

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.806, DE 2022

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.

Autor: Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Relator: Deputado PATRUS ANANIAS

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe tem por finalidade acrescentar inciso ao art. 1.348 do Código Civil, para incluir entre as atribuições do síndico do condomínio edilício “dar anualmente aos condôminos comprovante de quitação das taxas e despesas devidas no ano antecedente”. Propõe, ainda, a inserção de parágrafo com o seguinte preceito normativo: “caso exista contribuição questionada judicialmente, tem o condômino tem o direito à quitação das contribuições adimplidas no período”.

O ilustre Deputado Rubens Pereira Júnior, autor da proposição, pondera que a quitação relativa a cada mês dificulta a comprovação por parte dos condôminos. Aponta que, considerado o prazo prescricional de cinco anos, torna-se necessário armazenar continuamente sessenta comprovantes de pagamento, caso não exista um documento único que ateste o cumprimento da obrigação. Sugere sistemática semelhante à incluída no ordenamento jurídico pela Lei nº 12.007, de 2009, que instituiu a obrigatoriedade de as pessoas



jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados emitirem declaração anual de quitação dos débitos dos consumidores.

O projeto está sujeito ao regime de tramitação ordinário e à apreciação conclusiva desta Comissão (RI, art. 54), à qual compete a análise de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa (RI, art. 53, III) e de mérito (RI, art. 32, IV, e). Escoou o prazo regimental sem a apresentação de emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Vem ao exame desta Comissão projeto de lei cujo objetivo é obrigar o síndico de condomínio edilício a dar anualmente aos condôminos a quitação de taxas e despesas devidas no ano antecedente.

A proposição versa sobre direito civil, matéria de competência legislativa privativa da União (CF, art. 22, I), de livre iniciativa de qualquer membro desta Casa Legislativa (CF, art. 60, *caput*) sujeita à deliberação do Congresso Nacional (CF, art. 48). Estão, portanto, preenchidos os requisitos de **constitucionalidade formal**. Ademais, verifica-se não serem violados quaisquer preceitos substanciais da Lei Maior, de modo que o juízo de **constitucionalidade material** é positivo.

É imperioso o reconhecimento da **juridicidade** da proposição, dotada dos atributos de generalidade, abstração e coercitividade, além de se conformar aos princípios gerais de direito e às demais regras do ordenamento jurídico.

Irrepreensível a **técnica legislativa** empregada no projeto de lei, que observa rigorosamente os preceitos da Lei Complementar nº 95, de 1998.

No que concerne ao **mérito**, a proposta é conveniente. Como bem destaca o ilustre autor da proposta, sendo o prazo prescricional para a cobrança dos débitos condominiais de cinco anos, o condômino, para se



precaver de demandas injustas, deve manter em sua guarda sessenta comprovantes de pagamento, o que se afigura um excesso. Nas relações de consumo, a solução foi oferecida pela Lei nº 12.007, de 2009, que obriga o envio da quitação anual dos débitos (como os de fornecimento de água e saneamento básico, de energia elétrica, telefone etc.). Contudo, não havendo relação de consumo entre o condomínio e os condôminos, a referida lei não lhes é aplicável, exigindo-se a edição de lei específica para esse fim.

Embora a proposição se inspire na Lei nº 12.007, de 2009, verifica-se relevante diferença redacional, que se traduz em uma distinção entre a obrigação que se pretende estabelecer ao síndico e aquela já imposta a prestadores de serviços públicos ou privados. Enquanto para estes, a quitação deve abranger todo o ano anterior, desde que inexistam taxas inadimplidas, o dispositivo inserido no Código Civil determina simplesmente o encaminhamento de quitação das taxas e despesas devidas no ano antecedente, ou seja, parece admitir que a quitação pode abranger apenas as taxas efetivamente adimplidas, ainda que existam outras não pagas. Não nos parece que essa tenha sido a intenção do ilustre autor da proposta. Com o objetivo de simplificar o comando normativo e indicar que se trata de obrigação semelhante, propomos, no Substitutivo anexo, a remissão às regras da Lei nº 12.007.

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 1.806, de 2022, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2023.

Deputado PATRUS ANANIAS
Relator

2023-11058



9 78330 3021368 / 0000

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.806, DE 2022

Altera o art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para incluir entre as competências do síndico de condomínio edilício o encaminhamento anual de quitação das contribuições relativas ao 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 incluir entre as competências do síndico de condomínio edilício o encaminhamento anual de quitação das contribuições relativas ao ano antecedente.

Art. 2º O art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a viger acrescido do seguinte inciso X:

“Art. 1.348.

.....
 X – encaminhar aos condôminos a quitação das contribuições relativas ao ano antecedente, na forma dos arts. 1º a 4º da Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009.

.....” (NR)

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

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2023.

Deputado PATRUS ANANIAS
 Relator



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

2023-11058

Apresentação: 27/09/2023 15:22:59.520 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 1806/2022

PRL n.1



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



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD230217684700>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Patrus Ananias