



CAMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 451, DE 2020

Altera o art. 1.398 da Lei nº 10.406, para acrescentar entre as competências do síndico de condomínio a obrigação de dar anualmente aos condôminos a quitação do ano em que se antecede.

Autor: Deputado CHARLES FERNANDES

Relator: Deputado LUIS MIRANDA

I - RELATÓRIO

O ilustre deputado Charles Fernandes apresenta projeto de lei mediante o qual busca alterar o art. 1348 do Código Civil, de modo a estabelecer entre as competências do síndico a obrigação de entregar aos condôminos a quitação anual de débitos.

Ao justificar a medida, sustenta que a Lei 12.007, de 2009, apesar de ter estabelecido a obrigatoriedade da emissão da quitação anual de débitos para as prestadoras de serviços públicos e privados, não estendeu esse benefício aos condôminos. Defende que, também nos condomínios, a quitação anual de débitos diminuirá a burocracia e o acúmulo de papel, contribuindo para facilitar a vida dos proprietários e inquilinos de imóveis.

Compete a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, de forma conclusiva, examinar a constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito da proposta.

É o relatório.



II - VOTO DO RELATOR

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luis Miranda
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218475688200>



* C D 2 1 8 4 7 5 6 8 8 2 0 0 *



CAMARA DOS DEPUTADOS

O projeto de lei atende aos preceitos constitucionais formais concernentes à competência legislativa da União, às atribuições do Congresso Nacional e à legitimação de iniciativa parlamentar, nos exatos termos dos artigos 22, inciso I, 48 e 61, todos da Constituição da República.

No tocante à juridicidade, a proposição revela-se adequada. O meio escolhido é apropriado para atingir o objetivo pretendido. O conteúdo possui generalidade, inova no ordenamento jurídico e mostra-se harmônico com os princípios gerais do Direito.

Quanto ao mérito, a proposta merece prosperar.

Após algumas dúvidas iniciais entre doutrinadores, prevaleceu o entendimento de que os condomínios não foram obrigados pela Lei nº 12.007/2009 a emitir a declaração de quitação anual de débitos, pois a relação entre os condôminos não configura nem prestação de serviço nem relação de consumo.

O presente projeto de lei, de forma bastante meritória, pretende, também nas relações condominiais, acabar com a necessidade de os condôminos guardarem todos os comprovantes de pagamento mensais relacionados ao condomínio, como o pagamento de eventuais taxas extras e taxa condominial mensal. O condômino que estiver com os pagamentos em dia, de forma semelhante com o que ocorre na Lei n. 12.007/2009, receberá do síndico essa declaração, que valerá sobre todas as outras. O resultado é benéfico, pois aumenta a segurança jurídica dos envolvidos e reduz a burocracia.

Quanto à técnica legislativa, percebo que, na ementa da proposta, em virtude de erro material, foi feita referência ao art. 1.398 do Código Civil, e não ao art. 1348. Além disso, considero interessante modificar também o art. 1335 do Diploma privado para, observando a sistemática, estabelecer como direito do condômino o recebimento da declaração de quitação anual de débitos.

Ante o quadro, meu voto é pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do projeto de lei. No mérito, manifesto-me pela aprovação, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2021.



* * 6 0 2 1 8 4 7 5 6 8 8 2 0 0 *



CAMARA DOS DEPUTADOS

Deputado LUIS MIRANDA
Relator

2021-2866



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luis Miranda
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218475688200>



* C D 2 1 8 4 7 5 6 8 8 2 0 0 *



CAMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PL N. 451, DE 2020.

Altera os arts. 1.335 e 1.348 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, para estabelecer a obrigatoriedade da emissão da declaração de quitação anual de débitos nas relações condominiais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera os arts. 1.335 e 1.348 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, para estabelecer a obrigatoriedade da emissão da declaração de quitação anual de débitos nas relações condominiais.

Art. 2º O art. 1.335 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.
1335.
.....
[...]

IV – receber a declaração de quitação anual de débitos, caso tenha quitado todos os débitos relativos ao ano em referência. (NR)”

Art. 3º O art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação

“Art.
1348.



* C D 2 1 8 4 7 5 6 8 8 2 0 0 *



CAMARA DOS DEPUTADOS

[...]

X –encaminhar ao condômino, juntamente com a fatura do mês de maio do ano seguinte ou no mês subsequente à completa quitação dos débitos do ano anterior, a declaração de quitação anual de débitos

.....(NR)"

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2021.

Deputado LUIS MIRANDA
Relator

2021-2866



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luis Miranda
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218475688200>



+ 0 0 0 1 0 1 7 5 6 8 9 3 0 0