

Lei Complementar 312/98 | Lei Complementar nº 312 de 24 de novembro de 1998

Publicado por [Câmara Municipal do Santos](#)

DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA ÁREA INSULAR DO MUNICÍPIO DE SANTOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. [Ver tópico \(385 documentos\)](#)

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 13 de novembro de 1998 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR Nº [312](#)

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

[Art. 1º](#) - O uso e a ocupação do solo para fins urbanos, na área insular do Município de Santos serão regidos por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município, observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.
[Ver tópico](#)

[Art. 2º](#) - A disciplina do uso e da ocupação do solo têm por objetivos: [Ver tópico](#)

[I](#) - a melhoria da qualidade ambiental; [Ver tópico](#)

[II](#) - a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos; [Ver tópico](#)

[III](#) - a adequação dos usos em conformidade com o sistema viário; [Ver tópico](#)

[IV](#) - a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído. [Ver tópico](#)

[Art. 3º](#) - O uso e a ocupação do solo passam a ser disciplinados por normas referentes:
[Ver tópico](#)

I - à zona em que o imóvel se situa; [Ver tópico](#)

II - à categoria de uso do imóvel; [Ver tópico](#)

III - aos índices urbanísticos que definem a ocupação e o aproveitamento do lote; [Ver tópico](#)

IV - à categoria de logradouro público que dá acesso ao imóvel. [Ver tópico](#)

Art. 4º - As normas previstas nesta lei complementar aplicam-se, no que couber, aos procedimentos de aprovação de edificações e de licenciamento de atividades. [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

Art. 5º - Ficam fazendo parte integrante desta lei complementar os seguintes anexos: [Ver tópico \(16 documentos\)](#)

Anexo I - Das Diferenças Zonais Índices de Ocupação e Aproveitamento Anexo II - Das Diferenças Zonais Categorias de Uso Anexo III - Das Diferenças Zonais Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias Anexo IV - Classificação do Sistema Viário Anexo V - Mapa - escala 1:10.000 Classificação do Sistema Viário Anexo VI - Descrição das Zonas de Uso Anexo VII - Mapa - escala 1:10.000 Zoneamento Anexo VIII - Mapa - escala 1:10.000 Abairramento

TÍTULO II

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE ZONAS

Art. 6º Para os efeitos de parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo, na área insular do Município de Santos, as zonas de uso e ocupação ficam divididas em duas categorias. [Ver tópico](#)

Art. 7º - Integram a categoria 1 as zonas de uso e ocupação que determinam a divisão geral da área insular do município, especificadas e identificadas pelas seguintes siglas: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - ZO - Zona da Orla - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende, através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo à substituição dos prédios em desaprumo. [Ver tópico](#)

II - ZI - Zona Intermediária - área residencial de baixa densidade em processo de renovação urbana onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação. [Ver tópico](#)

III - ZCI - Zona Central I - área que agrega o maior número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, e o acervo de bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana no qual se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural, a transferência dos usos não conformes, e a instalação do uso residencial. [Ver tópico](#)

IV - ZCII - Zona Central II - caracterizada por ocupação de baixa densidade e comércio especializado em determinadas vias, onde se pretende incentivar a renovação urbana e o uso residencial. [Ver tópico](#)

V - ZNI - Zona Noroeste I - área residencial de baixa densidade e vias comerciais definidas, onde se pretende incentivar a verticalização e a ocupação dos vazios urbanos com empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como incrementar os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU. [Ver tópico](#)

VI - ZNII - Zona Noroeste II - área residencial isolada do restante da malha urbana, próxima a eixos de trânsito rápido e áreas ocupadas por atividades portuárias, com previsão dos modelos de ocupação verticalizados e usos não conflitantes com os residenciais. [Ver tópico](#)

VII - ZNIII - Zona Noroeste III - área residencial caracterizada por loteamento de baixa densidade, onde se pretende incentivar conjuntos residenciais verticalizados em áreas passíveis de ocupação. [Ver tópico](#)

VIII - ZM I - Zona dos Morros I - ocupação residencial consolidada por habitações precárias, onde se pretende incentivar a renovação urbana, através de conjuntos horizontais, caracterizados como empreendimentos de interesse social. [Ver tópico](#)

IX - ZM II - Zona dos Morros II - ocupação residencial caracterizada por condomínios fechados e loteamentos de baixa densidade com legislação mais restritiva. [Ver tópico](#)

X - ZM III - Zona dos Morros III - caracterizada por ocupação residencial e comercial onde se pretende incentivar a renovação urbana e oficialização das vias para disciplinamento dos usos, bem como habitações de interesse social verticalizados. [Ver tópico](#)

XI - ZP. Zona Portuária - área interna ao Porto e área retroportuária com intensa circulação de veículos pesados e caracterizada pela instalação de pátios e atividades portuárias impactantes, cuja proposta é minimizar os conflitos existentes com a malha urbana otimizando a ocupação das áreas internas ao Porto, através de incentivos fiscais. [Ver tópico](#)

Art. 8º Integram a categoria 2 as zonas de preservação paisagística, de preservação cultural e de aproveitamento, especificadas e identificadas pelas seguintes siglas: [Ver tópico](#)

I - ZPP. Zona de Preservação Paisagística - áreas públicas ou privadas, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da área urbana, onde se pretende desenvolver programas de proteção, de controle da ocupação e manejo, bem

como incentivar a implantação de parques ecológicos e/ou arqueológicos, atividades como educação ambiental e turismo monitorado; [Ver tópico](#)

II - CPC. Corredores de Proteção Cultural - correspondem às áreas de interesse cultural com acervo de bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, através do instrumento de transferência de potencial construtivo disciplinado nesta lei complementar; [Ver tópico](#)

III - CDRU. Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - áreas públicas ou privadas onde se pretende incentivar maior adensamento mediante operações que envolvam permuta de potencial construtivo e adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento. [Ver tópico](#)

