DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Condomínio edilício no Brasil (Código Civil, arts. 319 e 320) · _____

Nome e endereço do condomínio

CNPJ do condomínio, se houver

Condômino (nome) e unidade (bloco e número)

Período quitado (de ____ a ____)

Data e local de emissão

O que a lei diz sobre a quitação (Código Civil, arts. 319, 320 e 322)

- ☐ "O devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada." (art. 319).
- ☐ "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." (art. 320). É daí que vêm os campos desta declaração.
- ☐ "Ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá a quitação, se de seus termos ou das circunstâncias resultar haver sido paga a dívida." (art. 320, parágrafo único).
- ☐ "Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores." (art. 322). A declaração vai além do recibo da última cota: ela lista o período.
- ☐ Quem assina pelo condomínio: o síndico tem o poder de "representar, ativa e passivamente, o condomínio" (art. 1.348, II). Se a administradora assina, depende dos poderes que ela recebeu: não encontramos regra nos textos lidos. Consulte o advogado.

O que a lei não diz (e o que é prática)

- ☐ A Lei 12.007/2009 não menciona condomínios. Não encontramos, nos textos lidos, nenhum dever legal de o condomínio emitir uma declaração de quitação anual, nem um modelo obrigatório.
- ☐ Se o condomínio pode cobrar uma taxa pela declaração: não encontramos regra específica. Verifique a convenção, o regimento interno e a decisão da assembleia.
- ☐ Na venda da unidade, a lei aceita como prova de quitação "a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos" (Lei 7.433/1985, art. 2º, § 2º). Na prática, comprador e cartório costumam pedir também a declaração do condomínio: isso é prática, não está nessa lei.

Quitação (os campos do art. 320)

Item	Dado
Condômino (devedor) e unidade (bloco e número)	
Quem pagou, se não foi o devedor	

Item	Dado
Valor e espécie da dívida quitada (cotas condominiais ordinárias e extraordinárias)	
Período a que as cotas se referem (de ____ a ____)	
Tempo e lugar do pagamento (data, forma e local)	

Cotas quitadas (uma linha por mês de referência)

N.º	Mês e ano de referência	Valor	Data do pagamento
1			
2			
3			
4			
5			
6			

Texto da declaração

1. O condomínio [nome], por seu síndico [nome] (ou por sua administradora [nome], com poderes para isso), declara que o(a) condômino(a) [nome], titular da unidade [bloco e número], pagou as cotas condominiais (ordinárias e extraordinárias) do período de [data] a [data], no valor de [valor], nas datas indicadas na tabela de cotas quitadas, por [forma de pagamento].
2. Opcional, no formato da Lei 12.007, que não cobre condomínios: [Esta declaração substitui, para a comprovação do cumprimento das obrigações do condômino, as quitações mensais dos débitos do período a que se refere.] Peça ao advogado do condomínio que confira se mantém essa frase.
3. Débitos de outros períodos, ressalvas ou ações em andamento: _____.
4. Esta declaração é um documento do condomínio. Ela não substitui o que o cartório, o banco ou outro órgão peça para o caso.

Síndico (ou administradora com poderes): nome, assinatura e data

Nome, assinatura e data

Ciente do condômino (opcional)

Nome, assinatura e data

O modelo da Unitify é um exemplo, não é um documento jurídico, não é um modelo oficial, e não encontramos lei que o exija. Baseia-se no Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e, onde indicado, na Lei nº 7.433/1985, no texto que lemos em 21 de novembro de 2026. A Lei 12.007/2009 não menciona condomínios. O que depende da convenção ou do regimento interno do seu condomínio fica em branco. Confira com o advogado do condomínio antes de usar.