

LIVRO VI
DE OUTRAS REGRAS COMUNS ÀS ESPECIALIDADES
incluído pelo Provimento n. 183, de 12.11.2024

TÍTULO I
DOS TÍTULOS

CAPÍTULO I
DOS TÍTULOS PROCEDENTES DE ENTES COLETIVOS
Seção I
Das Disposições Gerais
(incluído pelo Provimento n. 183, de 12.11.2024)

Art. 353-A. Quando a lei exigir reconhecimento de firma no título (como no caso do [art. 221, II, da Lei n. 6.015/1973](#)) e este proceder de ente coletivo (pessoa jurídica ou ente despersonalizado), será exigido o reconhecimento de firma apenas do representante do ente, ainda que o ato decorra de deliberação de qualquer de seus órgãos colegiados.

§ 1º No caso de condomínio especial (edifício, de lotes, em multipropriedade e urbano simples), observar-se-á o seguinte:

I - o síndico é o representante;

II - as atas de assembleias que alteram a convenção ou que versam sobre outras questões do condomínio especial enquadram-se no disposto no caput deste artigo;

III - o título de instituição ou de cancelamento da instituição do condomínio especial e a convenção não se sujeitam ao disposto no caput deste artigo.

§ 2º O reconhecimento de firma de que trata o caput deste artigo poderá ser pela modalidade de reconhecimento de assinatura eletrônica, na forma do art. 306, III, deste Código.

Art. 353-A — Reconhecimento de firma em títulos de pessoas jurídicas

Regra geral (caput):

Quando a lei exige reconhecimento de firma (exemplo: art. 221, II da LRP), e o documento vem de uma pessoa jurídica (empresa, associação, condomínio etc), basta reconhecer a firma do representante legal.

✓ Ou seja: não precisa reconhecer todas as assinaturas envolvidas, só a do representante da entidade.

Exemplo:

Uma empresa vende um imóvel. O contrato foi assinado pelo diretor (representante legal).

➡ O cartório só exige o reconhecimento da firma do diretor, não da empresa ou da junta, mesmo que a decisão tenha vindo de um conselho ou assembleia.

§1º – Regras especiais para condomínios (condomínio especial)

Inclui:

- Condomínio **edilício**
- Condomínio **de lotes**
- Condomínio em **multipropriedade**
- Condomínio **urbano simples**

O que se aplica:

Inciso	Situação	Aplica a regra do caput (apenas firma do representante)?
I	O síndico é o representante legal do condomínio	✓ Sim — é quem assina como representante
II	Atas de assembleias que alteram a convenção ou tratam de assuntos gerais	✓ Sim — só firma do síndico precisa ser reconhecida
III	Título de instituição ou cancelamento do condomínio , ou a convenção	✗ Não — nesses casos, reconhecimento deve seguir a regra geral , não o caput

§2º – Reconhecimento de firma eletrônica

Pode ser feito **de forma digital**, com **assinatura eletrônica reconhecida** (nos termos do art. 306, III).

Ou seja:

- O cartório **pode aceitar reconhecimento eletrônico da assinatura**
- Desde que **feito por meio de certificado digital válido** ou outro sistema previsto no Código de Normas