§ 1º Integram os Corredores de Proteção Cultural os imóveis com testada para as seguintes vias: Praça dos Andradas; Praça Antônio Teles; Praça Iguatemi Martins; Praça Patriarca José Bonifácio; Praça Visconde de Mauá; Praça Nagasaki; Praça da República; Praça Barão do Rio Branco; Praça Rui Barbosa; Largo Marques de Monte Alegre; Largo Senador Vergueiro; Rua Amador Bueno, entre a R. Brás Cubas e R. da [Constituição](#); Rua Antônio Prado; Rua Augusto Severo; Rua São Bento entre o Largo Marques de Monte Alegre e R. Visconde de São Leopoldo; Rua Bittencourt entre a R. Dr. Cochrane e Pça. Iguatemi Martins; Rua Brás Cubas entre a Pça. Antônio Teles e Rua Amador Bueno; Rua General Câmara entre a Pça. Rui Barbosa e R. da [Constituição](#); Rua Cidade de Toledo; Rua Dr. Cochrane entre a R. Sete de Setembro e Rua Bittencourt; Rua do Comércio; Rua Conde D.Eu; Rua Senador Feijó entre a Pça. Da República e R. Amador Bueno; Rua Frei Gaspar entre o Largo Senador Vergueiro e Pça. Rui Barbosa; Rua Gonçalves Dias; Rua Itororó do início da via (beco) à Rua General Câmara; Rua José Ricardo; Rua Marrey Jr.; Rua Martin Afonso entre a Pça. Da República e R. General Câmara; Dom Pedro II entre a Pça. Azevedo Jr. e Pça. Mauá; Rua XV de Novembro; Rua Riachuelo entre a R. Tuiuty e Pça. Mauá; Rua Visconde do Rio Branco; Rua Sete de Setembro entre a R. Dr. Cochrane e Pça. Iguatemi Martins; Rua Tiro Onze; Rua Tuiuty; Rua Xavier da Silveira entre a Pça. Antônio Teles e R. da [Constituição](#) e Travessa Comendador Ferreira Neto. [Ver tópico](#)

§ 2º - Integram os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU os imóveis com frente e acesso para as vias compondo o alinhamento das seguintes vias: Avenidas Dr. Afonso Pena entre Av. Conselheiro Nébias e Rua Cipriano Barata; Rei Alberto I; Dona Ana Costa; dos Bancários; Dr. Eptácio Pessoa; General Francisco Glicério; Conselheiro Nébias; Pedro Lessa entre Av. Siqueira Campos e Rua Maria Máximo; Senador Pinheiro Machado; Siqueira Campos entre a Av. Pedro Lessa e Av. Afonso Pena e entre a R. Conselheiro Lafaiete e R. Bento de Abreu; Ruas Dr. Amílcar Mendes Gonçalves; Bento de Abreu; Dr. Carvalho de Mendonça entre a Av. Dr. Moura Ribeiro e Av. Dr. Bernardino de Campos; Guaiaó; Conselheiro Lafaiete; Conselheiro Ribas; R. Azevedo Sodré; Av. Alm. Córchrane, no trecho entre a Av. Bartolomeu de Gusmão e R. Francisco de Paula Ribeiro; Av. [Cel.](#) Joaquim Montenegro, no trecho entre a Av. Bartolomeu de Gusmão e R. Octávio Correia; Avenida Jovino de Mello e Av. Nossa Senhora de Fátima entre a R. Pedro Paulo Di Giovanni e Av. Haroldo de Camargo. [Ver tópico](#)

§ 3º - As Zonas Especiais de Interesse Social estão enquadradas de acordo com lei específica. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO II

DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 9º Os critérios adotados nesta Lei Complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se: [Ver tópico](#)

I - às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações; [Ver tópico](#)

II - ao padrão habitacional, no caso de uso residencial; [Ver tópico](#)

III - à finalidade ou destinação do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina; [Ver tópico](#)

IV - aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar; [Ver tópico](#)

V - ao nível de incomodidade, particularmente a emissão de ruídos, vapores e odores; [Ver tópico](#)

VI - ao potencial de geração de fluxos de tráfego; [Ver tópico](#)

VII - à periculosidade, ou riscos de acidentes. [Ver tópico](#)

Art. 10 As categorias de uso são as seguintes: [Ver tópico \(26 documentos\)](#)

I - interesse ambiental; [Ver tópico](#)

II - residencial; [Ver tópico](#)

III - comercial e prestação de serviços; [Ver tópico](#)

IV - portuária; [Ver tópico](#)

V - industrial; [Ver tópico](#)

Art. 11 Para os efeitos desta lei complementar as atividades de interesse ambiental compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 12 O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como pluri-habitacional. [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

Art. 13 As categorias de uso comercial e de prestação de serviços ficam subdivididos nas seguintes categorias: [Ver tópico \(14 documentos\)](#)

I - CS1. prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características

de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, podendo ser instaladas em edificações isoladas existentes ou espaços gravados, previamente à vigência desta lei, em empreendimentos mistos, admitindo-se atividades ligadas a: [Ver tópico](#)

a) serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios, consultórios e ateliers de profissionais liberais; [Ver tópico](#)

b) serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros. [Ver tópico](#)

II - CS2. comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local, admitindo-se o de gêneros alimentícios, e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação do lote, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, instaladas em edificações isoladas ou espaços gravados, antes do início da vigência desta lei complementar, em empreendimentos mistos, e que utilizem apenas o pavimento térreo, admitindo-se as seguintes atividades: [Ver tópico](#)

a) comércio de alimentação a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, quitandas, frutarias, padarias e panificadoras; [Ver tópico](#)

b) comércio eventual a exemplo de bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias, rostisseries e papelarias; [Ver tópico](#)

c) serviços sócio-culturais tais como associações comunitárias e de vizinhança. [Ver tópico](#)

III - CS3. comércio e prestação de serviços que se caracterizam por atividades que implicam na fixação de padrões específicos referentes à ocupação do lote e acesso, podendo ser instaladas em edificações isoladas ou em empreendimentos mistos, admitindo-se as seguintes atividades: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

a) comércio varejista diversificado a exemplo de comércio de consumo local ou de entrega à domicílio associado a diversões tais como casas de café, choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo; [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

b) serviços de escritório e negócios tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro; [Ver tópico](#)

c) serviços pessoais e de saúde tais como ambulatorios, clínicas dentárias e médicas; [Ver tópico](#)

d) serviços de educação tais como escolas de educação infantil, de 1º e de 2º graus, creches, maternais e de recreação infantil; [Ver tópico](#)

e) serviços culturais, cinemas, salas de projeção e galerias; [Ver tópico](#)

f) serviços de hospedagem tais como pensões, albergues e casas de repouso; [Ver tópico](#)

g) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas; [Ver tópico](#)

h) hotéis e flats. [Ver tópico](#)

