



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
Procuradoria Geral do Município

LEI ORDINÁRIA N.º 2.392/2015

**“DISPÕE SOBRE OS CONDOMÍNIOS NO
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Exmo. Sr. **JOSÉ HENRIQUE GONÇALVES TRINDADE**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1.º – A Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002 (o novo Código Civil), são as leis básicas que regulam os Condomínios. Esta Lei Municipal as complementam.

Parágrafo único – Enquanto as leis citadas no “caput” deste artigo são comuns a todos os condomínios, a Convenção do Condomínio e o Regulamento ou Regimento Interno são particularizados para cada condomínio.

Art. 2.º – Condomínio Comum caracteriza-se pela existência de multiproprietários que detém toda propriedade em comum, sem individualizações ou parcelas de toda propriedade.

Art. 3.º – Condomínio Edilício – Caracteriza-se pela existência de área(s) de propriedade particular, autônoma e áreas comuns titularizadas por mais de um coproprietário.

Parágrafo único – A parte comum poderá ser tão somente a Matrícula do Registro Imobiliário.

Art. 4.º – Os Condomínios Comuns são regidos pelo Novo Código Civil, do artigo 1.314 ao 1.330, ao passo que, os Condomínios Edilícios são regidos pelo mesmo Código, do artigo 1.331 ao 1.351.

Art. 5.º – Consideram-se Condomínios Residenciais Horizontais, as unidades habitacionais composta de casas residenciais para habitação unifamiliar, que passarão a constituir unidades autônomas.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
Procuradoria Geral do Município

Art. 6.º – Consideram-se Condomínios Residenciais Verticais as unidades habitacionais compondo um único bloco ou de blocos conjugados de apartamentos destinados à habitação unifamiliar.

§ 1º – A existência de blocos independentes de apartamentos em um mesmo lote de terreno, caracteriza-se Condomínio Residencial Misto.

§ 2º – Nos Condomínios Residenciais poderão existir, excepcionalmente, pequenos comércios e/ou oficinas para prestação de serviços ao próprio condomínio.

Art. 7.º – Os condomínios podem ser residenciais ou comerciais (constituído de escritórios, lojas, consultórios, etc.)

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 8.º – Com a finalidade de facilitar o entendimento, adotamos as definições a seguir:
Administradora - Pessoa jurídica contratada para administrar o Condomínio. Normalmente é indicada aos condôminos pelo Síndico, e aprovada sua contratação em Assembléia Geral Extraordinária. Está obrigada a acatar as deliberações tomadas pelos condôminos e a prestar contas de sua administração, de preferência mensalmente. Não possui direito a voto;

Alienação - Cessão de bens; Transferência de uma propriedade a outrem; Vender; Doar;
Área de uso comum – É toda área indivisível, e não individualizada do Condomínio, tais como: portaria ou guarita, corredores, escadas, elevadores, salão de festas, parque infantil, área de recreação, academia de ginástica, saunas, jardins, passadiço, dutos de ventilação, caixas d'água, acesso às garagens, estacionamentos, etc.;

Assembléia - É a reunião na qual os moradores tomam decisões a respeito do Condomínio. Tais decisões, desde que não contrariem as leis vigentes, tomam-se as regras do Condomínio a seus moradores e visitantes e só podem ser anuladas judicialmente ou por deliberação de outra Assembléia Geral Extraordinária;

Assembléia Geral Especial - É realizada em casos especiais definidos em lei, como nas situações abaixo:

- Ocorrência de sinistro total ou que destrua 2/3 (dois terços) da edificação;
- Para decisão sobre demolição e reconstrução da edificação ou ainda sobre a condenação da edificação em virtude de insalubridade ou insegurança;

Assembléia Geral Extraordinária - É realizada sempre que interesse do Condomínio assim o exigirem, convocada pelo Síndico ou por um mínimo de 1/4 (um quarto) dos condôminos. Geralmente, as deliberações são aprovadas pela maioria presente, com direito a voto;

Assembléia Geral Ordinária - É realizada uma só vez ao ano. Tem por finalidade a aprovação de verbas com as despesas condominiais do próximo exercício, bem como aprovar as despesas e prestação de contas do exercício que se encerrou;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
Procuradoria Geral do Município

Autogestão - É a administração do Condomínio realizada por um condômino escolhido pela maioria;

Comum - O que pertence a todos ou a muitos.

Concessão - Permissão; Ação de ceder em favor de outrem.

Condomínio - O termo deriva do latim: "cum" que quer dizer conjuntamente e "dominium" que significa domínio, propriedade. Portanto condomínio é propriedade conjunta - que pertence a mais de um;

Condômino - É alguém que habita um Condomínio na condição de proprietário, inquilino (locatário) ou cessionário;

Convenção de Condomínio - É um pacto, um acordo entre os condôminos constituído de um conjunto de normas internas formuladas, discutidas e aprovadas por 2/3 (dois terços) dos condôminos em Assembléia Geral Extraordinária, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para garantir a governabilidade e o bem-estar da comunidade;

Edifício - Do latim: "aeditiu" - que diz respeito à edificação. Segundo dicionários da língua portuguesa, tem origem na palavra edil = magistrado administrativo de Roma antiga. É tratado no Código Civil como um conjunto de propriedades particulares, autônomas e áreas comuns.

Fração Ideal - É a parte indivisível e não individualizada, proporcional à unidade autônoma de cada condômino.

