



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO
ESTADO DE SÃO PAULO**

Gestão 2025 – 2028

Trabalhando por todos e para todos!

LEI MUNICIPAL N º 1.849, DE 14 DE AGOSTO DE 2026.

“Dispõe sobre a aprovação, no âmbito do Município de Pedro de Toledo, de projetos de Condomínio de Lotes, na forma do art. 1.358-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), com a redação dada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e pela Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e dá outras providências”.

PAULO EDUARDO ALVES FERREIRA, Prefeito Municipal de Pedro de Toledo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal de Pedro de Toledo, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre o procedimento administrativo de aprovação, pelo Município de Pedro de Toledo, de projetos de Condomínio de Lotes, observado o disposto no art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), incluído pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e alterado pela Lei Federal nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e o regime jurídico da incorporação imobiliária previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 2º - Para os fins desta Lei, considera-se Condomínio de Lotes a modalidade de condomínio edifício em que pode haver, em terreno, partes designadas de lotes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos, observados os seguintes parâmetros:

- I** – a propriedade exclusiva corresponde à unidade autônoma representada pelo lote, apta à futura edificação na forma da legislação urbanística aplicável;
- II** – as áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos pertencem, indistintamente, a todos eles, na proporção de suas frações ideais;
- III** – a fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição, na forma do § 1º do art. 1.358-A do Código Civil.

Parágrafo Único - O Condomínio de Lotes não se confunde nem se equipara, para fins desta Lei, ao parcelamento do solo nas modalidades de loteamento, desmembramento ou desdobro disciplinadas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e pela legislação municipal específica.

Art. 3º - O Condomínio de Lotes submete-se cumulativamente:

- I** – ao disposto sobre condomínio edifício nos arts. 1.331 a 1.358-A do Código Civil, observada a legislação urbanística;
- II** – ao regime jurídico das incorporações imobiliárias previsto no Capítulo I do Título II da Lei Federal nº 4.591, de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários, na forma do art. 1.358-A, § 2º, II, do Código Civil;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO
ESTADO DE SÃO PAULO**

Gestão 2025 – 2028

Trabalhando por todos e para todos!

LEI MUNICIPAL N.º 1.849, DE 14 DE AGOSTO DE 2026.

(Fls. 02)

III – à legislação ambiental, urbanística e edilícia federal, estadual e municipal em vigor;

IV – às normas de serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo e ao Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento CNJ nº 149, de 30 de agosto de 2023, e suas alterações.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 4º - Para a aprovação municipal do projeto de Condomínio de Lotes, o empreendedor deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

I – delimitação física do empreendimento mediante muro ou alambrado com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

II – implantação de portaria para controle de acesso;

III – sistema próprio de coleta, armazenamento e destinação de resíduos sólidos, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305, de 02 de agosto de 2010) e com a legislação municipal de limpeza pública;

IV – infraestrutura interna a ser implantada às expensas do empreendedor, na forma do art. 1.358-A, § 3º, do Código Civil, compreendendo, no mínimo:

a) abastecimento de água potável;

b) coleta e tratamento de esgoto sanitário ou solução individual em conformidade com a ABNT NBR 7229/1993 e demais normas técnicas aplicáveis;

c) drenagem de águas pluviais;

d) distribuição de energia elétrica em alta e baixa tensão e iluminação pública das vias internas;

e) pavimentação das vias internas de circulação de veículos e dos passeios de pedestres;

f) interligação das redes de infraestrutura básica ao sistema público nas vias lindeiras, quando tecnicamente viável.

Art. 5º - Os Condomínios de Lotes enquadrados no Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, ou em normativo que venha a substituí-lo, deverão ser submetidos à análise prévia do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, observada a apresentação da respectiva certidão de aprovação, dispensa ou não enquadramento, conforme o caso.