IV - CS4. estabelecimentos e atividades destinados ao comércio e à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental assim agrupados: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

a) postos de abastecimentos e lavagem de veículos; [Ver tópico](#)

b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralherias; [Ver tópico](#)

c) lojas de departamento, supermercados, revenda de automóveis, teatros, faculdades, templos religiosos e centros rotativos; [Ver tópico](#)

d) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, boliche, salões de festas, bufês, academias de ginástica e esportes e balneários; [Ver tópico](#)

e) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas; [Ver tópico](#)

f) motéis; [Ver tópico](#)

g) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços, estabelecimentos exclusivos para garagem e guarda de autos; [Ver tópico](#)

h) clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

V - CS5. estabelecimentos destinados ao comércio e à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental assim especificados: [Ver tópico](#)

a) shopping center; [Ver tópico](#)

b) hipermercados; [Ver tópico](#)

c) universidades; [Ver tópico](#)

d) centros de convenções; [Ver tópico](#)

e) hospitais; [Ver tópico](#)

f) comércio atacadista. [Ver tópico](#)

§ 1º - Os empreendimentos classificados na categoria de uso comercial e de prestação de serviços do tipo CS5, deverão passar por análise técnica do órgão competente da Prefeitura quanto ao impacto no sistema viário que poderá exigir obras adicionais a serem executadas e custeadas pelo interessado, nos termos da legislação específica. [Ver tópico](#)

§ 2º - Nos conjuntos residenciais que possuem quadras ou áreas gravadas para uso comercial, serão permitidos somente os usos definidos como CS1 e CS2, mesmo que essas áreas tenham acesso por vias classificadas como locais. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 14. A categoria de uso das atividades portuárias é identificada pela sigla - CSP - e caracteriza-se pelos estabelecimentos destinados ao comércio e prestação de serviços, que implicam em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade e/ou riscos de acidentes, bem como instalações específicas para atividades náuticas de lazer e de turismo, admitindo-se: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

a) comércio de materiais de grande porte, a granel, armazenagem de carga em geral e contêineres, oficinas de reparos de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, balanças, empresas transportadoras em geral (pátios), empresas de ônibus (garagens) e armazenagem de produtos perigosos; [Ver tópico](#)

b) instalações ligadas a atividades náuticas, como marinas e atracadouros para embarcações turísticas, e desenvolvimento de Plano Turístico. [Ver tópico](#)

Art. 15. A categoria de uso industrial fica subdividida da seguinte forma: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

a) I 1. as que apresentam baixo grau de incomodidade; [Ver tópico](#)

b) I 2. as que apresentam baixo grau de nocividade e médio grau de incomodidade; [Ver tópico](#)

c) I 3. as que apresentam baixo grau de periculosidade. [Ver tópico](#)

Art. 16 As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores, serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade, e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com às características próprias dessa categoria. [Ver tópico \(7 documentos\)](#)

Parágrafo único - Os casos de atividades ou estabelecimentos que apresentem características desconformes com àquelas próprias das categorias definidas nesta lei complementar serão objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. [Ver tópico](#)

SEÇÃO I

DOS USOS NÃO CONFORMES

Art. 17. São considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por esta. [Ver tópico \(11 documentos\)](#)

§ 1º - VETADO. [Ver tópico](#)

§ 2º - Não serão concedidas licenças para ampliações ou reformas de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes. [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

§ 3º - O uso desconforme deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO III

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 18 A ocupação do solo fica condicionada a índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de: [Ver tópico](#)

I - lote mínimo para efeito de parcelamento; [Ver tópico](#)

II - taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação; [Ver tópico](#)

III - coeficiente de aproveitamento máximo do lote representado pelo número de vezes que sua área pode ser reproduzida em área construída; [Ver tópico](#)

IV - recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote; [Ver tópico](#)

Parágrafo único. Os imóveis integrantes dos Corredores de Proteção Cultural - **CPC**, ficam condicionados aos níveis de proteção e aproveitamento específicos detalhados nesta lei complementar. [Ver tópico](#)

Art. 19 No cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote em condomínios não serão computadas as áreas de uso comum da edificação tais como garagens, áreas de lazer, zeladoria, circulação, serviços, e as áreas privativas referentes à terraços e jardineiras. [Ver tópico](#)

Art. 20 No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00 m (um metro) de largura, marquises, circulações externas cobertas e abrigos individuais de autos de passeio quando erigidos em estrutura removível e cobertura leve sem fechamentos laterais, além de terraços quando possuírem área inferior a 20% (vinte por cento) da área do ambiente que lhe dá acesso, bem como elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, pergolados, e caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, espaço técnico, dutos de ventilação, rampas de autos descobertas e subsolos. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 21 Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros). [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 22 Os lotes resultantes de todo e qualquer plano de urbanização de terrenos só poderão receber edificações depois de executados os serviços e obras correspondentes ao plano em causa. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Parágrafo único - Excetuam-se das prescrições do presente artigo os lotes resultantes de urbanização de terrenos para empreendimentos de interesse social, os quais poderão receber edificações do tipo de moradias econômicas, após a conclusão dos serviços e obras de terraplenagem e de colocação de guias e sarjetas e desde que a rua considerada tenha acesso a logradouro público, diretamente ou por intermédio de outra rua do mesmo terreno. [Ver tópico](#)

Art. 23 Define-se como recuo mínimo a menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta ou a menor distância entre duas edificações. [Ver tópico](#)

Art. 24 O recuo frontal mínimo exigido é de: [Ver tópico \(48 documentos\)](#)

I - 25,00 m (vinte e cinco metros) para as vias de trânsito rápido; [Ver tópico](#)

II - 10,00 m (dez metros) para as avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Saldanha da Gama em toda sua extensão; [Ver tópico](#)

III - 7,00 m (sete metros) para as avenidas Dona Ana Costa em toda sua extensão e Conselheiro Nébias desde sua intersecção com a Rua Bittencourt até a Av. Vicente de Carvalho; [Ver tópico](#)

