



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 451-A, DE 2020

(Do Sr. Charles Fernandes)

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; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. LUIS MIRANDA).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei 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.

Art. 2º O art. 1.348 da Lei nº 10.406, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.1.348.....

X – Dar anualmente aos condôminos a quitação do ano em que se antecede.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A nova lei se aprovada confere aos consumidores outro meio de prova do pagamento de produtos e serviços nos contratos de execução continuada, tornando mais simples a conservação de documentos destinados a essa finalidade. É certo que, nos termos do art. 319 do Código Civil, temos o devedor direito de exigir a quitação. No entanto, a quitação relativa a cada mês dificulta a comprovação por parte dos condôminos. A Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009, estabeleceu a obrigatoriedade de as pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados emitirem declaração de quitação anual de débitos aos consumidores. É certo que, nos termos do art. 319 do Código Civil, temos o devedor direito de exigir a quitação. No entanto, a quitação relativa a cada mês dificulta a comprovação por parte dos condôminos. Considerando que o prazo prescricional para a cobrança de despesas condominiais é de cinco anos é necessário amontoar continuamente sessenta comprovantes de pagamento, caso não haja documento que ateste o cumprimento da obrigação. Assim, trilhando o caminho virtuoso já aberto pela promulgação da Lei nº 12.007/09, pensou ser de bom alvitre estender o comando normativo ali contido às relações condominiais. Sendo na prática, conferir maiores poderes aos administradores de condomínio. Assim, nada mais justo do que garantir ao condômino de meios eficazes para a proteção de seu patrimônio contra investidas em processos executivos. Ante o exposto, rogamos aos ilustres pares o indispensável apoio para a aprovação desta proposição e a sua consequente conversão em lei.

Sala das Sessões, 3 de março de 2020.

Deputado CHARLES FERNANDES

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE ESPECIAL

LIVRO I DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO III DO ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

CAPÍTULO I DO PAGAMENTO

Seção III Do Objeto do Pagamento e Sua Prova

Art. 319. O devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada.

Art. 320. A quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante.

Parágrafo único. Ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá a quitação, se de seus termos ou das circunstâncias resultar haver sido paga a dívida.

LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

TÍTULO III DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção II Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;
II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

.....
.....

LEI Nº 12.007, DE 29 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre a emissão de declaração de quitação anual de débitos pelas pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados são obrigadas a emitir e a encaminhar ao consumidor declaração de quitação anual de débitos.

Art. 2º A declaração de quitação anual de débitos compreenderá os meses de janeiro a dezembro de cada ano, tendo como referência a data do vencimento da respectiva fatura.

§ 1º Somente terão direito à declaração de quitação anual de débitos os consumidores que quitarem todos os débitos relativos ao ano em referência.

§ 2º Caso o consumidor não tenha utilizado os serviços durante todos os meses do ano anterior, terá ele o direito à declaração de quitação dos meses em que houve faturamento dos débitos.

§ 3º Caso exista algum débito sendo questionado judicialmente, terá o consumidor o direito à declaração de quitação dos meses em que houve faturamento dos débitos.

Art. 3º A declaração de quitação anual deverá ser encaminhada ao consumidor por ocasião do encaminhamento da fatura a vencer no mês de maio do ano seguinte ou no mês subsequente à completa quitação dos débitos do ano anterior ou dos anos anteriores, podendo ser emitida em espaço da própria fatura.

Art. 4º Da declaração de quitação anual deverá constar a informação de que ela substitui, para a comprovação do cumprimento das obrigações do consumidor, as quitações dos faturamentos mensais dos débitos do ano a que se refere e dos anos anteriores.

Art. 5º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará os infratores às sanções previstas na Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, sem prejuízo daquelas determinadas pela legislação de defesa do consumidor.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de julho de 2009; 188º da Independência e 121º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Guido Mantega

José Gomes Temporão



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>

Apresentação: 10/05/2021 16:08 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 451/2020

PRL n.1





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 2021.



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

Deputado LUIS MIRANDA
Relator

2021-2866

Apresentação: 10/05/2021 16:08 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 451/2020
PRL n.1



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.

.....



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





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

Apresentação: 10/05/2021 16:08 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 451/2020

PRL n.1



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



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Apresentação: 03/11/2021 12:00 - CCJC
PAR 1 CCJC => PL 451/2020

PAR n.1

PROJETO DE LEI Nº 451, DE 2020

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei nº 451/2020, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Luis Miranda.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Bia Kicis - Presidente, Marcos Pereira e Darci de Matos - Vice-Presidentes, Alencar Santana Braga, Bilac Pinto, Capitão Augusto, Carlos Jordy, Dagoberto Nogueira, Diego Garcia, Edilázio Júnior, Fábio Trad, Félix Mendonça Júnior, Genecias Noronha, Gervásio Maia, Juarez Costa, Kim Kataguiri, Leur Lomanto Júnior, Lucas Redecker, Marcelo Aro, Margarete Coelho, Orlando Silva, Pastor Eurico, Paulo Eduardo Martins, Paulo Magalhães, Paulo Teixeira, Rubens Bueno, Rui Falcão, Samuel Moreira, Sergio Toledo, Subtenente Gonzaga, Vitor Hugo, Alê Silva, Angela Amin, Christiane de Souza Yared, Denis Bezerra, Dr. Frederico, Erika Kokay, Fábio Mitidieri, Hugo Leal, Joenia Wapichana, Leonardo Picciani, Lincoln Portela, Reginaldo Lopes, Reinhold Stephanes Junior, Tabata Amaral, Túlio Gadêlha e Zé Neto.

Sala da Comissão, em 28 de outubro de 2021.

Deputada BIA KICIS
Presidente



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Bia Kicis
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213851105500>





CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CCJC
AO PROJETO DE LEI Nº 451, DE 2020

Apresentação: 04/11/2021 14:38 - CCJC
SBT-A 1 CCJC => PL 451/2020
SBT-A n.1

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



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Bia Kicis
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218277345600>





CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Apresentação: 04/11/2021 14:38 - CCJC
SBT-A 1 CCJC => PL 451/2020
SBT-A n.1

“Art.

1348.

.....

[...]

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 28 de outubro de 2021.

Deputada BIA KICIS
Presidente



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Bia Kicis
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218277345600>



* C D 2 1 8 2 7 7 3 3 4 5 6 0 0 *