

	<b>Estado de Mato Grosso</b> Assembleia Legislativa	
<b>Despacho</b>	NP: dlt5rmuy <b>SECRETARIA DE SERVIÇOS LEGISLATIVOS</b> 05/11/2025 Projeto de lei nº 1775/2025 Protocolo nº 11604/2025 Processo nº 3582/2025	
<b>Autor:</b> Dep. Elizeu Nascimento		

**INSTITUI A POLÍTICA ESTADUAL DE  
TRANSPARÊNCIA, INFORMAÇÃO,  
INTEGRIDADE E PROTEÇÃO NAS RELAÇÕES  
CONDOMINIAIS NO ESTADO DE MATO  
GROSSO.**

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO, tendo em vista o que dispõe o Art. 42 da Constituição Estadual, aprova e o Governador do Estado sanciona a seguinte lei:

**Art. 1º** Fica instituída, no âmbito do Estado de Mato Grosso, a Política Estadual de Transparência, Informação, Integridade e Proteção nas Relações Condominiais (PETIIC), com o objetivo de promover a boa governança, a ética, o acesso à informação e a proteção dos direitos dos condôminos em condomínios residenciais, comerciais, mistos e associações de moradores equiparadas.

**Art. 2º** Para os fins desta Lei, considera-se:

**I - Condomínio:** A propriedade em que há unidades autônomas e partes comuns, conforme definido no Código Civil e legislação correlata.

**II - Relações Condominiais:** O conjunto de interações entre condôminos, síndicos, administradoras, conselhos fiscais e consultivos, empregados, prestadores de serviços e demais agentes envolvidos na gestão e convivência do condomínio.

**III - Transparência:** A visibilidade das ações e decisões da administração condominial, garantindo o livre e fácil acesso à informação relevante.

**IV - Informação:** Dados, documentos e relatórios referentes à gestão administrativa, financeira, patrimonial e social do condomínio.

**V - Integridade:** A conduta ética, honesta e responsável dos agentes envolvidos na gestão condominial, pautada pela legalidade e ausência de conflito de interesses.

**VI - Proteção:** A garantia dos direitos dos condôminos e o amparo contra práticas abusivas, negligentes ou ilícitas na administração condominial.

	<b>Estado de Mato Grosso</b> Assembleia Legislativa	
---	--	---

**Art. 3º** A PETIIC será regida pelos seguintes princípios:

**I - Legalidade:** Observância rigorosa da legislação vigente, incluindo o Código Civil, a Convenção e o Regimento Interno do condomínio.

**II - Publicidade:** Divulgação ampla e acessível de atos, informações e documentos relevantes da gestão condominial.

**III - Moralidade:** Atuação pautada pela ética, honestidade, probidade e boa-fé de todos os envolvidos nas relações condominiais.

**IV - Impessoalidade:** Gestão livre de favorecimentos, discriminações ou interesses particulares.

**V - Eficiência:** Busca contínua pela melhoria dos processos de gestão, com otimização de recursos e qualidade na prestação de serviços.

**VI - Participação:** Estímulo à efetiva participação dos condôminos nas decisões e fiscalização da gestão.

**VII - Accountability (Responsabilização):** Prestação de contas clara e completa, com responsabilização pelos atos de gestão.

**VIII - Equidade:** Tratamento justo e imparcial a todos os condôminos.

**IX - Prevenção:** Adoção de medidas para evitar a ocorrência de irregularidades e conflitos.

**Art. 4º** São objetivos da PETIIC:

**I -** Fomentar a cultura da transparência e da integridade na gestão condominial. **II -** Assegurar o direito dos condôminos ao pleno acesso às informações relativas à administração de seu condomínio.

**III -** Promover a adoção de boas práticas de governança e gestão ética por síndicos e administradoras.

**IV -** Prevenir e combater a corrupção, fraudes e desvios de conduta no âmbito condominial.

**V -** Garantir a proteção dos direitos dos condôminos e usuários, incluindo o direito à privacidade, à segurança e a um ambiente de convivência harmonioso.

**VI -** Estimular a resolução consensual de conflitos e disputas nas relações condominiais.

**VII -** Capacitar síndicos, conselheiros e condôminos sobre seus direitos e deveres e as melhores práticas de gestão.

**VIII -** Promover a fiscalização ativa e responsável por parte dos condôminos e conselhos.

**Art. 5º** A implementação da PETIIC observará as seguintes diretrizes:

**I -** Estabelecimento de canais de comunicação claros e acessíveis para condôminos.

**II -** Incentivo à utilização de tecnologias para facilitar a comunicação e o acesso à informação.

**III -** Promoção de treinamentos e capacitações para síndicos, conselheiros e condôminos sobre temas relacionados à gestão condominial, legislação e ética.