IV - 5,00 m (cinco metros) para as vias públicas não citadas nos incisos anteriores; [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

V - a critério do órgão competente, em função das condições geotécnicas e topográficas, quando localizado na zona dos morros; [Ver tópico](#)

§ 1º - Não será exigido o recuo frontal na Zona Central I e II, exceto nas avenidas Ana Costa, Washington Luiz, Campos Salles e Rangel Pestana no trecho entre a avenida Ana Costa e Rua Brás Cubas, Av. Conselheiro Nébias no trecho entre a R. Bittencourt e R. Xavier Pinheiro. [Ver tópico](#)

§ 2º - No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via, exceto quando de esquina, caso em que poderá ser reduzido para 3,00 (três metros) ao longo da maior extensão, desde que esta não esteja voltada para as vias citadas nos incisos I, II ou III deste artigo. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

§ 3º - No caso previsto no parágrafo anterior, será observado o recuo, ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao exigido para a lateral mais extensa. [Ver tópico](#)

§ 4º - No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido. [Ver tópico](#)

§ 5º - É permitido o balanço no recuo frontal da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

a) 1,00 m (um metro) quando o recuo frontal for igual ou inferior a 5,00 m (cinco metros); [Ver tópico](#)

b) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando o recuo exigido for superior a 5,00m (cinco metros). [Ver tópico](#)

§ 6º - Não será admitido o balanço da edificação cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno. [Ver tópico](#)

Art. 25 São admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que: [Ver tópico \(20 documentos\)](#)

I - ocupem somadas no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo, limitada pelas divisas e pela projeção máxima da edificação, e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para: [Ver tópico](#)

a) casa de força e medidores; [Ver tópico](#)

b) guaritas; [Ver tópico](#)

c) abrigo de gás; [Ver tópico](#)

d) depósito de lixo; [Ver tópico](#)

e) portaria; [Ver tópico](#)

f) circulações externas cobertas. [Ver tópico](#)

II - Sejam erigidas em estrutura removível, de cobertura leve, sem fechamentos laterais e garantida a iluminação e ventilação naturais da edificação principal para: [Ver tópico](#)

a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências unifamiliares e casas sobrepostas; [Ver tópico](#)

b) abrigo para mesas em restaurantes e atividades de cunho turístico; [Ver tópico](#)

III - Sejam subterrâneas com altura externa, em relação ao meio fio, máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros), respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via. [Ver tópico](#)

Art. 26 Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos serão de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até o terceiro pavimento, e acima disso

obedecerão a um acréscimo na razão de 0,30 m (trinta centímetros) por pavimento. [Ver tópico \(92 documentos\)](#)

§ 1º - Será considerado pavimento o espaço contido entre dois pisos subsequentes, desde que o pé direito seja no mínimo igual à 2,30m (dois metros e trinta centímetros) inferior a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), considerando-se mais um pavimento a cada espaço de igual tamanho. [Ver tópico](#)

§ 2º - Para o pavimento térreo será admitido o pé direito máximo de 7,00 m (sete metros), incluindo o mezanino. [Ver tópico](#)

§ 3º - A cobertura não será considerada último pavimento, quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior, ou quando de uso coletivo, no caso de condomínio. [Ver tópico](#)

§ 4º - No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros). [Ver tópico](#)

§ 5º - A distância prevista no parágrafo anterior poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente. [Ver tópico](#)

§ 6º - Na Zona Central I . ZC I - ficam dispensados os recuos laterais e de fundos. [Ver tópico](#)

§ 7º - Os recuos laterais e/ou de fundos para imóveis localizados na ZM I e ZM II são: [Ver tópico](#)

a) ZM I - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados para terrenos com testada maior de 8,00 metros; [Ver tópico](#)

b) ZM II . 2,00 m (dois metros) de recuo lateral e de fundos. [Ver tópico](#)

§ 8º - Quando se tratar de edícula, cuja área não pode exceder a um terço da área de edificação principal, esta deverá obedecer ao afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à edificação principal, podendo acostar nas divisas laterais e de fundos, respeitada a altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), em relação ao piso mais baixo, ou a critério do órgão competente quando localizada na Zona dos Morros, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento. [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

§ 9º - Segundo as dimensões que o lote apresente, a edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais, observadas as seguintes prescrições: [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

a) sobre as duas divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros); [Ver tópico](#)

b) sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros); [Ver tópico](#)

c) sobre as divisas laterais e de fundos na zona onde existir acostamento da edificação vizinha, desde que devidamente legalizada, na extensão do acostamento. [Ver tópico](#)

§ 10 O acostamento previsto na alínea .c., do parágrafo anterior respeitará a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), contados da soleira até a laje de cobertura. [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

§ 11 No caso de lote de esquina, aplica-se o disposto nos parágrafos anteriores considerando a divisa, citada na alínea b, do parágrafo 9º deste artigo, como sendo a lateral maior com a via pública. [Ver tópico](#)

§ 12 No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas ao nível do térreo abrigos de auto, pergolados e proteção para portas, respeitadas as dimensões máximas de 6,00 m (seis metros) de extensão e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de altura, junto à divisa desde que permitam a iluminação e ventilação naturais dos compartimentos de permanência prolongada. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

§ 13 Os subsoles poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, observando a altura máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio-fio. [Ver tópico](#)

§ 14 - No caso de dois edifícios pluri-habitacionais no mesmo lote, deverão ser observados os recuos dispostos nesta lei complementar e afastamento entre blocos conforme artigo 40. [Ver tópico](#)

Art. 27. Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta lei complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação, denominadas principal, quando destinadas a compartimentos de permanência prolongada, e coletora, nos demais casos, desde que satisfaçam as seguintes exigências: [Ver tópico \(35 documentos\)](#)

I - Afastar do centro de qualquer abertura à face da parede oposta, medido sobre a perpendicular traçada no plano horizontal, bem como permitir a inscrição de um círculo de diâmetro igual a: [Ver tópico](#)

a) 2,00 m (dois metros), para a área principal; [Ver tópico](#)

b) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para área coletora. [Ver tópico](#)

II - Ter superfície mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), para a área principal e 6,00 m² (seis metros quadrados) para área coletora. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

