



Diário Oficial
Municípios de Santa Catarina

Quarta-feira, 14 de maio de 2025 às 18:26, Florianópolis - SC

PUBLICAÇÃO

**Nº 7222051: LEI COMPLEMENTAR Nº 2722, DE 14 DE MAIO
DE 2025**

ENTIDADE

Prefeitura Municipal de Garopaba

MUNICÍPIO

Garopaba



<https://www.diariomunicipal.sc.gov.br/?q=id:7222051>

CIGA - Consórcio de Inovação na Gestão Pública
Rua Gen. Liberato Bittencourt, n.º 1885 - Sala 102, Canto - CEP 88070-800 - Florianópolis / SC
<https://www.diariomunicipal.sc.gov.br>



Assinado Digitalmente por Consórcio de Inovação na Gestão Pública Municipal - CIGA



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GAROPABA

LEI COMPLEMENTAR Nº 2722, DE 14 DE MAIO 2025.

Dispõe sobre a regularização de edificações consolidadas executadas em desconformidade com a legislação municipal e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei Complementar estabelece critérios para análise e aprovação de projetos de regularização de construções, reformas e/ou ampliações consolidadas e em desacordo com a legislação urbanística vigente, especificamente quanto aos seus parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar considera-se:

- I – edificação consolidada: cuja construção, reforma e/ou ampliação, que se pretende regularizar, esteja totalmente finalizada até a publicação da presente Lei Complementar;
- II – edificação regular: executada com Alvará de Construção e de acordo com projetos devidamente aprovados pelos órgãos competentes;
- III – edificação irregular: executada em desacordo com os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação vigente;
- IV – edificação regularizada: cujas desconformidades tenham sido integralmente sanadas durante o processo de regularização;
- V – edificação provisoriamente regularizada: cujas desconformidades não tenham sido integralmente sanadas durante o processo de regularização, ficando o interessado comprometido a pagar anualmente contrapartida financeira, nos termos da presente Lei Complementar; e
- VI – parâmetros urbanísticos: altura das edificações, número de pavimentos, afastamentos, área construída, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, usos permissíveis, número de unidades habitacionais e cota ambiental.



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GAROPABA

Parágrafo Único. As demais definições utilizadas nesta Lei Complementar estão indicadas nos Anexos do Código de Obras e Edificações do Município de Garopaba.

CAPÍTULO II

DAS EDIFICAÇÕES PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 3º As edificações consolidadas e construídas em desacordo com a legislação urbanística vigente, cujas desconformidades não sejam sanadas durante o processo de regularização, poderão ser regularizadas em caráter provisório, mediante pagamento de contrapartida financeira, exceto as edificações:

- I – construídas sobre calçadas, vias públicas ou áreas do Patrimônio Municipal, sem a devida documentação de concessão de uso;
- II – situadas em áreas de preservação permanente, sem parecer favorável do órgão competente;
- III – situadas em área de risco, sem parecer favorável do órgão competente;
- IV – situadas sobre as Zonas de Proteção Ambiental dos Costões e Faixas de Areia - ZPA 1 e de Proteção Ambiental das Dunas - ZPA 2 definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V – tombadas ou de interesse histórico, sem parecer favorável do órgão competente;
- VI – que estejam em faixa de domínio de rodovia estadual ou federal, sem parecer favorável do órgão competente;
- VII – que excedam 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação permitida para o imóvel;
- VIII – que excedam 20% (vinte por cento) da altura máxima permitida para a edificação;
- IX – que excedam o número máximo de pavimentos permitido pelo Plano Diretor;
- X – que excedam o número máximo de unidades habitacionais permitidas para o imóvel, sem parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM); e
- XI – com uso diverso ao permitido para o imóvel, sem parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM).



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GAROPABA

Parágrafo único. A Municipalidade poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

Art. 4º Poderão, ainda, ser regularizadas as edificações irregulares antigas, desde que comprovado o atendimento à legislação urbanística e ambiental vigente à época da sua construção:

§ 1º O processo de regularização de que trata o caput deste artigo seguirá o procedimento previsto na presente Lei Complementar;

§ 2º O requerimento para regularização que trata o caput deste artigo deverá estar acompanhado de documento descritivo, elaborado por profissional habilitado, atestando o atendimento aos parâmetros urbanísticos e/ou ambientais da legislação vigente à época da construção;

§ 3º As construções regularizadas com base no caput deste artigo não se sujeitarão ao pagamento de Contrapartida Financeira;

§ 4º As taxas relativas à análise e aprovação do projeto deverão ser recolhidas nos termos da legislação vigente.

Art. 5º Os imóveis inseridos em núcleos urbanos regularizados através de Reurb, nos termos da Lei Federal Nº 13.465/2017, poderão ter novos parâmetros de regularização definidos pelo processo de regularização fundiária.

Parágrafo único. Nos casos em que o processo administrativo de regularização fundiária (Reurb) definir parâmetros menos restritivos do que a presente Lei Complementar, ficam ressalvados os critérios definidos pela Reurb.

