



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

Prefeitura Municipal de Presidente Prudente-SP
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.presidenteprudente.sp.gov.br

Edição nº 1940-A/Ano VIII - 19 DE DEZEMBRO
DE 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

LEI COMPLEMENTAR Nº 302, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2025

Dispõe sobre a implantação de empreendimentos urbanísticos imobiliários na modalidade de condomínio de lotes, no município de Presidente Prudente, e dá outras providências.

Autor: Prefeito Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU, MILTON CARLOS DE MELLO, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP, no uso de minhas atribuições, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º Fica regulamentada, nos termos desta Lei, a implantação de empreendimentos urbanísticos imobiliários na modalidade de Condomínio de Lotes, para fins de uso residencial, comercial, misto, industrial ou de chácaras de recreio, na zona urbana urbanizada ou urbanizável passíveis de parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Presidente Prudente, mediante a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único. O Município, a pedido do interessado, expedirá diretrizes de uso e ocupação do solo informando a viabilidade ou não para implantação de condomínio de lotes na área proposta, bem como as condicionantes urbanísticas e as obras de infraestrutura obrigatórias, a partir do disposto nesta Lei, do Plano Diretor do Município, das Normas para Edificações do Município e das demais legislações urbanísticas, edilícias e ambientais vigentes.

Art. 2º Considera-se condomínio de lotes o empreendimento urbanístico imobiliário cujas unidades autônomas se configuram como lotes, nos termos do § 7º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e do artigo 1358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, instituídos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, seguindo as definições contidas neste artigo e os demais regramentos desta Lei, bem como, no que couber, o estabelecido no Plano Diretor do Município de Presidente Prudente e na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º Para fins de aprovação de projeto, registro de incorporação e instituição condominial, o condomínio de lotes será composto por unidades autônomas denominadas de lotes e por áreas de propriedade comum dos condôminos.

§ 2º O lote do condomínio de lotes é a parte de propriedade e utilização exclusiva do condômino proprietário, destinada à futura implantação da edificação privada, ao qual será atribuída uma fração ideal do todo do terreno, das construções, coisas e áreas de uso comum do empreendimento, compondo assim uma unidade imobiliária e receberá uma designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 3º As áreas de propriedade comum são aquelas destinadas à composição dos espaços de uso geral dos condôminos, correspondendo às vias privativas de circulação interna, às edificações de uso comum, às áreas verdes ou de lazer privativas ao condomínio, ou outras áreas passíveis de utilização em comum por todos os condôminos.

§ 4º Considera-se infraestrutura, para fins de registro imobiliário da incorporação e instituição do condomínio de lotes, nos termos do § 3º do artigo 1358-A da Lei Federal nº 10.406/02, as obras de infraestrutura do empreendimento, tais como, as vias internas de circulação, galerias de água pluvial, redes de água potável, redes de esgoto, rede elétrica, equipamentos de comunicação, os muros, gradis, guaritas, portarias, construções comuns, tais como, convívios, prédios de administração, áreas verdes e equipamentos de uso comunitários dos condôminos, ou seja, todas as edificações e demais obras que por sua natureza garantam a habitabilidade do empreendimento e destinem-se ao uso comum dos condôminos sendo a responsabilidade de manutenção do próprio condomínio.

CAPÍTULO II

Das Diretrizes Urbanísticas e de Projeto



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

Prefeitura Municipal de Presidente Prudente-SP
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.presidenteprudente.sp.gov.br

Edição nº 1940-A/Ano VIII - 19 DE DEZEMBRO
DE 2025

Art. 3º O condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originado de parcelamento de solo regular, bem como em gleba remanescente ou ainda não parcelada, nos termos da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e do Plano Diretor do Município.

§ 1º Se a implantação do empreendimento ocorrer sobre gleba remanescente ou ainda não parcelada, o empreendedor deverá providenciar o parcelamento e a doação das áreas públicas, nos termos do Plano Diretor e demais legislações vigentes, localizadas externamente à área do condomínio, contíguas ou não à área do empreendimento, observadas ainda as porcentagens mínimas já estabelecidas na Lei de Parcelamento do solo do Município, e das condições estabelecidas nas Certidões de Diretrizes de parcelamento e de uso e ocupação do solo, emitidas pelo poder público.

§ 2º A doação de áreas públicas de que trata o parágrafo anterior deverá ser total ou parcialmente transferida ou compensada, nos termos do Plano Diretor do Município.

§ 3º Se a implantação do empreendimento ocorrer em lote originado de parcelamento de solo regular anteriormente aprovado como loteamento, o mesmo fica isento da destinação das áreas públicas, ficando sujeito, entretanto, às demais exigências urbanísticas e edificações da legislação vigente.

Art. 4º O projeto do condomínio de lotes obedecerá aos parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecido no Plano Diretor, nos termos deste artigo.

