



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 3.461, DE 2019** **(Do Senado Federal)**

**OFÍCIO Nº 540/21 - SF**

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício, e dá outras providências.

**DESPACHO:**

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

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício, e dá outras providências.

**O Congresso Nacional decreta:**

**Art. 1º** A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 44. ....

VII – o condomínio edilício.

.....” (NR)

“Art. 1.332-A. O condomínio edilício poderá adquirir personalidade jurídica com o registro, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, de todos os seguintes documentos:

I – o ato previsto no art. 1.332;

II – a convenção a que se refere o art. 1.333;

III – a ata que registra a decisão pela constituição da pessoa jurídica com o voto favorável dos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais.”

**Art. 2º** O art. 114 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescido do seguinte inciso IV:

“Art. 114. ....

IV – o ato que institui e a convenção que constitui o condomínio edilício e suas alterações e a ata que registra a decisão pela constituição da pessoa jurídica.

.....” (NR)

**Art. 3º** Os valores cobrados para inscrição do condomínio no Registro Civil das Pessoas Jurídicas devem ser fixados de modo a não tornar impeditiva a inscrição dos



condomínios formados por pessoas de menor poder aquisitivo, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Senado Federal, em 22 de setembro de 2021.

Senador Rodrigo Pacheco  
Presidente do Senado Federal

acg/pl-19-3461rev

Autenticado Eletronicamente, após conferência com o original.



**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 GERAL

LIVRO I  
DAS PESSOAS

TÍTULO II  
DAS PESSOAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; *(Inciso acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003)*

V - os partidos políticos; *(Inciso acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003)*

VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada. *(Inciso acrescido pela Lei nº 12.441, de 11/7/2011, publicada no DOU de 12/7/2011, em vigor 180 dias após a publicação)*

§ 1º São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu funcionamento. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003)*

§ 2º As disposições concernentes às associações aplicam-se subsidiariamente às sociedades que são objeto do Livro II da Parte Especial deste Código. *(Parágrafo único transformado em § 2º pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003)*

§ 3º Os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme o disposto em lei específica. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003)*

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de

autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Parágrafo único. Decai em três anos o direito de anular a constituição das pessoas jurídicas de direito privado, por defeito do ato respectivo, contado o prazo da publicação de sua inscrição no registro.

.....

## PARTE ESPECIAL

.....

### LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

.....

### TÍTULO III DA PROPRIEDADE

.....

### CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

#### **Seção I** **Disposições Gerais**

.....

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

## LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### TÍTULO III DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

#### CAPÍTULO I DA ESCRITURAÇÃO

Art. 114. No Registro Civil de Pessoas Jurídicas serão inscritos:

I - os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública;

II - as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais, salvo as anônimas;

III - os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos. [\*\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995\)\*](#)

Parágrafo único. No mesmo cartório será feito o registro dos jornais, periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias a que se refere o art. 8º da Lei 5.250, de 9-2-1967.

Art. 115. Não poderão ser registrados os atos constitutivos de pessoas jurídicas, quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o juiz, que a decidirá.

---

## **LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015**

Código de Processo Civil.

### **A PRESIDENTA DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### **PARTE GERAL**

#### **LIVRO I DAS NORMAS PROCESSUAIS CIVIS**

#### **TÍTULO ÚNICO DAS NORMAS FUNDAMENTAIS E DA APLICAÇÃO DAS NORMAS PROCESSUAIS**

#### **CAPÍTULO I DAS NORMAS FUNDAMENTAIS DO PROCESSO CIVIL**

Art. 1º O processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil, observando-se as disposições deste Código.

Art. 2º O processo começa por iniciativa da parte e se desenvolve por impulso oficial, salvo as exceções previstas em lei.

Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei.

§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

Art. 5º Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé.

Art. 6º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.

---

**FIM DO DOCUMENTO**

---