



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

EMENDA Nº
(ao PL 4/2025)

Suprima-se a nova redação do art. 1.345 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), proposta pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025 (“PL 4/2025”).

JUSTIFICAÇÃO

A proposta mistura regimes jurídicos distintos ao remeter ao art. 502 do Código Civil. O art. 1.345 disciplina a responsabilidade do adquirente perante o condomínio, enquanto o art. 502 regula relação obrigacional entre vendedor e comprador. A vinculação entre os dispositivos cria confusão sistemática.

A alteração pode permitir que o vendedor se exima de débitos anteriores, comprometendo a efetividade da cobrança condominial e fragilizando a garantia do crédito do condomínio.

O § 2º, ao prever que comprador, promitente comprador ou cessionário “serão os únicos responsáveis” pelo pagamento das cotas condominiais, contraria a posição consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que admite a possibilidade de cobrança também do promitente vendedor, conforme as circunstâncias do caso.



A expressão “únicos responsáveis” introduz rigidez incompatível com o sistema atual e gera insegurança jurídica ao afastar soluções já pacificadas na jurisprudência.

Diante desses pontos, recomenda-se a supressão das alterações propostas ao art. 1.345.

Contando com o apoio do nobre relator e dos nobres pares para a aprovação desta emenda, submeto-a, gentilmente, para a apreciação desta Comissão.

Sala da comissão, 26 de fevereiro de 2026.

Senador Astronauta Marcos Pontes
(PL - SP)

