



INDICAÇÃO 487 /2025.

Ilmo. Sr. Presidente
Senhores Vereadores

O Vereador que a esta subscreve, indica amparado pelo artigo 206 e seguintes do Regimento Interno, ao Excelentíssimo Senhor Chefe do Poder Executivo, com cópia a Secretaria competente, para fins do que segue:

Seja feita avaliação quanto a possibilidade de elaboração de Projeto de Lei Municipal, regulamentando a implantação de Condomínios Rurais voltados ao uso residencial, turístico e de lazer.

JUSTIFICATIVA

A presente indicação visa estimular o desenvolvimento sustentável da zona rural, promovendo o uso racional de áreas não urbanas, respeitando as legislações ambientais, urbanísticas e de parcelamento do solo.

Os condomínios rurais representam uma tendência moderna que alia qualidade de vida, contato com a natureza e investimentos turísticos, além de contribuir para a descentralização populacional, a valorização das propriedades rurais e a geração de renda no campo, com a preservação do meio ambiente e da cultura local.

Municípios de porte semelhante já vêm adotando medidas semelhantes com resultados positivos, regulamentando a implantação de condomínios rurais, respeitando a Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano) e normas estaduais e ambientais.

Dessa forma, solicitamos ao Executivo que instaure estudos técnicos e jurídicos sobre o tema, considerando a viabilidade de criação de legislação específica para São Bento



do Sul, contemplando diretrizes claras para a implantação desses empreendimentos, respeitando os princípios do desenvolvimento ordenado e sustentável.

Sem mais, despeço-me renovando meus votos de estima e consideração.

Câmara Municipal de São Bento do Sul, 24 de junho de 2025.


DIEGO NIESPODZINSKI
Vereador



PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO _____ / 2025.

**DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO
DA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
RURAIS COM FINS RESIDENCIAIS,
TURÍSTICOS E DE LAZER NO MUNICÍPIO
DE SÃO BENTO DO SUL/SC, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara aprovou, e eu, Prefeito Antonio Joaquim Tomazini Filho, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica regulamentada, no âmbito do Município de São Bento do Sul/SC, a implantação de condomínios rurais com fins residenciais, turísticos, de lazer ou mistos, respeitando-se as disposições desta Lei e da legislação ambiental vigente.

Art. 2º Entende-se por condomínio rural, para os fins desta Lei, a divisão de uma área localizada em zona rural, por meio de unidades autônomas com destinação específica residencial, turística ou de lazer, com uso comum de infraestrutura e áreas de preservação.

Art. 3º A implantação de condomínios rurais dependerá de aprovação dos seguintes documentos e requisitos:

I – Projeto urbanístico contendo:

- Levantamento topográfico;
- Divisão de lotes;
- Vias de circulação;
- Áreas comuns e de preservação;
- Sistema de abastecimento de água e esgoto.



II – Licença Ambiental Prévia (LAP) e demais autorizações dos órgãos ambientais competentes;

III – Estudo de Viabilidade Urbanística e Ambiental, demonstrando:

- Sustentabilidade do empreendimento;

- Capacidade de carga da região;

- Ausência de impactos negativos significativos.

IV – Destinação mínima de 40% da área total para áreas verdes, preservação permanente e uso comum.

Art. 4º A área mínima para implantação do condomínio rural será de 50.000 m² (5 hectares), sendo as unidades autônomas com área mínima de 1.000 m², respeitada a legislação ambiental.

Art. 5º Será obrigatória a instituição de convenção condominial e associação de moradores para a gestão do empreendimento, contendo regras sobre:

I – Uso e manutenção das áreas comuns;

II – Conservação ambiental;

III – Normas de edificação e ocupação.

Art. 6º Os condomínios rurais deverão priorizar:

I – Técnicas de construção sustentável;

II – Aproveitamento de energia solar e recursos naturais;

III – Atividades de turismo ecológico, agroturismo e turismo rural compatíveis com a vocação da região.

Art. 7º É vedada a implantação de condomínios rurais em áreas:

I – Classificadas como Unidades de Conservação de Proteção Integral;

II – Áreas de risco geotécnico;

III – Locais com restrições ambientais legais.



Art. 8º A fiscalização do cumprimento desta Lei caberá ao Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, sem prejuízo da atuação dos órgãos ambientais estaduais e federais.

Art. 9º O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei no que couber, por meio de decreto.

Art. 10º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 13 de maio de 2025.

ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO
PREFEITO



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo regulamentar a implantação de **condomínios rurais com finalidades residenciais, turísticas e de lazer** no território de São Bento do Sul, tendo em vista a crescente demanda por esse tipo de empreendimento no município e na região.

A regulamentação se faz necessária para garantir que esse tipo de ocupação rural ocorra de forma **ordenada, sustentável e legalmente segura**, promovendo o **desenvolvimento econômico** através do turismo rural, da valorização das áreas naturais e da diversificação das atividades no campo, sem comprometer os recursos ambientais e o ordenamento territorial.

A proposta respeita o caráter rural das áreas envolvidas, incentivando práticas sustentáveis e garantindo infraestrutura adequada aos futuros moradores e visitantes. Além disso, reforça o papel do município como agente regulador do uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor Municipal e a legislação ambiental.

Por essas razões, submetemos o presente Projeto à apreciação dos nobres vereadores, certos de sua relevância para o desenvolvimento ordenado e sustentável de São Bento do Sul.