Art. 6º - As vias de circulação internas e as áreas comuns são de propriedade e uso exclusivos dos condôminos, cabendo-lhes, com exclusividade, a sua manutenção, conservação e custeio, inclusive quanto:

I – à manutenção das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do condomínio;

II – à limpeza e conservação das vias e áreas verdes internas;

III – ao consumo de energia elétrica e iluminação interna;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO
ESTADO DE SÃO PAULO

Gestão 2025 – 2028

Trabalhando por todos e para todos!

LEI MUNICIPAL N.º 1.849, DE 14 DE AGOSTO DE 2026.

(Fls. 03)

IV – à coleta, transferência e destinação adequada dos resíduos sólidos, observada a legislação aplicável;

V – à conservação das vias e logradouros internos até o ponto de ligação com a rede pública.

CAPÍTULO III
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 7º - O processo administrativo de aprovação do projeto de Condomínio de Lotes será conduzido pelo órgão competente da Administração Municipal, conforme a estrutura administrativa em vigor, e compreenderá, sucessivamente:

I – análise e aprovação do projeto urbanístico e seus projetos complementares;

II – expedição de alvará de licença para execução das obras de infraestrutura;

III – vistoria e expedição do termo de habite-se das obras de infraestrutura e das áreas comuns do condomínio.

§ 1º - A critério do empreendedor, poderá ser incluída, no mesmo processo, a aprovação dos projetos arquitetônicos das futuras edificações relativas a cada unidade autônoma, hipótese em que será expedido o respectivo alvará de licença para construção.

§ 2º - A aprovação prévia das edificações nos termos do § 1º terá caráter individual e não obrigatório, podendo, isoladamente, ser objeto de pedido específico de modificação por qualquer condômino, observada a legislação municipal aplicável, a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno de Edificações do empreendimento.

§ 3º - A expedição do habite-se das áreas comuns do condomínio não está condicionada ao habite-se das propriedades exclusivas, cabendo à Administração Municipal, conforme o caso, aferir as condições necessárias para a emissão do referido documento de forma individual.

Art. 8º - O requerimento de aprovação do projeto de Condomínio de Lotes será instruído com, no mínimo:

I – cópia da certidão da matrícula do imóvel, emitida há, no máximo, 30 (trinta) dias;

II – planta de situação do imóvel;

III – planta de levantamento topográfico georreferenciado;

IV – projeto urbanístico contendo, no mínimo:

a) delimitação da área objeto do empreendimento;

b) subdivisão da área em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, destacando-se a área de propriedade exclusiva de cada unidade;

c) indicação das vias confrontantes com a área;

d) sistema viário interno e seu respectivo dimensionamento;

e) localização das demais áreas comuns dos condôminos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO
ESTADO DE SÃO PAULO

Gestão 2025 – 2028

Trabalhando por todos e para todos!

LEI MUNICIPAL N.º 1.849, DE 14 DE AGOSTO DE 2026.

(Fls. 04)

f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas non aedificandi, servidões, áreas de preservação permanente e demais restrições legais incidentes sobre o imóvel;

g) quadro de áreas, na forma da ABNT NBR 12.721, com a indicação do cálculo das frações ideais das unidades autônomas e das áreas comuns;

V – projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum, observados os parâmetros urbanísticos da legislação municipal aplicável ao zoneamento em que se situar o empreendimento;

VI – certidão de dispensa, não enquadramento ou aprovação do projeto pelo GRAPROHAB, nos termos do art. 5º desta Lei;

VII – anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) quitada, referente aos projetos e à execução das obras.

Parágrafo Único - Após o efetivo registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, o empreendedor apresentará, à Administração Municipal, cópia da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno de Edificações, para fins meramente informativos, sem que disso decorra qualquer juízo municipal sobre o seu conteúdo de Direito Civil.

Art. 9º - As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do Condomínio de Lotes e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos deverão:

I – possuir pavimentação dotada de solução de drenagem de águas pluviais, redes de energia elétrica, iluminação interna, abastecimento de água potável e solução de esgotamento sanitário;

II – possuir largura mínima de 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 1,20m (um metro e vinte centímetros) de passeio para pedestres em cada lado;

III – contar com bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 12,00m (doze metros) na pista de rolamento, quando se tratar de via sem saída.

