei 4.591/64". Arquivo do EMFOR, TJRJ/RD49.212 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2002. Ano LIV. Nº 641