III - Permitir acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro d seja dado pelas seguintes fórmulas, onde h representa a altura medida do piso do pavimento considerado ao piso do segundo pavimento: [Ver tópico](#)

a) $D = 2,00 \text{ m} + H/5$ para área principal; [Ver tópico](#)

b) $D = 1,50 \text{ m} + H/10$ para área coletora. [Ver tópico](#)

Parágrafo único. No caso de áreas principal e coletora abertas serão suficientes os recuos estabelecidos no artigo anterior, não se computando, em hipótese alguma o recuo do imóvel vizinho. [Ver tópico \(8 documentos\)](#)

Art. 28. Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme a legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, e que não venham a ter aproveitamento autônomo serão permitidas edificações com um pavimento, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta Lei Complementar. [Ver tópico \(9 documentos\)](#)

Art. 29 - A construção de todo e qualquer edifício de garagem comercial deverá respeitar recuo mínimo de 10,00m (dez metros) em relação ao alinhamento e em toda a extensão da testada do lote. [Ver tópico \(11 documentos\)](#)

§ 1º - A área resultante do recuo mínimo exigido pelo presente artigo deverá ter, no mínimo, 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados). [Ver tópico \(1 documento\)](#)

§ 2º - Para os edifícios mencionados no caput deste artigo, as rampas de acesso deverão respeitar uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento frontal, de forma a existir uma área plana de acomodação de veículos. [Ver tópico](#)

Art. 30 - As edificações escolares deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros). [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Parágrafo único. Nos edifícios que não satisfaçam as exigências do presente artigo, deverão ser toleradas instalações para escola com a condição de que não sejam necessárias obras que modifiquem a sua estrutura ou que representem acréscimos de salas de aulas. [Ver tópico](#)

Art. 31 - As edificações hospitalares e as destinadas a asilos deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros). [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

§ 1º - No caso de hospitais de isolamento ou destinados a tratar e manter doentes de moléstias infecto-contagiosas, os recuos mínimos, referidos no presente artigo, serão de 10,00m (dez metros). [Ver tópico](#)

§ 2º - As exigências do parágrafo anterior são extensivas aos edifícios destinados a necrocômios e necrotérios. [Ver tópico](#)

Art. 32 - Os edifícios destinados a postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão ter os seguintes recuos mínimos: [Ver tópico \(10 documentos\)](#)

I - 10,00m (dez metros) para o frontal, sem prejuízo da observância de recuo frontal superior exigível para o local; [Ver tópico](#)

II - 3,00m (três metros) para os laterais; [Ver tópico \(1 documento\)](#)

III - 3,00m (três metros) para o fundo. [Ver tópico](#)

§ 1º - No caso de lote de esquina, o posto de serviço e de abastecimento de veículos deverá obedecer os recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância. [Ver tópico](#)

§ 2º - Os vãos de acesso aos postos de que tratam o presente artigo deverão ser afastados 2,00m (dois metros) das divisas laterais. [Ver tópico](#)

§ 3º - Os aparelhos abastecedores deverão distar: [Ver tópico](#)

I - 5,00m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento do logradouro; [Ver tópico](#)

II - 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação, no caso de não ficarem encostados à mesma. [Ver tópico](#)

Art. 33 - Os edifícios destinados a usina de beneficiamento de leite deverão ficar isolados e recuados no mínimo 6,00m (seis metros) de todas as divisas do lote. [Ver tópico \(8 documentos\)](#)

Art. 34 - Os edifícios destinados a mercados deverão satisfazer os seguintes recuos mínimos: [Ver tópico](#)

I - 8,00m (oito metros) para o frontal e os laterais; [Ver tópico](#)

II - 5,00m (cinco metros) para o de fundo. [Ver tópico](#)

Parágrafo único. No caso de lote de esquina, o mercado deverá obedecer os recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 8,00m (oito metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância. [Ver tópico](#)

Art. 35 - As edificações para supermercados deverão atender aos seguintes recuos mínimos: [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

I - 10,00m (dez metros) para o frontal; [Ver tópico](#)

II - 3,00m (três metros) para as laterais; [Ver tópico](#)

III - 4,00m (quatro metros) para o fundo. [Ver tópico](#)

§ 1º - No caso de lote de esquina, o supermercado deverá obedecer os recuos mínimos estabelecidos por esta lei, não podendo, em nenhum caso, se inferior a 10,00m (dez metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância. [Ver tópico](#)

§ 2º - Quando o lote tiver a área superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados), deverá possuir pátio de estacionamento para veículos, com área mínima de 50% (cinquenta por cento) da área construída. [Ver tópico](#)

Art. 36 - As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas: [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

I - 10,00m (dez metros) de testada; [Ver tópico](#)

II - 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina. [Ver tópico](#)

§ 1º - A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 5,00m (cinco metros); [Ver tópico](#)

§ 2º - No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desmembramento do lote na forma prevista pela legislação referente. [Ver tópico](#)

Art. 37 - Na construção de duas residências superpostas deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente. [Ver tópico](#)

SEÇÃO II

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 38 - Conjunto residencial é o agrupamento constituído por mais de dois edifícios pluri-habitacionais ou por mais de dois edifícios uni-habitacionais, constituídos em um só lote ou em lotes adequadamente agrupados. [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

§ 1º - As edificações em série só poderão ser executadas com frente para vias públicas em blocos de no máximo doze unidades, ou com junta de dilatação a cada 30,00 m (trinta metros), respeitando as demais exigências desta lei para edificações geminadas. [Ver tópico](#)

§ 2º - As edificações em conjuntos residenciais, quando preverem aberturas de vias públicas, serão analisadas observando, no que couber, além do disposto nesta lei complementar e no Código de Edificações, as exigências para o parcelamento do solo. [Ver tópico](#)

Art. 39. Os conjuntos residenciais construídos em um só lote deverão, também, atender as seguintes exigências: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, recreação proporcionais à população calculada para todo o conjunto e nunca inferiores a 50% (cinquenta por cento) da área total dos terrenos; [Ver tópico](#)

II - serem de três metros os recuos mínimos laterais e de fundo; [Ver tópico](#)

III - observar o recuo mínimo frontal que for exigido por esta lei complementar para o logradouro público em causa. [Ver tópico](#)

