



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.806, DE 2022

(Do Sr. Rubens Pereira Júnior)

Altera o art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para acrescentar entre as competências do síndico de condomínio edilício a obrigação de dar anualmente aos condôminos comprovante de quitação das taxas e despesas devidas no ano antecedente.

DESPACHO:

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

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2022.
(Do Sr. Rubens Pereira Junior)

Altera o art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para acrescentar entre as competências do síndico de condomínio edilício a obrigação de dar anualmente aos condôminos comprovante de quitação das taxas e despesas devidas no ano antecedente.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta lei altera o art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para acrescentar entre as competências do síndico de condomínio edilício a obrigação de dar anualmente aos condôminos comprovante de quitação das taxas e despesas devidas no ano antecedente.

Art. 2º - O art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.

1.348-

X - Dar anualmente aos condôminos comprovante de quitação das taxas e despesas devidas no ano antecedente.

§ 3º *Caso exista contribuição questionada judicialmente, tem o condômino o direito à quitação das contribuições adimplidas no período.” (NR).*

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



JUSTIFICAÇÃO

Nos termos do art. 319 do Código Civil, tem o devedor direito de exigir a quitação. No entanto, a quitação relativa a cada mês dificulta a comprovação por parte dos condôminos.

Considerando que, conforme orientação jurisprudencial, o prazo prescricional para a cobrança de despesas condominiais é de cinco anos (REsp 1.483.930/DF), é necessário armazenar continuamente sessenta comprovantes de pagamento, caso não haja documento que ateste o cumprimento da obrigação.

Neste sentido, 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. A nova lei 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.

Isto posto, entendemos que a facilidade trazida aos consumidores mediante a aplicação da Lei 12007/09 pode ser estendida aos condôminos. Deste modo, com a alteração legislativa pretendida por esta proposição, será entregue aos condôminos, anualmente, comprovante de quitação das taxas e despesas do ano anterior, de maneira que não precise guardar todos os comprovantes mensais, mas apenas esse documento que atesta o adimplemento total das taxas e despesas cobradas no ano anterior.

Ademais, o condômino terá direito ao comprovante, descritivo das parcelas efetivamente adimplidas, quando houver alguma contribuição judicialmente questionada.

Assim, por entendermos ser a presente proposição deveras relevante e significativa é que submetemos a mesma a íclita apreciação de Vossas Excelências e pugnamos por seu reconhecimento e consequente aprovação.

Sala das Sessões, 30 de junho de 2022.



RUBENS PEREIRA JÚNIOR
Deputado Federal – PT/MA

Apresentação: 29/06/2022 14:33 - Mesa

PL n.1806/2022



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Rubens Pereira Júnior
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD228015974800>



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 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 quitantes 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

Helio Costa

FIM DO DOCUMENTO