	<b>Estado de Mato Grosso</b> Assembleia Legislativa	
---	--	---

- IV - Estímulo à criação de códigos de conduta e manuais de boas práticas nos condomínios.
- V - Incentivo à auditoria externa das contas condominiais, especialmente em condomínios de maior porte ou com histórico de irregularidades.
- VI - Fomento a mecanismos de controle interno e externo da gestão condominial.
- VII - Disponibilização de orientações e modelos de documentos para síndicos e conselheiros.
- VIII - Apoio a iniciativas de mediação e conciliação para a resolução de conflitos condominiais.
- Art. 6º** A administração condominial, por meio do síndico ou da administradora, deverá garantir a transparéncia de seus atos, disponibilizando aos condôminos, de forma clara, tempestiva e acessível, as seguintes informações e documentos:
- I - Balancetes e demonstrativos financeiros mensais, incluindo receitas, despesas e saldo, com seus respectivos comprovantes e notas fiscais.
- II - Orçamento anual aprovado e seu acompanhamento.
- III - Extratos bancários da conta do condomínio.
- IV - Relação de inadimplentes e acordos de pagamento.
- V - Atas das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias.
- VI - Contratos de prestação de serviços com terceiros, incluindo empresas de segurança, limpeza, manutenção e administradoras.
- VII - Apólices de seguro do condomínio.
- VIII - Relatórios de vistorias e manutenções preventivas e corretivas.
- IX - Regimento Interno e Convenção Condominial atualizados.
- X - Certidões negativas de débito do condomínio (tributárias, previdenciárias, trabalhistas).
- XI - Edital de convocação e pautas das assembleias.
- XII - Outros documentos e informações de interesse coletivo, conforme solicitação da assembleia ou de condôminos, desde que não violem a privacidade de terceiros.

**Parágrafo único.** As informações e documentos previstos no caput deverão ser disponibilizados, no mínimo, em plataforma digital de fácil acesso ou por meio físico em local apropriado nas áreas comuns, em prazo razoável, nunca superior a 15 (quinze) dias úteis da solicitação individual ou da data de sua confecção ou recebimento, ressalvadas as disposições específicas de assembleia.

**Art. 7º** A gestão condominial deverá pautar-se pela integridade, observando-se, no mínimo:

- I - A vedação de conflito de interesses, exigindo-se que síndicos, membros dos conselhos e administradores declarem eventuais relações de parentesco ou negócios com empresas prestadoras de serviço ao condomínio.

	<b>Estado de Mato Grosso</b> Assembleia Legislativa	
---	--	---

II - A utilização dos recursos do condomínio exclusivamente para os fins a que se destinam.

III - A promoção de processos de contratação de serviços e produtos pautados pela impessoalidade, competitividade e busca da melhor relação custo-benefício.

IV - A observância das normas de proteção de dados pessoais (Lei nº 13.709/2018 - LGPD) em relação às informações dos condôminos e funcionários.

**Art. 8º** É recomendado que os condomínios elaborem e divulguem um Código de Conduta e Ética para síndicos, conselheiros e administradores, que estabeleça padrões de comportamento esperados e vedações claras.

**Art. 9º** Constituem falta grave na gestão condominial, para os fins desta Lei, sem prejuízo das responsabilidades cíveis e criminais:

I - A omissão injustificada na prestação de contas ou na disponibilização de informações e documentos obrigatórios previstos nesta Lei, após regular solicitação.

II - A comprovada gestão temerária, que resulte em prejuízo financeiro significativo ao condomínio.

III - A prática de atos com conflito de interesses não declarado, que resulte em benefício pessoal ou para terceiros, em detrimento do condomínio.

IV - A apropriação indébita de recursos do condomínio.

V - O descumprimento reiterado e injustificado da Convenção, do Regimento Interno ou de deliberações assembleias.

VI - A prática de discriminação, assédio ou conduta vexatória contra condôminos, funcionários ou terceiros.

VII - A violação grave das normas de proteção de dados pessoais dos condôminos.

VIII - A recusa injustificada em cooperar com os órgãos de fiscalização e controle, quando acionados na forma da lei.

**Parágrafo único.** A constatação de falta grave poderá ensejar a destituição do síndico ou da administradora, na forma da legislação civil e da Convenção Condominial, e a aplicação das sanções cabíveis.

**Art. 10.** A fiscalização e o acompanhamento do cumprimento desta Política Estadual serão exercidos, no que couber e em suas respectivas competências, pelos órgãos estaduais de defesa do consumidor, de mediação e de proteção de direitos, em colaboração com as entidades representativas de administradoras de condomínios e síndicos profissionais.

**Parágrafo 1º.** O Poder Executivo Estadual poderá designar ou criar um canal específico para o recebimento de denúncias e o fornecimento de orientações sobre as relações condominiais, visando a facilitação do acesso à informação e a resolução de conflitos.

**Parágrafo 2º.** Os órgãos de defesa do consumidor do Estado de Mato Grosso, como o PROCON-MT, atuarão na proteção dos condôminos nas relações de consumo que se estabeleçam com empresas administradoras de condomínios e prestadores de serviços, nos termos da Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor).