§ 1º - Para o trânsito de pedestres, todas as edificações do conjunto residencial deverão ter passeios pavimentados que permitam uma passagem livre de largura não inferior a 2,00m (dois metros). [Ver tópico](#)

§ 2º - Para o trânsito de veículos, todas as edificações do conjunto residencial deverão ter acesso à via pública por meio de vias pavimentadas que atendam às especificações técnicas estabelecidas nesta lei e os seguintes requisitos: [Ver tópico](#)

I - permitam passagem em uma altura livre igual ou superior a 4,00m (quatro metros); [Ver tópico](#)

II - ficar a faixa de rolamento afastada no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer parede ou muro e 4,00m (quatro metros) de qualquer acesso à edificação. [Ver tópico](#)

Art. 40 - As edificações plurihabitacionais deverão observar o afastamento igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura do mais alto, não podendo o referido afastamento ser inferior a 5,00m (cinco metros). [Ver tópico \(9 documentos\)](#)

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 41 - Ficam oficializadas as seguintes vias dos morros: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

I - Av. Santista; [Ver tópico](#)

II - Av. Pref. Dr. Antônio Manoel de Carvalho; [Ver tópico](#)

III - Manoel Pereira; [Ver tópico](#)

IV - Paulo Clemente Santini; trecho entre R. Manoel Pereira e R. Lucinda Matos; [Ver tópico](#)

V- Lucinda de Matos; [Ver tópico](#)

VI - Torquato Dias, trecho entre R. "1" e R. Manoel Pereira; [Ver tópico](#)

VII - Rua "1", trecho entre Pça. Guadalajara e R. Torquato Dias; [Ver tópico](#)

VIII - Prefeito José Gomes; [Ver tópico](#)

IX - Rua "1", trecho entre a R. Torquato Dias e Rua "5"; [Ver tópico](#)

X - Rua "5"; [Ver tópico](#)

XI - Av. Brasil; [Ver tópico](#)

XII - São Roque; [Ver tópico](#)

XIII - Av. Santo Antônio do Valongo; [Ver tópico](#)

XIV - Assunção de Nossa Senhora, trecho entre R. Santo Antônio do Valongo e N. S^a. do Monte Serrat; [Ver tópico](#)

XV - Av. N. S^a. do Monte Serrat; [Ver tópico](#)

XVI - Rubião Junior; [Ver tópico](#)

XVII - Av. Guilherme Russo; [Ver tópico](#)

XVIII - Pedro Borges Gonçalves; [Ver tópico](#)

XIX - Rua .4., Nova Cintra; [Ver tópico](#)

XX - Abdias Pinheiro (antiga R. São Cristovão); [Ver tópico](#)

XXI- Coronel Galhardo; [Ver tópico](#)

XXII - Rua "17"; [Ver tópico](#)

XXIII - Torquato Dias, trecho entre R. Catorze e R. [Cel.](#) Galhardo; [Ver tópico](#)

XXIV - Rua "14", trecho entre Av. Santista e Av. Brasil; [Ver tópico](#)

XXV - Rua "3"; [Ver tópico](#)

XXVI - Moysés de Freitas (Nova Cintra); [Ver tópico](#)

XXVII- Assunção de Nossa Senhora; [Ver tópico](#)

XXVIII - Santa Cecília; [Ver tópico](#)

XXIX - Santo Antônio do Valongo, trecho de via a ser aberto entre a R. Santa Cecília e R. Bandeirantes. [Ver tópico](#)

Art. 42 - Para os efeitos desta lei complementar o sistema viário fica classificado de acordo com as seguintes siglas: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - TR - vias de Trânsito Rápido; compreendendo rodovias e vias expressas não interceptadas por outras vias; [Ver tópico](#)

II - A1 - vias Arteriais Classe 1; compreendendo avenidas e ruas que permitem o deslocamento entre várias regiões da cidade; [Ver tópico](#)

III - A2 - vias Arteriais Classe 2; compreendendo avenidas, ruas e alamedas com função semelhante à das vias arteriais classe 1, localizadas nos morros; [Ver tópico](#)

IV - C - vias Coletoras, compreendendo vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias arteriais classe 1 e as locais; [Ver tópico](#)

V - L - vias Locais; [Ver tópico](#)

VI - CP - vias de Circulação de Pedestres, incluindo escadarias, no caso dos morros.
[Ver tópico](#)

Parágrafo único - A classificação do sistema viário está representada em tabela e planta oficial do município na escala 1:10.000, conforme Anexos IV e V., Classificação do Sistema Viário desta lei complementar. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO V

DO ABAIRRAMENTO

Art. 43 - Para a área insular do Município fica estabelecido o abairramento definido em planta oficial escala 1:10.000, conforme anexo VIII desta lei complementar, com as seguintes denominações: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - José Menino; [Ver tópico](#)

II - Pompéia; [Ver tópico](#)

III - Gonzaga; [Ver tópico](#)

IV - Boqueirão; [Ver tópico](#)

V - Embaré; [Ver tópico](#)

VI - Aparecida [Ver tópico](#)

VII - Ponta da Praia; [Ver tópico](#)

VIII- Marapé; [Ver tópico](#)

IX - Campo Grande; [Ver tópico](#)

X - Encruzilhada; [Ver tópico](#)

XI - Macuco; [Ver tópico](#)

XII - Estuário; [Ver tópico](#)

XIII - Vila Belmiro; [Ver tópico](#)

XIV - Jabaquara; [Ver tópico](#)

XV - Vila Matias; [Ver tópico](#)

XVI - Vila Nova; [Ver tópico](#)

XVII - Valongo; [Ver tópico](#)

XVIII - Centro; [Ver tópico](#)

XIX - Paquetá; [Ver tópico](#)

XX - Porto Alamo; [Ver tópico](#)

XXI - Porto Saboó; [Ver tópico](#)

XXII - Porto Valongo; [Ver tópico](#)

XXIII - Porto Paquetá; [Ver tópico](#)

XXIV - Outeirinhos; [Ver tópico](#)

XXV - Porto Ponta da Praia; [Ver tópico](#)

XXVI - Morro José Menino; [Ver tópico](#)

XXVII - Morro Santa Terezinha; [Ver tópico](#)

XXVIII- Morro Embaré; [Ver tópico](#)

XXIX - Morro Marapé; [Ver tópico](#)

XXX - Morro Cachoeira; [Ver tópico](#)

