COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.357, DE 2017

Acrescenta o inciso IV ao § 5º do art. 206 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Autor: Deputado AUGUSTO CARVALHO

Relator: Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

I - RELATÓRIO

Nos termos da proposta em epígrafe, prescreverá em cinco anos a pretensão de cobrança de taxas condominiais.

Conforme esclarece a justificação, este prazo seria o da regra geral, ou seja, de dez anos, mas o Superior Tribunal de Justiça – STJ tem entendimento de que se trata de hipótese de dívida líquida, sendo de se aplicar o art. 206, § 5º, I, do Código Civil. A proposição ora apresentada, portanto, objetiva incorporar na legislação que disciplina os prazos prescricionais o prazo efetivo para cobrança de taxa condominial conforme os recentes avanços da jurisprudência, observando o fator de a matéria ser objeto constante de apreciação pelo Superior Tribunal de Justiça sob a égide dos recursos repetitivos.

Cuida-se de apreciação conclusiva desta comissão.

Esgotado o prazo regimental, não sobrevieram emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A proposição atende ao requisito de constitucionalidade, na medida em que é competência legislativa da União e atribuição do Congresso Nacional legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa parlamentar e adequada a elaboração de lei ordinária.

A juridicidade também se acha preservada, tendo em vista que o projeto não ofende princípios informadores do ordenamento pátrio.

A técnica legislativa precisa de reparos: falta o artigo inaugural com o objeto da lei e não há a indicação da nova redação no dispositivo a ser alterado.

Passa-se ao mérito.

É bem-vindo o projeto de lei em apreço.

Em primeiro lugar, não se mostra razoável que o prazo da pretensão de cobrança de taxas condominiais seja decenal, seguindo a regra geral do art. 205 da lei civil. Este prazo é muito alongado, gerando insegurança para a regularidade da vida em condomínio. O prazo de cinco anos se revela mais apropriado à hipótese.

A par disso, a jurisprudência do STJ realmente já está pacificada a respeito, sendo oportuna, portanto, a atualização legislativa ora proposta.

Corroborando com essa ideia, Arnaldo Rizzardo (Condomínio edilício e incorporação imobiliária, Forense, 2011, p. 131) afirma:

> *"No tocante à ação de cobrança das despesas, pensa-se que incide a regra do artigo 206, § 5º, I do Código Civil, prevendo a prescrição em cinco anos para a "pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular". Realmente, as dívidas decorrentes de despesas condominiais estão lastreadas em documentos, pois correspondem a compras de mercadorias, ao pagamento de empregados e prestadores de serviço, e de toda sorte de despesas havidas no edifício. Ademais encontra amparo na convenção e em assembléias e, são calculadas em função da*

> *quantidade de condôminos existentes, já que divididas entre todos, em função da área de titularidade de cada um. ”*

O voto, assim, é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa (com emendas) e, no mérito, pela aprovação do PL 7.357, de 2017.

Sala da Comissão, em 08 de maio de 2018.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.357, DE 2017

Acrescenta o inciso IV ao § 5º do art. 206 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

EMENDA Nº 01

Acrescente-se ao projeto o seguinte art. 1º, renumerando-se os demais:

"Art. 1º Esta lei fixa em cinco anos o prazo de prescrição para a cobrança de taxas condominiais."

Sala da Comissão, em 08 de maio de 2018.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.357, DE 2017

Acrescenta o inciso IV ao § 5º do art. 206 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

EMENDA Nº 02

Acrescente-se a menção à nova redação – "NR" – ao final do inciso IV a ser acrescentado, pelo projeto, ao § 5º do art. 206 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Sala da Comissão, em 08 de maio de 2018.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR
Relator