**Art. 11.** Sem prejuízo das sanções cíveis e criminais aplicáveis, o descumprimento das disposições desta Lei, por parte de administradoras de condomínios ou síndicos profissionais, devidamente comprovado por processo administrativo, poderá ensejar a aplicação das seguintes penalidades:

I - Advertência;

II - Multa, cujo valor será estabelecido em regulamento, considerando a gravidade da infração, a reincidência e o porte do condomínio.

**Parágrafo único.** As penalidades administrativas serão aplicadas pelos órgãos competentes, observados o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

**Art. 12.** O Poder Executivo Estadual, por meio de seus órgãos competentes, poderá regulamentar esta Lei no que for necessário para sua fiel execução, em até 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação.

**Art. 13.** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 14.** Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

**Art. 15.** Revogam-se as disposições em contrário.

## JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa instituir a Política Estadual de Transparência, Informação, Integridade e Proteção nas Relações Condominiais no Estado de Mato Grosso, em consonância com os princípios constitucionais e as normas infraconstitucionais que regem as relações sociais e civis no Brasil.

Os condomínios, sejam eles residenciais, comerciais ou de uso misto, representam uma forma de habitação e convivência cada vez mais comum no cenário urbano brasileiro e, consequentemente, mato-grossense. Constituem comunidades em que coexistem interesses diversos, direitos e deveres dos condôminos, administradores e síndicos. A gestão desses espaços envolve a administração de recursos financeiros consideráveis, a contratação de serviços, a manutenção de áreas comuns e a resolução de conflitos, exigindo, portanto, elevados padrões de governança, ética e transparência.

A legislação federal vigente, notadamente o Código Civil (Lei nº 10.406/2002), dedica um capítulo à matéria condominial (Arts. 1.331 a 1.358), estabelecendo as bases gerais para a constituição, administração e direitos e deveres dos condôminos. Contudo, essa legislação, de caráter nacional, oferece um arcabouço genérico que não contempla, de forma exaustiva, as especificidades e a complexidade crescente das relações condominiais no âmbito estadual, nem aprofunda mecanismos de fomento à transparência e à integridade.

A experiência cotidiana demonstra que a ausência de mecanismos claros de transparência, acesso à informação e proteção adequada aos condôminos pode gerar um ambiente propício a irregularidades administrativas, conflitos de interesse, desvios de conduta, má gestão de recursos e, consequentemente, a insatisfação e a insegurança jurídica entre os moradores. Questões como a prestação de contas obscura, a dificuldade de acesso a documentos, a falta de participação nas decisões e a vulnerabilidade dos condôminos frente a gestões inadequadas são desafios recorrentes que clamam por uma resposta legislativa.



A Constituição Federal de 1988, em seus artigos 5º, XXXIII (direito à informação), 37 (princípios da administração pública, como legalidade, imparcialidade, moralidade, publicidade e eficiência, que servem de baliza para a boa gestão em qualquer esfera), 170, V (defesa do consumidor) e 23, IX (competência comum da União, Estados e Municípios para proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas), oferece subsídios para a atuação do Estado na regulação de temas de interesse público e coletivo. Embora os condomínios sejam entidades de direito privado, sua relevância social e econômica, e a natureza de "quase-público" da administração de interesses coletivos, justificam a intervenção estatal para garantir a lisura e a proteção dos envolvidos.

O presente Projeto de Lei, ao instituir a Política Estadual de Transparência, Informação, Integridade e Proteção nas Relações Condominiais, busca:

- Promover a boa-fé e a ética na gestão condominial:** Estabelecendo princípios e diretrizes que incentivem condutas íntegras por parte de síndicos, administradores e conselheiros.
- Garantir o direito à informação:** Assegurando aos condôminos acesso facilitado e tempestivo a documentos e dados relevantes da gestão.
- Fortalecer a participação e o controle social:** Criando condições para que os condôminos possam exercer seu papel fiscalizador e participativo de forma efetiva.
- Prevenir e combater a má gestão e a corrupção:** Definindo o que configura falta grave e estabelecendo as bases para responsabilização.
- Proteger os direitos dos condôminos:** Assegurando um ambiente de convivência harmonioso e justo, pautado na legalidade e na defesa dos interesses coletivos.

Esta proposição não visa substituir ou conflitar com a legislação federal, mas sim complementá-la, criando um arcabouço normativo estadual que eleve o padrão de governança e proteção nas relações condominiais em Mato Grosso. A implementação desta política estadual contribuirá significativamente para a segurança jurídica, a valorização dos imóveis e, sobretudo, para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos mato-grossenses que residem ou utilizam condomínios.

Dessa forma, o Projeto de Lei é meritório e indispensável para a modernização e o aprimoramento das relações condominiais em nosso Estado.

Edifício Dante Martins de Oliveira  
Plenário das Deliberações “Deputado Renê Barbour” em 05 de Novembro de 2025

**Elizeu Nascimento**  
Deputado Estadual