Art. 10 - As obras de acesso direto à entrada do Condomínio de Lotes, tais como anéis viários, rotatórias, canteiros e alargamentos, serão custeadas pelo empreendedor ou, mediante autorização do Poder Público, por ele executadas, observada a legislação municipal e estadual de trânsito e mobilidade urbana.

CAPÍTULO IV

DA INFRAESTRUTURA E DAS RESPONSABILIDADES

Art. 11 - Caberá ao empreendedor, observadas as responsabilidades também previstas na Convenção de Condomínio e no projeto aprovado:

I – a demarcação física e a implantação das propriedades exclusivas e das áreas comuns;

II – a implantação, às suas expensas, das redes da infraestrutura básica nas áreas internas do empreendimento, na forma do art. 4º, IV, desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO
ESTADO DE SÃO PAULO

Gestão 2025 – 2028

Trabalhando por todos e para todos!

LEI MUNICIPAL N º 1.849, DE 14 DE AGOSTO DE 2026.

(Fls. 05)

III – a implantação das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns previstas no projeto;

IV – a obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações exigidas pela legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 12 - Após a expedição do habite-se das áreas comuns, caberá aos condôminos, na forma da Convenção de Condomínio:

I – a manutenção das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas;

II – a manutenção e a limpeza das vias e áreas verdes internas e das demais áreas comuns;

III – o custeio do consumo de energia elétrica e da iluminação no condomínio, tanto nas propriedades exclusivas quanto nas áreas comuns;

IV – o custeio dos serviços de água potável, esgoto e drenagem de águas pluviais relativos às áreas comuns;

V – o custeio da coleta, transferência e destinação adequada dos resíduos sólidos gerados no condomínio, em conformidade com a legislação aplicável;

VI – a manutenção e a conservação das vias e logradouros internos até o ponto de ligação com a rede pública.

CAPÍTULO V
DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA

Art. 13 - Para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, cada unidade autônoma do Condomínio de Lotes será tratada como imóvel isolado, observada a respectiva fração ideal das áreas comuns, na forma do Código Tributário Municipal e da legislação tributária aplicável.

Parágrafo Único - Em caso de incompatibilidade entre o disposto neste artigo e o Código Tributário Municipal vigente, prevalecerá o Código Tributário Municipal, sem prejuízo da posterior adequação legislativa que se entender necessária.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 - Na aprovação dos projetos de Condomínio de Lotes pelo Município, deverão ser observadas a legislação federal e estadual aplicáveis, em especial a legislação ambiental e urbanística em vigor, o Plano Diretor Municipal, quando vigente, e a legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Art. 15 - Os condôminos, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno de Edificações, estabelecerão, na forma da legislação federal aplicável (arts. 1.331 a 1.358-A do Código Civil e Lei Federal nº 4.591, de 1964), os direitos e obrigações recíprocos, as normas de convivência e a disciplina de utilização das áreas privativas e comuns, sem que disso decorra qualquer responsabilidade ou ingerência do Município sobre matéria de Direito Civil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO
ESTADO DE SÃO PAULO

Gestão 2025 – 2028

Trabalhando por todos e para todos!

LEI MUNICIPAL N º 1.849, DE 14 DE AGOSTO DE 2026.

(Fls. 06)

Art. 16 - As obras a serem edificadas individualmente nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo órgão competente da Administração Municipal, observada a legislação edilícia e urbanística aplicável.

Art. 17 - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário, sem que disso decorra a criação de novos cargos, empregos ou funções públicas, ou a alteração da estrutura administrativa do Poder Executivo.

Art. 18 - Os casos omissos serão resolvidos pelo órgão competente da Administração Municipal, observada a legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 19 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Pedro de Toledo, 14 de agosto de 2026.

PAULO EDUARDO ALVES FERREIRA
Prefeito Municipal

Departamento Administrativo, em 14 de agosto de 2026.
Lei de autoria da Câmara Municipal.
/mg.