

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

CONTRIBUIÇÃO DE PREVIDÊNCIA

Recurso

re .

QUOTAS CONDOMINIAIS — MULTAS DE MORA - FIXAÇÃO DE VALOR - ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

EMENTA

ACÓRDÃO: Embargos Infringentes. Cotas condominiais em atraso. Cobrança. Pretendida aplicação de multa de 20% e juros moratórios. Interpretação, para a qual é possível invocar-se o suprimento analógico, do art. 52, § 1º do Código de Defesa do Consumidor. Multas de mora decorrentes de inadimplemento de obrigação não podem ser superiores a 2% do valor da prestação, em virtude da nova redação que lhe foi dada pela Lei 9298/96. Condomínio é prestador de serviço, e não empresa de acumulação de lucros. Acolhimento dos embargos, provendo-se o recurso, restando preponderante o douto voto vencido, para reduzir a multa penal moratória a 02% do débito. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos Infringentes 267/98, acordam os Desembargadores do 2º Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria, em acolher os embargos, dando-lhes provimento, nos termos do voto do Relator, vencidos os eminentes Desembargadores MURILO ANDRADE e JAIR P. ALMEIDA. Embargos infringentes (f. 99/102) interpostos por Sarita Danon e seu marido Henrique Danon, representados pela Curadoria Especial, voltando-se contra decisão de recurso de ação de cobrança de cotas condominiais pelo rito sumário, ajuizada pelo Condomínio do Edifício Solar Marquês de Abrantes, ora embargado. A sentença (fls. 55/57) julgou procedente, em parte, o pedido, para condenar os réus a pagarem ao condomínio autor as parcelas em atraso, calculadas até o dia 10 de cada mês, acrescidas de juros de 1 (hum por cento) ao mês, correção monetária e multa de 2 (dois por cento), além das custas processuais e honorários advocatícios. Contra essa decisão apelou o condomínio, pleiteando a restauração, para fins de pagamento do débito, do valor original da cota condominial, e não aquele valor com desconto para pagamento antecipado, bem como a multa convencional e legal de 20 (vinte por cento), e não 2% (dois por cento) como sentenciado. Ao apelo foi dado provim ento, por maioria (f. 86/97), restando divergente o voto que pretende o embargante fazer prevalecer (f. 99/102) afirmando que, "considerando o condomínio prestador de serviços aos condôminos, e que a essas relações se aplicam integralmente as normas do Código de Defesa do Consumidor e que a fixação de multa em valor superior a 2% (dois por cento) gera enriquecimento sem causa para o condomínio apelante em flagrante e violento prejuízo do condômino". Impugnação aos embargos (fls. 107/ 110) em prestígio à decisão majoritária, ressaltando que "a relação jurídica entre condomínio e os condôminos é regida por legislação específica, não se aplicando o disposto no Código de Defesa do Consumidor". É o relatório. A d. sentença de primeiro grau e o excelente voto solitário fazem que este prevaleça, ante a grandeza dos argumentos, modernos e atualizados, expendidos naquela e nesta peça judiciais. Com efeito, é possível, conquanto não se cuide de lacuna, invocar-se o princípio da analogia, no sentido de aplicar-se ao caso o texto inovador, e que deixa ao relento dispositivo que não tem mais razão de existir, eis que em inteiro descompasso com a realidade do país e com os princípios de equilíbrio entre as partes. Com efeito, cinge-se a pendência à consideração de que está por demais elevada a multa de 20% sobre os débitos condominiais. E está. Ora, de integral aplicação à espécie a regra do art. 52, § 1º do Cód. de Defesa do Consumidor, ao dispor que "as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no seu termo não poderão ser superiores a 2 (dois por cento) do valor da prestação", percentual que passou a ser nesse teto, em virtude de nova redação que lhe foi dada pela Lei 9.298/96. O novo percentual aplica-se a todos os contratos de consumo, sendo de lembrar-se que o Banco Central do Brasil editou a Circular nº 2754, de 7.5.97, que manda aplicar a norma sob exame aos consórcios. Com toda certeza, não serão as cotas

condominiais que terão, por atraso de pagamento, a multa astronômica de 20% se se lembrar que a Lei 4.591/66 foi editada em época onde prevista grande inflação, o que hoje não ocorre. Assim, dá-se provimento ao recurso, incorporando-se, ademais, ao acórdão, os demais fundamentos expendidos no minucioso e douto voto vencido, da lavra da ilustre Des. LETÍCIA DE FARIA SARDAS, que passa a prevalecer, fixando-se o valor da multa em 2% do débito, data venia da ilustrada maioria, restando vencidos os eminentes Desembargadores MURILO ANDRADE e JAIR PONTES DE ALMEIDA, que rejeitavam os