XXXI - Morro Nova Cintra; [Ver tópico](#)

XXXII- Morro Jabaquara; [Ver tópico](#)

XXXIII - Morro Caneleira; [Ver tópico](#)

XXXIV - Morro Santa Maria; [Ver tópico](#)

XXXV - Vila Progresso; [Ver tópico](#)

XXXVI - Morro Chico de Paula; [Ver tópico](#)

XXXVII - Morro Saboó; [Ver tópico](#)

XXXVIII- Morro São Bento; [Ver tópico](#)

XXXIX - Morro Fontana; [Ver tópico](#)

XL - Monte Serrate; [Ver tópico](#)

XLI- Morro Penha; [Ver tópico](#)

XLII- Morro Pacheco; [Ver tópico](#)

XLIII- Castelo; [Ver tópico](#)

XLIV- Areia Branca; [Ver tópico](#)

[XLV](#) - São Jorge; [Ver tópico](#)

[XLVI](#) - Rádio Clube; [Ver tópico](#)

XLVII- Santa Maria; [Ver tópico](#)

XLVIII- Caneleira; [Ver tópico](#)

[XLIX](#) - Bom Retiro; [Ver tópico](#)

L- São Manoel;

[LI](#) - Chico de Paula; [Ver tópico](#)

[LII](#) - Saboó; [Ver tópico](#)

[LIII](#) - Piratininga; [Ver tópico](#)

[LIV](#) - Alemoa. [Ver tópico](#)

Título III

DAS DIFERENÇAS ZONAIS

CAPÍTULO I

DA OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO LOTE

[Art. 44.](#) As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas. [Ver tópico \(4 documentos\)](#)

[Art. 45](#) - Na Zona da Orla - ZO ficam definidos os seguintes índices: [Ver tópico \(25 documentos\)](#)

[I](#) - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote; [Ver tópico \(1 documento\)](#)

[II](#) - taxa de ocupação máxima do lote de 60% (sessenta por cento) até 4 (quatro) pavimentos, 50% (cinquenta por cento) até 6 (seis) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 6 (seis) pavimentos. [Ver tópico \(10 documentos\)](#)

[§ 1º](#) - Fica permitido o adicional, não oneroso, de 2 (duas) vezes a área do lote, ao aproveitamento previsto no inciso I, limitado ao máximo de 7 (sete) vezes a área do lote, para as edificações que apresente risco eminente à segurança pública, esgotadas

todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprimento apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos. [Ver tópico](#)

§ 2º - Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) nos 4 (quatro) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício. [Ver tópico](#)

Art. 46 Na Zona Intermediária "ZI" ficam definidos os seguintes índices: [Ver tópico \(25 documentos\)](#)

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote; [Ver tópico](#)

II - taxa de ocupação máxima do lote 60% (sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos. [Ver tópico \(9 documentos\)](#)

Parágrafo único - Será admitida a taxa de ocupação máxima do lote de 60%(sessenta por cento) nos quatro primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício. [Ver tópico](#)

Art. 47 Na Zona Central I "ZCI" ficam definidos os seguintes índices: [Ver tópico](#)

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do lote; [Ver tópico](#)

II - taxa de ocupação máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Será admitida a taxa de ocupação máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) nos quatro primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício. [Ver tópico](#)

Art. 48 Na Zona Central II "ZCII" ficam definidos os seguintes índices: [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote; [Ver tópico](#)

II - taxa de ocupação máxima do lote de 60%(sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos. [Ver tópico \(4 documentos\)](#)

Parágrafo único . Será admitida a taxa de ocupação máxima do lote de 60%(sessenta por cento) nos 4 (quatro) primeiros pavimentos, para os edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício. [Ver tópico](#)

Art. 49 Nas Zonas Noroeste I, II e III "ZNI", "ZNII" e "ZNIII" ficam definidos os seguintes índices: [Ver tópico \(7 documentos\)](#)

Art. 52 Na "ZPP" Zona de Preservação Paisagística serão permitidas instalações permanentes, previstas para empreendimentos destinados à parques ecológicos e/ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e turismo monitorado com taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento), admitindo-se construções provisórias e desmontáveis desde que não potencializem impactos quanto à: [Ver tópico](#) (2 documentos)

I - instabilidade das encostas; [Ver tópico](#)

II - erosão; [Ver tópico](#)

III - assoreamento da drenagem; [Ver tópico](#)

IV - degradação ou supressão da Mata Atlântica. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Todas as atividades definidas no "caput" deste artigo deverão obter junto aos órgãos competentes da Prefeitura e do DPRN, parecer favorável, mediante apresentação do projeto. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 53 Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro da ZPP cadastradas pelo órgão competente responsável nos morros pelo controle da situação de risco geológico. [Ver tópico](#)

Art. 54 Nos Corredores de Proteção Cultural - [CPC](#) nenhuma obra de construção, reforma, demolição ou instalação poder á ser executada, sem que o respectivo projeto seja aprovado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 55 A realização de obras nos Corredores de Proteção Cultural - [CPC](#), por iniciativa de órgãos da União, do Estado ou do Município, bem como de suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações fica condicionada à prévia aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, após manifestação favorável do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA. [Ver tópico](#)

Art. 56 Os imóveis situados nos Corredores de Proteção Cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em um dos 03 (três) níveis de proteção - NP, assim especificados: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - Nível de Proteção 1 - NP 1, corresponde à proteção total e atinge imóveis a serem preservados integralmente, incluindo toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente; [Ver tópico](#)

II - Nível de proteção 2 - NP 2, corresponde à proteção parcial e atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a volumetria e o telhado; [Ver tópico \(1 documento\)](#)

III - Nível de proteção 3 - NP 3, corresponde à livre opção de projeto, mantendo-se porém a tipologia predominante dos imóveis NP 1 e NP 2 existentes na testada da quadra. [Ver tópico](#)

§ 1º - Os níveis de proteção previstos neste artigo serão atribuídos aos imóveis atingidos pela área envoltória de bens tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA. [Ver tópico](#)

§ 2º - A listagem com os níveis de proteção de cada imóvel será elaborada pela Secretaria Municipal de Governo, através da unidade competente, ouvido o Conselho de

Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA, num prazo máximo de 90 dias a partir da entrada em vigor desta lei complementar. [Ver tópico](#)

