



PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

LEI Nº 2.688 DE 26 DE JUNHO 2025

Autor: Poder Executivo, Ref. PL nº 011/2025, de 15/05/2025.

REGULAMENTA A IMPLANTAÇÃO E APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES NO MUNICÍPIO DE PIRATININGA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, OU OUTRA QUE VIER A SUBSTITUÍ-LA.

O Senhor **CARLOS ALESSANDRO FRANCO BORRO DE MATOS**, Prefeito do Município de Piratininga, Estado de São Paulo,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta Lei regulamenta a implantação e aprovação de condomínios horizontais de lotes no Município de Piratininga, em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal vigente.

Art. 2º A instituição do condomínio horizontal de lotes, no Município de Piratininga - SP, poderá ocorrer mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, no Plano Diretor do Município, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, do art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, ou outras que vierem a substituí-las.

Art. 3º Para os fins desta Lei, considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento imobiliário constituído por unidades autônomas destinadas à edificação, com áreas de uso comum dos condôminos.

LEI 2.688/2025, FLS. - 1 -



PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

Parágrafo Único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 4º A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 5º. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 6º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições do Plano Diretor Municipal, da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO II

DA IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

Art. 7º Os condomínios poderão ser implantados em Glebas ou Lotes dentro do perímetro urbano que suporte o empreendimento, com observância das diretrizes do Plano Diretor Municipal e da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, respeitando-se os seguintes parâmetros:

- I- Em área inferior a 50 mil m² e com número igual ou inferior a 200 unidades, o Condomínio poderá ser implantado em Gleba, desde de que esta esteja inserida dentro do perímetro urbano, e serão dispensados da análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB;
- II- Em área superior a 50 mil m², o Condomínio a ser implantado, deverá ser precedido de parcelamento de solo, serão analisados pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRARPHAB, respeitando os

LEI 2.688/2025, FLS. - 2 -



PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

regramentos específicos para os lotes, bem como, a referida Gleba deve estar inserida em perímetro urbano;

III- Os condomínios em áreas menores com até 20 lotes, denominados como chácara de recreio deverão ter mínimo de 600,000 metros quadrados com 12 metros de testada, dispensando a pavimentação somente em seu acesso, sendo obrigatório dentro todas infraestruturas dentro do condomínio.

Parágrafo Único: Quando se tratar de Gleba cuja infraestrutura seja deficitária no momento da aprovação, será de responsabilidade do empreendedor promover os projetos e implantação do que for necessário para atender os requisitos mínimos a serem expedidos em diretriz, sendo estes:

- a) Pavimentação;
- b) Drenagem;
- c) Rede Elétrica;
- d) Fornecimento de Água e destinação Esgoto;
- e) Coleta de lixo e coleta seletiva
- f) Equipamentos públicos ou conversão em pecúnia

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 8º Ficam, desde já, estabelecidos como parâmetros a serem cumpridos pelos Condomínios Horizontais de Lotes:

I- Destinação de, no mínimo, 20% do total do Condomínio para áreas permeáveis, podendo ser computada tanto as áreas de uso comum quanto de uso privativo;

LEI 2.688/2025, FLS. - 3 -



PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

II- Destinação de, no mínimo, 3% do total do Condomínio para áreas de uso comum reservado para controle de acesso, áreas técnicas, áreas de recreação e sistema de lazer, entre outros;

Art. 9º Ficam desde já, estabelecidos como parâmetros a serem cumpridos pelas unidades autônomas dos condomínios horizontais de lotes quando de suas edificações, as determinadas na Lei 2.549 de 22 de setembro de 2022.

Art. 10 O Condomínio Horizontal de Lotes poderá ser cercado com muro em alvenaria, grades, vidros ou materiais mistos entre aqueles permitidos, que garanta a sua integridade e proteção, com altura mínima de 02 metros, devendo ser apresentado projeto de construção para aprovação perante o Município.

Art. 11 Para implantação de Condomínios Horizontais de Lotes deverá ser doado ao Município de Piratininga área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 6% (seis por cento) da área total do condomínio, devendo ser transferida para o Município, por meio de Escritura Pública de Doação, averbada no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§1º O Município de Piratininga poderá aceitar, a seu critério, doação de área correspondente a 6% (seis por cento) da área total a ser parcelada em forma de condomínio, situada em qualquer outra parte do território municipal, desde que a mesma tenha valor econômico equivalente ou superior à área contígua localizada fora dos limites da área condominial.