Art. 6º A regularização das construções sobre as quais haja questionamento no Poder Judiciário envolvendo direitos de propriedade, condomínio ou de vizinhança, ficará condicionada à decisão final da ação respectiva, ressalvados os casos em que a motivação da ação seja justamente a ausência de regularidade perante esta municipalidade, mediante parecer favorável da Procuradoria-Geral do Município.



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GAROPABA

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 7º A legitimidade para propor a regularização da edificação, nas condições previstas nesta lei, será do proprietário, do promissário comprador, do legítimo possuidor ou do representante legal dos legitimados, este desde que devidamente constituído para este fim.

Art. 8º Para requerer a regularização da construção de que trata esta Lei Complementar, o interessado deverá comprovar a anterioridade da construção, instalação, ampliação e/ou reforma da edificação mediante apresentação de documentação comprobatória.

Art. 9º A apresentação do projeto de regularização da edificação e o respectivo processo de aprovação observarão, no que couber, o disposto no Código de Obras e Edificações do Município, devendo o interessado informar expressamente no requerimento de abertura, que deseja que o projeto seja analisado conforme as disposições da presente Lei Complementar.

§ 1º A critério da municipalidade, poderão ser exigidos documentos para subsidiar os procedimentos da análise;

§ 2º O procedimento de análise e documentos obrigatórios poderão ser regulamentados através de decreto municipal, portaria ou instruções normativas, a critério da municipalidade;

§ 3º A inexistência de regulamentação a que se refere o § 2º não impedirá o processo de regularização que trata a presente Lei Complementar.

CAPÍTULO IV

DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 10. Para as regularizações realizadas com base na presente Lei Complementar, o interessado deverá recolher aos cofres públicos contrapartida financeira compensatória, conforme critérios serão estabelecidos por decreto municipal, levando em consideração o tipo de irregularidade, a área a ser regularizada, o valor venal do imóvel a ser regularizado e a unidade fiscal de referência (UFIR).



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GAROPABA

Parágrafo único. O município deverá regulamentar no prazo de 12 (doze) meses, a partir da aprovação da presente Lei Complementar, os critérios e valores aplicáveis às contrapartidas financeiras através de Decreto Municipal.

Art. 11. Quando a edificação apresentar irregularidades distintas e/ou uso misto, as compensações serão computadas/somadas pelas irregularidades verificadas, sendo a contrapartida financeira compensatória cobrada cumulativamente.

Art. 12. O interessado comprometer-se-á ao pagamento da contrapartida financeira que deverá ser recolhida anualmente, sendo esta, condição para a renovação do alvará de funcionamento, caso a edificação comporte comércio de qualquer natureza:

§ 1º O Habite-se será fornecido de maneira provisória, enquanto perdurar a irregularidade, sendo condicionado ao pagamento estabelecido no caput deste artigo;

§ 2º O não pagamento da compensação anual, acima citada, implicará na suspensão do habite-se provisório, retornando o imóvel ao status de irregular, passível de demolição.

Art. 13. Será isento do pagamento da compensação de que trata a presente Lei Complementar o proprietário de um único imóvel, que nele residir, e que comprovar o preenchimento de pelo menos um dos seguintes requisitos:

- I – renda mensal bruta familiar total não superior a dois salários mínimos; ou
- II – estar inscrito no cadastro único para programas sociais do governo federal (CadÚnico).

CAPÍTULO V

DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Art. 14. Para a perfectibilização da regularização que trata a presente Lei Complementar, o interessado firmará Termo de Ajustamento de Conduta com o Município, esse representado pela Secretaria de Planejamento Territorial.



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GAROPABA

CAPÍTULO VI

DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 15. Os recursos provenientes da arrecadação das contrapartidas financeiras advindas desta Lei Complementar serão destinados a obras de infraestrutura urbana, devendo ser creditada em conta bancária específica vinculada à presente Lei Complementar.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. A celebração do Termo de Compromisso não impede a execução de eventuais multas aplicadas antes da protocolização do requerimento.

Art. 17. Desde a data da protocolização do pedido de regularização, com base na presente Lei Complementar, ficará suspensa a aplicação de novas sanções administrativas contra a pessoa física ou jurídica que o houver firmado.

Parágrafo único. Após a protocolização do pedido de regularização, o não atendimento por parte do Requerente, de alguma intimação ou determinação do poder público dentro do prazo de 30 dias, acarretará no arquivamento administrativo do pedido e retorno às eventuais sanções aplicáveis.

Art. 18. Todos os atos praticados sob a regência da Lei nº 2.174/19, passam a ser ratificados e convalidados pela presente lei.

Art. 19. Poderão se beneficiar da presente Lei, apenas as edificações que estejam consolidadas até a data de publicação desta lei.

Art. 20. O Município regulamentará a presente Lei, no que couber, através de decreto municipal, portaria ou instrução normativa.

Art. 21. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando a Lei



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GAROPABA

nº 2.520, de 11 de maio de 2023 e demais disposições em contrário.

Garopaba, 14 de maio de 2025.

JUNIOR DE ABREU BENTO
Prefeito Municipal

FERNANDA ALVES CANDIDO
Secretária de Administração

Publicada a presente Lei no DOM/SC em 14/05/2025, de acordo com a Lei Municipal nº
2.446 de 26/08/2022.