

AO PROJETO DE LEI Nº 874, DE 2007.

(Do Sr. Ricardo Izar)

Acrescenta artigos à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, para permitir a aquisição de imóvel para a recuperação de cotas condominiais vencidas e não pagas ou para acrescentar benfeitorias voluptuárias ou úteis.

EMENDA ADITIVA

Inclui ao art. 1345-A, cujo acréscimo está à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, está sendo proposto pelo art. 2º do projeto de lei em epígrafe, os § 3º e 4º, com a seguinte redação:

“§ 3º. Para fins do recebimento do pagamento ou comprovação do inadimplemento, o condomínio edilício ou urbanístico, poderá encaminhar a protesto extrajudicial a cota condominial inadimplida, mediante indicação, sob responsabilidade do síndico ou da administradora e com base em autorização da assembléia geral dos condôminos.

§ 4º. A indicação a protesto poderá ser efetuada por meio magnético ou de gravação eletrônica de dados, desde que se reproduzam fielmente todas as informações relativas ao débito e se faça referência à autorização da assembléia.”

J U S T I F I C A T I V A

A presente emenda tem por finalidade o aperfeiçoamento do Projeto de Lei nº 874, de 2007, a fim de permitir a adoção do protesto extrajudicial, previsto na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, art. 11, e regulamentado pela Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, como mais um instrumento legal à disposição dos condomínios edifícios ou urbanísticos, à recuperação das cotas condominiais vencidas e não pagas.

Converge ainda a presente emenda com a finalidade de desafogar o Poder Judiciário, especialmente porque nos maiores Estados da Federação, os custos do protesto extrajudicial recaem apenas e tão somente

sobre quem dá causa ao protesto, o devedor, e que no Estado de São Paulo de São Paulo já vem sendo adotado desta forma desde 30 de março de 2001, fato este que certamente fará com que os condomínios adotem o protesto extrajudicial como primeira medida na recuperação das cotas inadimplidas, antes de ingressarem com as medidas judiciais cabíveis.

Por outro lado, a adoção do protesto extrajudicial para a recuperação das cotas condominiais vencidas e não pagas é constitucional, visto que está previsto no art. 236 da Constituição Federal dentre as atribuições das atividades notariais e de registro exercidas em caráter privado por delegação do Poder Público, fiscalizadas pelo Poder Judiciário, reguladas em Lei, às quais o ingresso depende de aprovação em concurso público de provas e títulos.

Da mesma forma é medida legal e jurídica, visto que o protesto extrajudicial está definido na Lei nº 9.492/97, art. 1º, como *“o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”* sendo certo que as cotas condominiais inadimplidas, aprovadas pela assembléia geral de condôminos, se constituem em documentos de dívida.

Desta forma, as quotas condominiais podem ser passíveis de protesto, visto que se traduzem em documentos de dívida, consubstanciadas no rateio das despesas condominiais.

Diante disto, para que o exercício regular da utilização do protesto extrajudicial na recuperação das cotas condominiais vencidas e não pagas, bem como não haja abuso ou exagero na cobrança dos referidos débitos, tem a presente emenda a finalidade de regulamentar o encaminhamento a protesto desses débitos, no sentido de que, apesar de poderem ser encaminhados por indicação, o sejam feitos sob responsabilidade do síndico ou da administradora do condomínio, mediante aprovação em assembléia geral dos condôminos.

Sala das Comissões, em 12 de junho de 2007

Deputado Regis de Oliveira