§2º Em atendimento ao disposto no caput deste artigo, o empreendedor poderá optar pelo pagamento em espécie, por meio de transação eletrônica expedida, de valor econômico equivalente à área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

LEI 2.688/2025, FLS. - 4 -



PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

§3º Para Condomínios Horizontais de Lotes com implantação até 20 lotes, ficam isentos ao disposto no caput deste artigo, restando, todavia, vedado seu desdobro/desmembramento.

Art. 12 Entre dois ou mais condomínios horizontais de lotes vizinhos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação tendo em vista a necessidade do sistema viário municipal.

Art. 13 Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal de Lotes, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I- Coleta interna de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta seletiva disponibilizada na Portaria ou área própria para retirada pelo Município;

II- Execução e manutenção das obras para abastecimento de água potável, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação, sinalização, aterros, medidas de prevenção e combate ao incêndio, dentre outras;

III- manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio quando houver.

Parágrafo Único: A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades privadas territoriais privativas dos respectivos tributos municipais.

CAPITULO IV

DA CIRCULAÇÃO INTERNA E ESTACIONAMENTO

Art. 14 As Vias de Circulação estabelecidas como de uso comum, cuja circulação seja controlada mediante portaria, deverão cumprir com os requisitos do QUADRO 1, devendo:

LEI 2.688/2025, FLS. - 5 -



PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

I- As vias locais poderão ser implantadas em sentido único ou sentido duplo, devendo o projeto já indicar o sentido desta circulação.

II- As vias poderão ter variação em sua largura a partir da definição do sentido de circulação único ou duplo, e da disposição de Unidades Autônomas em um ou dois bordos da via, conforme QUADRO 1;

III- A concordância entre as vias deverá ter raio mínimo de 5 metros;

IV – Quando das Unidades Autônomas houver 02 (dois) bordos, deverão ser construída calçadas ambos os lados de frente aos lotes, quando houver somente 01 (um) bordo, deverão ser construída calçadas somente de 01 (um) lado, em frente ao lote.

Parágrafo Único: Quando das Unidades Autônomas houver dois bordos, deverão executar calçadas de 1,50m ambos os lados

Art. 15 As praças de retorno quando em trechos de vias:

I- Com comprimento inferior a 50 metros, terão raio de 6 metros;

II- Com comprimento superior a 50 metros, terão raio de 8 metros;

Parágrafo único: O passeio público deverá permitir acesso entre todas as unidades privadas e áreas de uso comum, com largura mínima de 2,20 metros, dos quais 1,0 m poderão ser definidos como faixas não edificantes incidentes sobre as unidades privadas, de modo que ao menos 1,20 metros permaneçam livres.

Art. 16 As vagas de estacionamento quando das edificações, ficam definidas entre vagas de uso privativo, que serão vinculadas a unidade autônoma, e vagas de uso comum que serão vinculadas ao Condomínio, e deverão respeitar os seguintes parâmetros:

I- O mínimo de 02 vagas por unidade autônoma, destinadas para uso privativo dentro da própria unidade ou em estacionamento vinculado a unidade se houver, coberta ou não;

LEI 2.688/2025, FLS. - 6 -



PIRATININGA
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

II- Vagas de uso comum serão definidas a partir do total de unidades privativas do empreendimento, estabelecidas pelo QUADRO 2.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO

Art. 17 O processo de aprovação será precedido da expedição das Diretrizes específicas pelo Poder Público Municipal, e deverá ser instruído pelo Empreendedor com:

I- Indicação da Localização da área total a ser empreendida, demonstrando seus limites e confrontantes;

II- Matrícula;

III- Projeto Urbanístico prévio, em que se conste o total de unidades autônomas e indicação das áreas de uso comum;

IV- Demais documentos exigidos em caráter complementar.

Art. 18 Expedidas as Diretriz Específicas o projeto de aprovação será instruído pelo Empreendedor a partir dos seguintes documentos:

I- Projeto Urbanístico em que se conste o total de unidades autônomas e indicação das áreas de uso comum;

II- Projeto Arquitetônico das edificações de uso privativo e das áreas de uso comum;

III- Memoriais que indiquem as partes do total do terreno de uso comum e de uso privativo;

IV- Laudo Ambiental;

V- Projeto conceitual Macrodrenagem;

LEI 2.688/2025, FLS. - 7 -



PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

VI- Projeto conceitual de Abastecimento de Água a partir das diretrizes da concessionária;

VII- Projeto conceitual de esgotamento sanitário a partir das diretrizes da concessionária;

VIII- Dispensa ou aprovação do órgão estadual responsável;

IX- Projeto de prevenção e combate ao incêndio;

X- Minuta da futura convenção de condomínio;

XI- Cronograma físico financeiro de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

XII- Demais documentos exigidos em caráter complementar.