§ 1º Nos condomínios de lotes, o número máximo de unidades imobiliárias (lotes) será igual à divisão da área urbanizável total do empreendimento pela área do lote mínimo atribuído para a zona onde se situa o empreendimento.

§ 2º Para fins de cálculo da área mínima exigida pelo zoneamento, poderá ser considerada como área do lote a soma da área privativa exclusiva com a fração ideal das áreas comuns, desde que o total seja igual ou superior ao lote mínimo exigido para a zona.

§ 3º Os índices urbanísticos serão aplicados tanto sobre o conjunto da área urbanizável do empreendimento, no momento da aprovação do mesmo, quanto sobre cada lote de propriedade exclusiva, no momento da aprovação de cada edificação privada específica.

§ 4º A taxa de permeabilidade será computada em áreas pavimentadas ou semi-pavimentadas destinadas a estacionamento ou passeios de pedestres, desde que seja apresentado, no momento da aprovação do projeto do condomínio, manual do fabricante, norma ABNT ou laudo técnico que indique a efetiva permeabilidade do material ou da técnica construtiva utilizada, e este índice de efetividade será utilizado no cálculo da taxa de permeabilidade da área a ser ocupada pelo respectivo pavimento.

§ 5º A critério dos órgãos públicos licenciadores, poderá ser exigido no projeto do condomínio de lotes faixas de servidão, áreas não edificantes e viário público de contorno nos moldes da lei de parcelamento vigente.

§ 6º As vias privativas de circulação internas aos condomínios de lotes deverão seguir o estipulado nas Leis de Parcelamento, do Sistema Viário Básico e das diretrizes emitidas pelo Município.

Art. 5º Os condomínios de lotes deverão adotar medidas de redução do impacto urbano negativo causado pela presença de muros, contemplando trechos com fechamento em gradil, áreas destinadas às faixas vegetadas e, quando for o caso, às fachadas ativas ocupadas por edificações ou lotes voltados para as vias externas.

§ 1º O cômputo das faixas vegetadas, de que trata este artigo, poderá compor a porcentagem exigida para o sistema de lazer público, ficando, porém o empreendedor, obrigado a entregar a referida área calçada no passeio público, com piso tátil e devidamente urbanizada com as benfeitorias pertinentes, permanecendo a obrigação de manutenção da área pelo condomínio.

§ 2º As áreas de fachada ativa poderão ser compostas por lotes externos que componham o próprio condomínio de lotes ou compor a porcentagem exigida para área institucional pública, porém, neste caso, fica o empreendedor obrigado a entregar a referida área calçada no passeio público, com piso tátil, e devidamente cercada com alambrado ou urbanizada com as benfeitorias pertinentes.

§ 3º Fica dispensado da reserva de faixa vegetada e de fachada ativa o empreendimento que tiver atendido a estes itens na fase do processo do parcelamento de solo e/ou comprovar alternativa para amenizar o impacto visual causado pelo cercamento.

Art. 6º Todas as obras que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, tanto nas áreas de uso comum quanto em cada lote de propriedade exclusiva, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as normas da zona onde o empreendimento se localiza, o disposto nas Normas para Edificações e aquelas definidas nesta Lei.

§ 1º Para condomínios que prevejam padrão de ocupação misto entre tipologias horizontais e verticais deverão ser demarcados, no momento da aprovação do condomínio, os lotes onde cada tipologia será permitida.

§ 2º Para os lotes definidos como residenciais unifamiliares no momento da aprovação do condomínio, será admitida a construção de apenas uma única unidade habitacional por lote.



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

Prefeitura Municipal de Presidente Prudente-SP
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.presidenteprudente.sp.gov.br

Edição nº 1940-A/Ano VIII - 19 DE DEZEMBRO
DE 2025

§ 3º Para condomínios destinados aos usos misto, comercial, industrial ou de chácaras de recreio, deverão ser observadas, além da normativa geral desta Lei, os parâmetros de incomodidade e regras específicas de licenciamento estabelecidas pela legislação vigente.

§ 4º Serão admitidos unificação e desdobro de lotes internos (e se houver lotes externos) aos condomínios de lotes, desde que atendido o estabelecido nos parágrafos 1º e 3º do artigo 4º desta Lei, salvo quando o condomínio vedar ou estabelecer regras específicas para tal, desde que seja apresentada anuência do síndico para efeito de alteração das frações ideais.

