

<https://www.sindiconet.com>.

## Código Civil - Capítulo sobre Condomínios

# Novo Código Civil - Capítulo Condomínios

Consulte a atual Lei que rege sobre condomínios, por temas ou na íntegra

O novo Código Civil entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003, e seus artigos referentes a condomínios modificaram a Lei que regia o setor, a [4.591/64](#) [

<http://www.sindiconet.com.br/559/Informese/Antiga-Lei-No-459164-dos-Condominios> ] .



Para facilitar a consulta, SindicoNet dividiu o conteúdo da atual Lei por temas, de forma que você possa se informar sobre como proceder em diversas situações.

**Use o índice acima para consultar os artigos da Lei**

### Sobre a Lei anterior 4.591/64

O Código Civil diferencia principalmente parte comum e privativa e também fala sobre multas, destituição do síndico, como formar uma convenção, entre outros.

Mas a lei de 1964, a 4.591, também conhecida como lei do condomínio, ainda tem validade quanto aos assuntos que o Código Civil não abrange.

Ela trata de direito de propriedade, de como convocar e fazer assembleias,

das despesas do condomínio, e da utilização da edificação por parte dos condôminos, além de outros assuntos.

- [Clique aqui para acessar a antiga Lei dos Condomínios 4.591/64](#) [<http://www.sindiconet.com.br/559/Informese/Antiga-Lei-No-459164-dos-Condominios>]

## Algumas mudanças importantes em relação à Lei anterior 4.591/64:

---

- **Convenção (Art. 1.333)** Se a Convenção do seu condomínio contiver cláusulas que contrariem o novo Código, elas perdem automaticamente a validade.
- **Multa / inadimplência (Art. 1.336)** Multa por atraso em pagamento: O teto máximo cai de 20% para 2%. Para as taxas condominiais em atraso, com vencimentos anteriores à data de 11 de janeiro de 2003, prevalece a multa prevista na Convenção. O teto de 2% referente à multa por atraso em pagamento, como estabelece o Novo Código Civil, é válido apenas para vencimentos pós 11 de janeiro de 2003.
- **Multa / anti-social (Art. 1.337)** Multa por conduta anti-social: Criada pela nova legislação, poderá ser de 10 vezes o valor da taxa condominial
- **Multa / descumprimento das normas (Art. 1.337)** Multa por descumprimento de normas: Com aprovação de 3/4 dos condôminos, será possível aplicar multa de até 5 vezes o valor da taxa condominial para infratores reincidentes
- **Destituição do síndico: (Art. 1.349)** Será preciso maioria absoluta do condomínio (metade mais um) para destituir o síndico, e não mais 2/3

## Consulte o Código Civil por temas, ou veja mais abaixo o texto da Lei na íntegra

---

- [Art. 653 e 654 - Sobre o uso de Procurações](#) [<http://www.sindiconet.com.br/Informese/7439/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Procuracoes-Art-653-e-654>]

- **Art. 1.331 - Definição do Condomínio Edifício** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7436/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Definicao-de-Condominio-Edificio-art-1331> ]
- **Art. 1.332 - Registro do Condomínio** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7435/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Registro-art-1332> ]
- **Art. 1.333 e 1334 - Convenção do Condomínio** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7437/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Convencao-art-1333-e-1334> ]
- **Art. 1.335 e 1.336 - Direito e Deveres do Condômino** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7441/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Direitos-e-deveres-do-condomino-art-1335-e1336> ]
- **Art. 1.336 e 1.337 - Aplicação de Multas por Inadimplência e por Infrações** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7442/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Multas-art-1336-e-1337> ]
- **Art. 1.338 a 1.340 - Vagas e Partes Comuns do Condomínio** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7448/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Vagas-e-Partes-comuns-art-1338-a-1340> ]
- **Art. 1.341 a 1.343 - Aprovação de Obras no Condomínio** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7445/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Obras-art-1341-a-1343> ]
- **Art. 1.345 - Dívida de Condomínio** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/13250/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Divida-de-condominio-Art-1345> ]
- **Art. 1.346 - Seguro Obrigatório do Condomínio** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7447/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Seguro-obrigatorio-art-1346> ]
- **Art. 1.347 - Eleição de Síndico e Conselho Fiscal** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7444/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Eleicao-do-sindico-e-conselho-fiscal-art-1347> ]
- **Art. 1.348 - Funções e deveres do Síndico** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7440/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Funcoes-e-deveres-do-sindico-art-1348> ]
- **Art. 1.348 - Representação do Condomínio (Administradoras, Síndicos profissionais, etc.)** [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7443/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Representacao-do-condominio-art-1348> ]

