

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

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

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.

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

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 transparência 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.

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

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).

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

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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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.

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

A Constituição Federal de 1988, em seus artigos 5º, XXXIII (direito à informação), 37 (princípios da administração pública, como legalidade, impessoalidade, 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:

1. **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.
2. **Garantir o direito à informação:** Assegurando aos condôminos acesso facilitado e tempestivo a documentos e dados relevantes da gestão.
3. **Fortalecer a participação e o controle social:** Criando condições para que os condôminos possam exercer seu papel fiscalizador e participativo de forma efetiva.
4. **Prevenir e combater a má gestão e a corrupção:** Definindo o que configura falta grave e estabelecendo as bases para responsabilização.
5. **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