QUADRO 1 – VIAS DE CIRCULAÇÃO:

Tipo de via	Sentido	Características	Dimensões mínimas
Via local	Sentido único	Unidade privativa somente um bordo	5,00
	Sentido duplo	Um ou dois bordos	7,00
Praça de retorno	Sentido duplo ou único	Trecho inferior a 50 metros	R = 6,00
	Sentido duplo ou único	Trecho superior a 50 metros	R = 8,00

QUADRO 2 – VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

Total de unidades	Visitantes Internas	Visitantes Externas	Idoso	PNE	Autista
Até 20 unidades	Isento	Isento	Isento	Isento	Isento
Até 100 unidades	5% do total de unidades	2 vagas	5% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	2% do total de vagas comuns,	1 vaga

LEI 2.688/2025, FLS. - 8 -



PIRATININGA
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

				sendo no mínimo 2 vagas	
De 101 a 300 unidades	5% do total de unidades	5 vagas	5% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	2% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	1 vaga
Acima de 300 unidades	5% do total de unidades	10 vagas	5% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	2% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	1 vaga

CAPÍTULO VI

DAS SANÇÕES PELO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR:

Art. 19 descumprimento, pelo empreendedor, das obrigações estabelecidas nesta lei acarretará as seguintes sanções, aplicadas de forma progressiva:

I. Advertência: Notificação formal para que o empreendedor regularize as pendências no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

II. Multa: Em caso de não cumprimento da advertência no prazo estipulado, será aplicada multa diária no valor de 30 (trinta) Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP) até a efetiva regularização.

III. Suspensão do Alvará de Funcionamento: Persistindo o descumprimento por período superior a 90 (noventa) dias após a aplicação da multa, o alvará de funcionamento do empreendimento poderá ser suspenso até a completa regularização das obrigações.

IV. Interdição da Obra ou Empreendimento: Em casos de infrações graves ou risco iminente à segurança, saúde ou ao meio ambiente, poderá ser determinada a interdição imediata da obra ou do empreendimento até a resolução das irregularidades.

LEI 2.688/2025, FLS. - 9 -



PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURISTICO

V. Cassação do Alvará de Funcionamento: No caso de reincidência ou descumprimento reiterado das obrigações, poderá ser cassado o alvará de funcionamento do empreendimento, impedindo suas atividades até nova autorização.

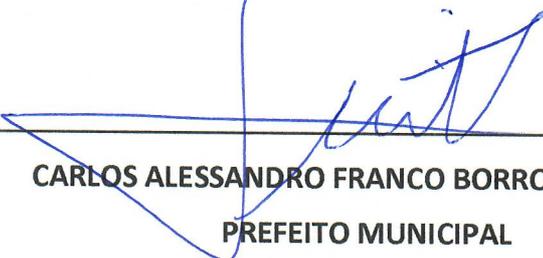
VI. Multa por Perda do Caráter de Condomínio: Caso seja determinada a perda do caráter de condomínio devido ao descumprimento de obrigações legais, será aplicada multa correspondente a 2.000 (duas mil) Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP).

VII. Multa Triplicada por Reincidência: A reincidência no descumprimento de normas desta lei implicará na aplicação de multa com valor triplicado em relação à penalidade anterior.

Parágrafo único: As sanções previstas neste artigo não excluem a aplicação de outras penalidades cabíveis previstas na legislação municipal, estadual ou federal, bem como a responsabilidade civil e criminal do empreendedor.

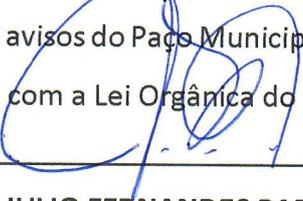
Art. 20 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Piratininga, 26 de junho de 2025



CARLOS ALESSANDRO FRANCO BORRO DE MATOS
PREFEITO MUNICIPAL

Arquivada no setor de Protocolo, Arquivo e Atendimento Municipal; Afixada no quadro de avisos do Paço Municipal e publicada no site e no diário oficial do município, em conformidade com a Lei Orgânica do Município de Piratininga.



JULIO FERNANDES PADILHA
GERENTE DE PROTOCOLO, ARQUIVO E ATENDIMENTO