



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BONIFÁCIO

Lei nº 1294/2012.

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO
SOLO PARA FINS DE CONDOMÍNIO.**

LAURINO PETERS, Prefeito Municipal de São Bonifácio, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins de condomínio horizontal será admitido no território do Município de São Bonifácio, observadas as normas estabelecidas por esta lei e demais disposições aplicáveis.

Art. 2º - O condomínio horizontal poderá ser levado a efeito nas Zona Urbana, de Expansão Urbana, Turística e Rural. Quando em Zona Rural dependerá da prévia anuência do órgão de reforma agrária, com a desvinculação do imóvel de seus cadastros.

Art. 3º - As unidades (lotes) de uso privativo constituirão propriedades autônomas, sujeitas as limitações desta lei e demais disposições legais, incidindo sobre elas o Imposto Predial e Territorial Urbano, independentemente da sua localização.

§ 1º - Cada unidade (lote) será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeito de identificação.

§ 2º - Cada unidade autônoma receberá um parte integrante, inseparável e indivisível, representada por uma fração ideal do terreno, expressa sob a forma decimal ou ordinária, que corresponderá a área de uso comum do empreendimento.

§ 3º - A individualização se processará, também, com a descrição em planta, das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências oficiais existentes com pelo menos uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de testada.

§ 4º - No condomínio somente se admitirá edificação com fins residenciais unifamiliares, podendo, no entanto, haver edificação destinada à sede social onde poderão operar atividades comerciais.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BONIFÁCIO

§ 5º - O uso do solo, nas unidades privativas previstas nesta lei, obedecerá aos requisitos constantes de lei previstas no Plano Diretor do Município, para o local de sua instituição.

§ 6º - Além das prescrições desta lei, as edificações respeitarão as normas do Plano Diretor do Município de São Bonifácio, incidindo sobre elas a tributação que lhes impõe a lei.

§ 7º - Sobre as unidades ou lotes de cada condomínio, somente incidirão o pagamento do IPTU após a sua alienação por parte do instituidor, ou na ausência de transferência para terceiros, no prazo de 05 (cinco) anos após a sua instituição regular.

Art. 4º - Todas as unidades autônomas terão saída (testada) para a via de circulação, diretamente ou por processo de passagem comum.

§ 1º - O acesso viário do condomínio ao sistema viário público será feito através de um único ponto.

§ 2º - As vias internas, de uso privativo, terão largura mínima de 07 (sete) metros de pista e dois passeios de 1,50 (um e meio) metros de largura cada um.

Art. 5º - As áreas de uso comum do condomínio terão dimensão mínima correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) da área total objeto do parcelamento, sendo 10% (dez por cento) gravada como área de preservação permanente. Quando o condomínio localizar-se na Zona Rural o percentual mínimo de área comum será 45% (quarenta e cinco por cento), sendo 20% (vinte por centos) destes gravado como área de preservação permanente.

§ 1º - O direito de uso das instalações comuns do condomínio será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional como fração ideal correspondente.

§ 2º - Para implantação de equipamentos de recreação e lazer será destinada área, coberta ou descoberta, mínima de 10% (dez por cento) do empreendimento, do percentual a que se refere o caput deste artigo.

Art. 6º - Fica vedado o desmembramento parcial ou total do condomínio.

Art. 7º - As unidades autônomas terão as seguintes dimensões:

- Área privativa mínima de cada unidade: 450,00m²;

-Frente mínima 15,00 metros;

-Profundidade mínima: 30,00 metros;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BONIFÁCIO

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo na forma desta lei se:

- a) para a implantação do empreendimento for necessário interromper alguma via prevista no Sistema Viário do Município;
- b) a critério do Poder Público, for prejudicial ou conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, arquitetônicos ou culturais existentes e o desenvolvimento da região, devidamente fundamentados;

Art. 9º - O parcelamento de que trata esta lei dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal, de instrumento contratual, onde deverão constar as restrições urbanísticas convencionais e, declaradamente, o plano de execução da infra-estrutura e equipamentos obrigatórios.

Art. 10 - Os limites da área do condomínio serão definidos por muros, cercas vivas, grades ou edificações, estabelecendo-se o local de acesso, o qual poderá conter guarita.

Art. 11 - É atribuição exclusiva do condomínio, através de seus condôminos, a execução e manutenção da infra-estrutura exigida, a coleta e remoção de lixo domiciliar, o melhoramento, conservação e limpeza das vias internas de circulação e demais áreas comuns, a prevenção contra sinistros, a instalação de rede de água, a iluminação das vias internas e de outros espaços.

§ 1º - O lixo deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos num ponto único a ser estabelecido pela Prefeitura, para que esta dê destinação final.

§ 2º - A taxa de coleta de lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor, na mesma forma que vier a incidir o IPTU.

§ 3º - Os condôminos ficarão sujeitos às taxas estabelecidas pelo condomínio para fazer face às despesas a que se refere este artigo, independentemente do pagamento do Imposto Predial e Territorial incidente sobre cada unidade autônoma.

Art. 12 - Obriga-se a vinculação entre a alienação das frações ideais do terreno e o negócio de construção ao ser contratada a venda, a promessa ou cessão do terreno, às seguintes exigências:

- I - A aprovação do projeto de construção e do contrato padrão de compra e venda pelo Município;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BONIFÁCIO

II - O registro em Cartório Imobiliário da Convenção de Condomínio;

III- As licenças ambientais exigidas.

§ 1º - No contrato padrão se fará constar as restrições urbanísticas, convencionais do condomínio (parcelamento), supletivas da legislação vigente e declaradamente:

a) o plano de execução do sistema de abastecimento de água, de drenagem, de escoamento de águas pluviais;

b) o plano de execução da rede de energia elétrica, de iluminação das vias de circulação interna e de pavimentação;

c) o plano das instalações sanitárias e fossas de acordo com as exigências dos órgãos competentes e/ou plano de rede e tratamento de esgoto;

d) o plano das instalações recreativas e de lazer.

§ 2º - O vendedor manterá, registrado em cartório, o Contrato Padrão de que trata este artigo.

§ 3º - O Cartório de Registro de Imóveis fará constar na matrícula de cada unidade referência à presente lei.

Art. 13 - Terão acesso facilitado, imediato e irrestrito a todo condomínio os agentes fiscalizadores da Saúde Pública, do Meio Ambiente e da Prefeitura Municipal, devidamente credenciados.

Art. 14 - Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Bonifácio, 04 de setembro de 2012.

Laurino Peters
Prefeito Municipal

Esta Lei foi publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal, na data supra.

Luis Rohling
Chefe de Gabinete