Art. 7º Após a emissão das Diretrizes, o processo para aprovação do condomínio de lotes será composto de, no mínimo:

I - planta urbanística de implantação dos lotes, sistema viário interno, áreas livres ou de lazer internas e demais espaços e edificações de uso comum;

II - memorial descritivo informando as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição dos lotes de propriedade exclusiva, áreas comuns e área total, bem como a fração ideal correspondente a cada lote;

III - projetos arquitetônicos e paisagísticos das edificações e demais espaços de uso comum do condomínio;

IV - projetos e memoriais descritivos das obras de infraestrutura obrigatória;

V - quadro de áreas do empreendimento, conforme modelo indicado nas diretrizes;

VI - planilha de custos e cronograma físico-financeiro para realização do condomínio e sua infraestrutura;

VII - minuta de Convenção de Condomínio e do contrato padrão de compra e venda do lote, onde constem, no mínimo, as regras urbanísticas e edificações municipais aplicadas ao local e, se for o caso, outros parâmetros e padrões construtivos que cada edificação poderá apresentar;

VIII - Estudo de Impacto de Vizinhaça e Viário (EIVV), elaborado conforme a legislação vigente;

IX - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) dos responsáveis pelos projetos, EIVV, orçamentos e execução das obras;

X - cópia das diretrizes emitidas;

XI - manifestação favorável da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo frente ao urbanístico ambiental;

XII - manifestação favorável do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, quando necessário;

XIII - Certidão Negativa de Débitos Municipais;

XIV - comprovante de recolhimento de taxas análogas a loteamentos;

XV - apresentação das garantias para execução do empreendimento;

XVI - outros documentos e projetos exigidos pela legislação vigente, pelas diretrizes ou pelos órgãos públicos licenciadores.

Parágrafo único. Nos casos de compensação de doação de áreas públicas através da implantação de equipamentos públicos, nos termos do Plano Diretor, os projetos dos equipamentos deverão compor o arcabouço de projetos para aprovação do empreendimento.

CAPÍTULO III

Das Obras de Infraestrutura e do Registro do Empreendimento

Art. 8º Todas as obras de infraestrutura estabelecidas pelas diretrizes municipais e pelos órgãos públicos licenciadores, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e a expensas do empreendedor.

§ 1º O empreendedor deverá apresentar para aprovação municipal um cronograma de execução de todas as obras para implantação e conclusão, conforme estabelecido em legislação federal.

§ 2º Para fins de garantia da execução de obras de infraestrutura internas e externas, o empreendedor deverá atender os parâmetros da Lei de Parcelamento do Solo.

§ 3º Cabe ao Município, por meio de seus agentes, fiscalizar a execução das obras de infraestrutura e demais obras e edificações que compõem o condomínio de lotes.



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

Prefeitura Municipal de Presidente Prudente-SP
Diário criado pela Lei Municipal 9.118/2016
www.presidenteprudente.sp.gov.br

Edição nº 1940-A/Ano VIII - 19 DE DEZEMBRO
DE 2025

Art. 9º É responsabilidade do empreendedor requerer ao Município a emissão do Auto de Vistoria do condomínio, instrumento necessário para efetuar baixa das garantias dadas à Prefeitura junto ao Cartório.

§ 1º O Município, para emissão do Auto de Vistoria do condomínio, observará os devidos pareceres de verificação e aceite das obras de infraestrutura básica a serem emitidos pelas Concessionárias e pelos órgãos municipais responsáveis pela aprovação e acompanhamento das mesmas.

§ 2º As Licenças de Execução de Obras individuais e, conseqüentemente, seu Habite-se para os lotes particulares só poderão ser emitidas após o recebimento do Condomínio pelo Município e emissão do Auto de Vistoria, nos termos do parágrafo anterior.

§ 3º O cumprimento do(s) Termo(s) de Compromisso vinculado(s) às Diretrizes do Estudo de Impacto de Vizinhança e à execução das eventuais obras de equipamentos públicos, mediante contrapartida ou compensação de doação de áreas públicas, se dará em prazo vinculado ao Auto de Vistoria ou ao Habite-se do condomínio, estipulado no(s) respectivo(s) Termo(s), conforme cada caso.

Art. 10. A instituição do condomínio, com a devida Convenção Condominial, bem como a averbação das edificações de uso comum no Registro Geral de Imóveis, é de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º Nos condomínios de lotes instituídos no município de Presidente Prudente, a fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou lote.

§ 2º A aprovação dos projetos individuais e a averbação no Registro Geral de Imóveis, de cada edificação privada nos lotes, são de responsabilidade de cada um dos condôminos proprietários de lotes.

CAPÍTULO IV

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 11. Não se aplica o disposto desta Lei, exceto aquelas constantes nas demais leis e normas vigentes, aos Condomínios Edifícios.

Art. 12. Os casos omissos ou dúvidas na interpretação desta lei serão analisados pelo Conselho Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Presidente Prudente, Paço Municipal "Florivaldo Leal", 19 de dezembro de 2025.

MILTON CARLOS DE MELLO

Prefeito Municipal

Código identificador: 0543f72b-c526-41a3-8e48-9259a00fc2c5