Regimento interno - São as regras que regulam a conduta dos condôminos (proprietários, locatários, cessionários) para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas. Pode constar do texto da Convenção ou, como acontece normalmente, ter um texto próprio que deve ser aprovado em Assembléia Geral Extraordinária;

Síndico - É a pessoa que gerencia ou administra os interesses e negócios do Condomínio, que tanto pode ser ou não condômino, escolhido em votação na forma prevista na Convenção, com mandato de até 02 (dois) anos, com direito à reeleição;

Subsídico - É a pessoa que substitui o síndico nas suas atribuições quando de sua impossibilidade. A eleição do Subsídico deve ser prevista na Convenção;

Unidade autônoma - É a unidade privada, de uso exclusivo do proprietário, seja: casa, apartamento, loja, vaga da garagem, enfim;

CAPÍTULO III

Das Disposições Gerais

Art. 9º - A incorporação e a instituição do condomínio dar-se-ão por atos inter vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Cartório de Registro Imobiliário. Nela, constará da individualização de cada unidade, sua identificação e descrição, bem como a fração ideal atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 10 - Todo condomínio deverá obedecer a Taxa de Ocupação de 70% (setenta por cento), ficando o restante da área, pavimentada ou não, obrigatoriamente permeável.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
Procuradoria Geral do Município

Art. 11 – Os condomínios horizontais com suas unidades autônomas fazendo frente para Travessa (via pública de largura compreendida entre 10,00m e 20,00m), deverão obedecer às seguintes condições:

1. As unidades autônomas poderão ser muradas ou não;
2. Cada unidade autônoma deverá possuir uma garagem ou uma vaga no estacionamento comum do condomínio.
3. A largura mínima da passarela para o uso de pedestres, é de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
4. A largura mínima da via carroçável para o uso de veículos automotores é de 5,00m (cinco metros).
5. A Travessa será constituída de uma ou duas passarelas, uma cada alinhamento predial, separadas da via carroçável.
6. As passarelas são consideradas vias particulares de uso público. A via carroçável é considerada via particular de uso privativo dos condôminos.
7. Excepcionalmente, o condomínio permitirá o acesso de caminhões de mudanças, do Corpo de Bombeiros, de ambulância, etc.
8. Todo condomínio dotado de Travessa deverá reservar um lote padrão ou, um lote equivalente a média das unidades autônomas do condomínio, destinado à implantação de um Parque Infantil e construção de um Salão Social destinado à festas e reuniões para deliberações dos condôminos.
9. O lote destinado a Parque Infantil e Salão Social não poderá desvirtuar de sua finalidade.

Art. 12 – Todo condomínio será administrado por um Síndico, que poderá ser pessoa física quando realizada pelos próprios condôminos (autogestão) ou, pessoa jurídica quando realizada por terceiros (Administradora).

Parágrafo único. – O Síndico será eleito pelos condôminos, pela maioria simples dos presentes na Assembleia Geral Extraordinária, para exercer um mandato de 02 (dois) anos, com direito a reeleições.

Art. 13 – O condomínio não tem caráter comercial, assim sendo, todas as despesas (com servidores e materiais) referentes às áreas comuns serão rateadas entre os condôminos.

Art. 14 – Os condomínios com oito ou mais unidades autônomas deverão possuir junto à calçada uma lixeira de alvenaria, composta de dois depósitos, sendo um para lixo orgânico (restos de alimentos) e outro para lixo reciclável (papéis, plásticos, latas, etc.)

§ 1.º – Cabe ao proprietário acondicionar o lixo em sacos plásticos de pequeno volume, fechados e depositados diretamente na lixeira. Vidros e louças quebrados deverão ser embrulhados em jornal antes de serem acondicionados em sacos plásticos.

§ 2.º – A limpeza da lixeira deverá ser feita após a coleta do lixo orgânico, utilizando para tal fim a torneira que deverá ser instalada próxima da lixeira.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
Procuradoria Geral do Município

Art. 15 - A parte proporcional à unidade autônoma deverá ser calculada em Fração Ideal (Fi), pelas fórmulas:

$$Fi = (At\ terr / At\ un) \times A\ un \quad e$$

$$Fi = [(A\ un / At\ un) \times 100] \%$$

donde:

Fi = fração ideal da unidade;
ATerr = área total do terreno;
Aun = área da unidade;
ATun = área total das unidades.

Parágrafo único - No cálculo das frações ideais, as garagens individualizadas que tem relação de correspondência com as casas (nos condomínios horizontais) ou apartamentos (nos condomínios verticais) comporão unidades autônomas. Os estacionamentos coletivos serão agregados às outras áreas comuns.

Art. 16 - A parte indivisível e não individualizada constitui parte comum de todos os condôminos.

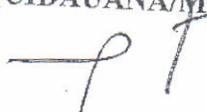
CAPÍTULO IV

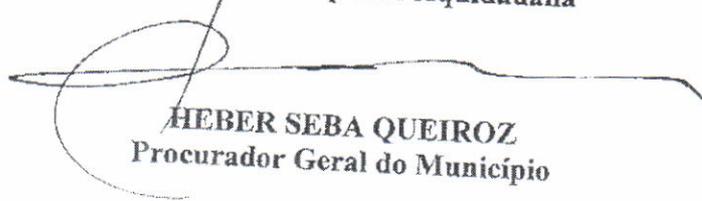
Das Disposições Finais

Art. 17 - No que for omissa a presente Lei, aplicar-se-ão as disposições da Legislação Federal pertinentes.

Art. 18 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 25 DE FEVEREIRO DE 2015.


JOSÉ HENRIQUE GONÇALVES TRINDADE
Prefeito Municipal de Aquidauana


HEBER SEBA QUEIROZ
Procurador Geral do Município