



PROJETO DE LEI N° 1.794, DE 2005

REDAÇÃO FINAL

**Dispõe sobre a normatização
dos condomínios horizontais
no Distrito Federal e dá
outras providências.**

A Câmara Legislativa do Distrito Federal
decreta:

Capítulo I
DO CONDOMÍNIO

Art. 1° Os condomínios horizontais no Distrito Federal, regularizados ou passíveis de regularização, constituídos de um conjunto de edificações sob a forma de unidades unifamiliares isoladas entre si e destinadas a fins residenciais, ficarão sujeitos ao disposto nesta Lei.

§ 1° No condomínio, as unidades unifamiliares deverão estar devidamente identificadas por meio de controle numérico ou alfanumérico, em conformidade com o projeto urbanístico do condomínio.

§ 2° Ficam vedadas a subdivisão da fração ideal ou a construção de mais de uma residência no mesmo lote.

§ 3° Nas frações ideais, não poderá haver impermeabilização do solo superior a dois terços da área total, de forma a possibilitar a penetração das águas pluviais no subsolo.

§ 4° A autorização para funcionamento de comércio no interior dos condomínios dependerá da anuência dos vizinhos lindeiros e confrontantes quanto à possibilidade do exercício da atividade no local, assim como



deverá ser submetida à assembléia geral dos condôminos.

Art. 2º Os condomínios e as associações de moradores terão personalidade jurídica própria e representarão ativa e passivamente seus condôminos e associados no processo de regularização, em juízo ou fora dele, por meio de seu síndico e presidente, nos atos e defesa dos interesses comuns, nos limites conferidos pela Lei, pela Convenção e pelo Estatuto.

Capítulo II

DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

E DO REGIMENTO INTERNO

Art. 3º Os condôminos elaborarão, por escrito, a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio.

§ 1º A Convenção e o Regimento Interno do Condomínio deverão ser aprovados em assembléia geral convocada especificamente para esse fim e, após o registro em cartório, tornar-se-ão, desde logo, obrigatórios para todos os condôminos.

§ 2º A Convenção deverá ser elaborada em conformidade com a legislação pertinente, passando, depois de aprovada, a ser a norma que estabelece as diretrizes gerais do condomínio.

Art. 4º A Convenção e o Regimento Interno deverão ser registrados em cartório, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

Art. 5º A alteração da Convenção e do Regimento Interno depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos.

Capítulo III

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 6º A assembléia geral ordinária, convocada para este fim, elegerá um síndico, um



subsíndico e os conselhos, para mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Art. 7º Compete ao síndico exercer a administração interna do condomínio, assim como praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno.

Parágrafo único. As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

Art. 8º O síndico fará jus a um pró-labore, em conformidade com a Convenção.

Capítulo IV **DOS CONSELHOS**

Art. 9º O condomínio deverá ter, obrigatoriamente, um conselho fiscal e um conselho consultivo, ambos com três membros, eleitos juntamente com o síndico para mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, competindo ao primeiro dar parecer sobre as contas do síndico e ao segundo, assessorá-lo em assuntos de interesse geral dos condôminos, bem como na administração do condomínio.

Parágrafo único. O condomínio poderá instituir outros conselhos, quando previsto na Convenção.

Capítulo V **DAS QUESTÕES AMBIENTAIS**

Art. 10. O condomínio que possuir mais de 20 (vinte) unidades unifamiliares deverá instituir um conselho ambiental, composto de três membros, eleitos juntamente com o síndico para mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao conselho ambiental formular estudo de compensação ambiental, assim



como implementar ações para compensação de área degradada, replantio de área nativa desmatada e arborização do condomínio.

§ 2º O conselho ambiental poderá contratar empresa especializada para assessorá-lo, desde que aprovado em assembléia, objetivando um estudo técnico especializado.

§ 3º Os estudos ambientais elaborados pelo conselho não excluem os projetos ambientais necessários à implantação do condomínio, conforme estabelece a legislação pertinente.

Capítulo VI

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 11. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, pagando, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º As taxas ordinárias e as extraordinárias serão aprovadas em assembléias gerais especialmente convocadas para esse fim.

§ 2º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Art. 12. Compete ao síndico arrecadar as contribuições e promover, por via executiva, a cobrança judicial das taxas em atraso, bem como aplicar e cobrar as multas previstas na Convenção e no Regimento Interno.

Capítulo VII

DAS ASSEMBLÉIAS

Art. 13. A assembléia geral é o órgão deliberativo superior do condomínio e última instância decisória no âmbito administrativo.

Art. 14. As assembléias gerais serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto das unidades autônomas.



§ 1º A convocação indicará a pauta, a data, os horários da primeira e da segunda convocação, com intervalo mínimo de trinta minutos, e o local de realização da assembléia.

§ 2º As convocações deverão ser feitas por edital, em um prazo mínimo de 15 (quinze) dias antecedentes à realização da assembléia geral e deverão ser enviadas a todos os condôminos.

Art. 15. As assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, dentre os presentes, o secretário, sendo defeso ao síndico e ao subsíndico presidir ou secretariar os trabalhos.

Parágrafo único. A ata da assembléia deverá ser registrada em cartório e distribuída a todos os condôminos no prazo de 8 (oito) dias.

Art. 16. Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertençam, devendo comprovar a titularidade em caso de dúvida.

Art. 17. Poderá participar das assembléias, todavia não poderá votar ou ser votado, o condômino que estiver inadimplente com contribuições, multas ou taxas.

Art. 18. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária para eleição do síndico, subsíndico e conselhos.

Parágrafo único. Na assembléia geral ordinária, serão apreciadas as contas do exercício anterior.

Art. 19. As deliberações das assembléias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, competindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir, salvo disposição legal.

Capítulo VIII

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS



Art. 20. O condômino tem direito de usar, gozar e dispor da sua unidade individual, bem como usar das partes comuns, conforme a sua destinação, prevista na Convenção e no Regimento Interno.

Art. 21. O condômino é obrigado a respeitar a coisa comum, o sossego, a salubridade, a segurança do condomínio, bem como a Convenção e o Regimento Interno.

Capítulo IX **DAS ÁREAS COMUNS**

Art. 22. Cada condômino poderá usar das partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem causar obstáculo ou embaraço ao bom uso das áreas comuns, devendo-se ater à Convenção e ao Regimento Interno do Condomínio.

Art. 23. A delimitação do condomínio poderá ser cercada com muros, grades, cercas de arame ou cercas vivas.

Art. 24. O condomínio poderá ter uma portaria central de acesso dos moradores, bem como cancelas, guaritas, circuito interno de TV e meios de identificação para controle de automóveis e pessoas.

Capítulo X **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 25. Os condomínios e as associações terão o prazo de 90 (noventa) dias para adaptar as Convenções e os Estatutos às disposições previstas nesta Lei, a partir da sua vigência.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 27. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 9 de novembro de 2006.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
ASSESSORIA DE PLENÁRIO E DISTRIBUIÇÃO
