



LEI N.º 4.835, DE 05/11/2025.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A REALIZAR SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO EM ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, ORIGINÁRIOS DO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” (PMCMV), QUE SE ENCONTREM SEM ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL CONSTITUÍDA OU ATIVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a intervir, em caráter excepcional e subsidiário, para realizar serviços essenciais de manutenção e conservação nas áreas comuns de condomínios habitacionais de interesse social, especificamente aqueles originários do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), situados no Município de Aracruz – ES, que comprovadamente não possuam administração condominial constituída ou ativa.

§ 1º A intervenção municipal de que trata o caput deste artigo visa garantir condições mínimas de salubridade, segurança e habitabilidade aos moradores, predominantemente de baixa renda, e ocorrerá mediante a constatação da ausência de gestão condominial responsável pela manutenção das áreas comuns.

§ 2º Constatada a ausência de síndico responsável pelo condomínio, poderá o setor de Fiscalização da Secretaria responsável pelo Código de Obras e Posturas realizar diligências, no âmbito de suas competências, diretamente ao ocupante da respectiva unidade habitacional, sem prejuízo da instauração de processo administrativo próprio que poderá incluir vistorias, notificações e demais autuações, no que se refere aos serviços essenciais de manutenção e conservação, excluindo-se quaisquer ações referentes a obras e construções.

Art. 2º Os serviços a serem realizados pelo Município, nos termos desta Lei, restringem-se à manutenção essencial das áreas de uso comum, incluindo:

§ 1º Desobstrução e reparo emergencial de redes de esgotamento sanitário.



§ 2º Manutenção e reparo da rede de iluminação pública interna às áreas comuns do condomínio.

§ 3º Limpeza, capina e roçada das áreas comuns do condomínio, tais como calçadas internas, praças e demais espaços de uso coletivo.

§ 4º Coleta regular de resíduos sólidos nas áreas comuns, conforme cronograma municipal.

§ 5º Instalação de câmeras de videomonitoramento.

Art. 3º Os serviços descritos no Artigo anterior, poderão ser realizados na forma de atendimento pontual e excepcional, desde que observadas as seguintes condições:

§ 1º São condições necessárias à execução dos serviços:

- I- Identificação de risco à saúde pública ou segurança urbana;
- II- Formalização de demanda específica com justificativa;
- III- Disponibilidade orçamentária e logística.

§2º Os serviços de que trata este artigo poderão ter o prazo máximo para conclusão definido pelo Executivo, contado da formalização da demanda específica, que somente poderá ser prorrogado por motivo técnico ou orçamentário, devidamente justificado no processo administrativo.

Art. 4º A execução dos serviços será realizada por órgãos ou entidades da Administração Municipal Direta ou Indireta, ou por terceiros contratados para este fim, sempre sob supervisão municipal.

§ 1º O ingresso das equipes municipais ou contratadas nas áreas comuns do condomínio será garantido para a execução dos serviços autorizados por esta Lei, devendo ser comunicado previamente aos moradores, sempre que possível.

§ 2º A intervenção municipal não isenta os condôminos da responsabilidade futura pela gestão e manutenção do condomínio, devendo o Município, através dos órgãos competentes, fomentar e apoiar iniciativas para a regularização da administração condominial.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 6º A intervenção do Município, nos termos desta Lei, não se caracterizará como prestação contínua de serviços, devendo ser realizada apenas enquanto perdurar a situação de inexistência de administração condominial regularmente constituída e ativa.



Art. 7º Todas as intervenções realizadas com base nesta Lei deverão ser devidamente documentadas e registradas em processo administrativo próprio, contendo os laudos técnicos que atestaram a situação de abandono e os serviços efetivamente executados.

Art. 8º O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto, no que couber.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 05 de novembro de 2025.

LUIZ CARLOS COUTINHO
Prefeito Municipal