- [Art. 1.349 - Destituição do Síndico e Conselho](http://www.sindiconet.com.br/Informese/7651/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Destituicao-do-sindico-e-conselho-art-1349) [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7651/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Destituicao-do-sindico-e-conselho-art-1349> ]
- [Art. 1.350 a 1.355 - Assembleias de Condomínio](http://www.sindiconet.com.br/Informese/7438/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Assembleias-O-que-diz-a-lei-art1350-1355) [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/7438/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Assembleias-O-que-diz-a-lei-art1350-1355> ]
- [Art. 1.357 e 1.358 - Extinção do Condomínio](http://www.sindiconet.com.br/Informese/13249/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Extincao-do-condominio-Art-1357-e-1358) [ <http://www.sindiconet.com.br/Informese/13249/Codigo-Civil-Capitulo-sobre-Condominios/Extincao-do-condominio-Art-1357-e-1358> ]

## Texto do Código Civil sobre Condomínios na Íntegra

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1.331.** Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

- § 1o As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.
- § 2o O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.
- ~~§ 3o A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.~~
- § 3o A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do

condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

- § 4o Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.
- § 5o O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

**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 assembleias, 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.

**Art. 1.336.** São deveres do condômino:

- ~~I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;~~
- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.
- § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.
- § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral,

por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

**Art. 1337.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

**Art. 1.338.** Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

**Art. 1.339.** Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

- § 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.
- § 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

**Art. 1.340.** As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

**Art. 1.341.** A realização de obras no condomínio depende:

- I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.
- § 1o As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.
- § 2o Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.
- § 3o Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.
- § 4o O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**Art. 1.342.** A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

**Art. 1.343.** A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

**Art. 1.344.** Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.



**Art. 1.345.** O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

**Art. 1.346.** É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

## ADMINISTRAÇÃO

**Art. 1.347.** A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

**Art. 1.348.** Compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
  - II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
  - III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
  - IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
  - V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
  - VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
  - VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
  - VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
  - IX - realizar o seguro da edificação.
- § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

- § 2o O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

**Art. 1.349.** A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2o do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

**Art. 1.350.** Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

- § 1o Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.
- § 2o Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

~~**Art. 1.351.** Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.~~

**Art. 1.351.** Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

**Art. 1.352.** Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e

nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

**Art. 1.353.** Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

**Art. 1.354.** A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

**Art. 1.355.** assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

**Art. 1.356.** Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

## Saiba mais

- [Registro - art. 1.332](#)
- [Administradora - art. 1.348](#)
- [Assembleias - O que diz a lei \(art.1.350 - 1.355\)](#)
- [Convenção - art. 1.333 e 1.334](#)
- [Definição de Condomínio Edilício - art. 1.331](#)
- [Destituição do síndico e conselho- art. 1.349](#)
- [Direitos e deveres do condômino - art. 1335 e1336](#)
- [Eleição do síndico e conselho fiscal - art. 1.347](#)
- [Funções e deveres do síndico - art. 1.348](#)
- [Multas - art. 1.336 e 1.337](#)
- [Obras - art. 1.341 a 1.343](#)

- [Procurações - Art. 653 e 654](#)
- [Representação do condomínio - art. 1.348](#)
- [Seguro obrigatório - art. 1.346](#)
- [Vagas e Partes comuns - art. 1.338 a 1.340](#)