Art. 57 - As edificações com níveis de proteção 1 e 2 que forem objeto de obras de restauro, tendo recuperado e conservado as características originais das fachadas e telhados, poderão gozar de benefícios de isenção total do IPTU, nos termos do artigo 11, da Lei nº 3.750, de 20 de dezembro de 1971 e do ISS da obra, de acordo com o disposto no artigo 53, inciso [Ver tópico](#)

XIV, do mesmo diploma legal, mediante solicitação do interessado, e após parecer do órgão competente da Prefeitura e aprovação do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Para obter as isenções previstas neste artigo, as marquises construídas que não constem do projeto original dos edifícios ou que não tenham sido previamente aprovadas pelo Poder Público Municipal, deverão ser demolidas na ocasião da realização de obras ou reformas. [Ver tópico](#)

Art. 58 - Para os imóveis referidos no artigo anterior será permitida a transferência de potencial construtivo. [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

Art. 59 - O coeficiente de aproveitamento máximo é de 6 (seis) vezes a área do lote na ZC I e 5 (cinco) vezes na ZC II; exceto para os imóveis enquadrados nos níveis 1, 2 e 3 caso em que esse coeficiente somente será utilizado para o cálculo da transferência de potencial construtivo. [Ver tópico \(7 documentos\)](#)

Art. 60 - Para os imóveis localizados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU fica permitido o Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento a ser concedido por lote até 2 (duas) vezes a área do lote limitado a 7 (sete) vezes a sua área para os corredores nas Zonas da Orla- ZO, Intermediária - ZI e Central II - ZCII, e a 6 (seis) vezes a área do lote na Zona Noroeste I - ZNI. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO II

QUANTO AOS USOS

Art. 61 - Na Zona da Orla - ZO os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 1 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

Art. 62 - Na Zona Intermediária - ZI os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 2 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico \(12 documentos\)](#)

Art. 63 - Na Zona Central I - ZCI os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 3 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico](#)

Art. 64 - Na Zona Central II - ZCII os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 4 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

Art. 65 - Na Zona Noroeste I - ZNI os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 5 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

Art. 66 - Nas Zonas Noroeste II e II - ZNII e ZNIII os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 6 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico \(17 documentos\)](#)

Art. 67 - Na Zona dos Morros I - ZM I os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 7 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico](#)

Art. 68 - Na Zona dos Morros II - ZM II os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 8 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico](#)

Art. 69 - Na Zona dos Morros - ZM III os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 9 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico](#)

Art. 70 - Na Zona Portuária - ZP os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 10 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico \(4 documentos\)](#)

Art. 71 - Na Zona de Preservação Paisagística - ZPP os usos permitidos por vias são aqueles discriminados na tabela 11 do Anexo III desta lei complementar. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Na Ilha de Urubuqueçaba somente será admitida a atividade de pesquisa. [Ver tópico](#)

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE INCENTIVO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 72 - São mecanismos de planejamento urbano: [Ver tópico](#)

I - o Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento; [Ver tópico](#)

II - o Adicional não Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento; [Ver tópico](#)

III - a Transferência de Potencial Construtivo. [Ver tópico](#)

§ 1º - O adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento só será permitido no caso dos imóveis situados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU, e nas operações urbanas. [Ver tópico](#)

§ 2º O Adicional não Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento só será admitido no caso de substituição de edifícios em desaprumo conforme disposto no parágrafo 1º, do artigo 45, desta lei complementar; [Ver tópico](#)

§ 3º A Transferência de Potencial Construtivo somente será permitida para os imóveis classificados com níveis de proteção 1, 2 e 3, situados nos Corredores de Proteção Cultural - [CPC](#) e nas áreas envoltórias de bens tombados. [Ver tópico](#)

Art. 73 - O Adicional de Coeficiente de Aproveitamento, oneroso ou não, a ser concedido por lote, não poderá ultrapassar, adicionado à área construída nele permitida, a 7,0 (sete) vezes a área do mesmo nas Zonas da Orla - ZO, Intermediária - ZI e Central II - ZCII, a 6,0 (seis) vezes a área do lote na Zona Noroeste I - ZNI e a 4,0 (quatro) vezes a área do lote na Zona dos Morros III- ZMIII. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO II

DO ADICIONAL ONEROSO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 74 - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, mediante compensação financeira, o adicional de coeficiente de aproveitamento. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - No caso dos imóveis localizados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana-CDRU, 50% (cinquenta por cento) dos recursos obtidos com a concessão onerosa do referido adicional serão destinados ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular - FINCOHAP e os 50% (cinquenta por cento) restantes ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, a ser criado por lei específica. [Ver tópico](#)

Art. 75 - O valor da compensação financeira exigida para a concessão do adicional de coeficiente de aproveitamento não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do valor da fração ideal do solo acrescido, para os imóveis referidos no [Ver tópico](#)

parágrafo único, do artigo anterior. [Ver tópico](#)

§ 1º - Considera-se "Fração Ideal de Solo Acrescida" o terreno que deveria ser adquirido e anexado ao terreno objeto da proposta, para edificar a área construída solicitada. [Ver tópico](#)

§ 2º - O cálculo do valor da compensação referida, no caso de imóvel localizado no CDRU - Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana, será efetuado a partir da seguinte fórmula: [Ver tópico](#)

$$C > Aa \times Vt \times 0,7 / Ca$$

§ 3º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se: [Ver tópico](#)

a) C = compensação financeira exigida, expressa em moeda corrente nacional; [Ver tópico](#)

b) Aa = área adicional expressa em m², resultante da diferença entre a área construída computável solicitada e a área construída computável permitida pela legislação vigente; [Ver tópico](#)

c) V_t = valor atual do m² do terreno, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos, expresso em moeda corrente nacional; [Ver tópico](#)

d) C_a = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel; [Ver tópico](#)

e) 0,7 - percentual mínimo exigido como compensação financeira. [Ver tópico](#)

Art. 76 - A aprovação de projetos que exijam a concessão de Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso com a Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, através do qual serão definidas as condições, prazos e garantias para o pagamento do valor devido a título de compensação financeira. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - O Termo de Compromisso deverá ser assinado no prazo de 30 (trinta) dias após a aprovação do projeto, findo o qual o alvará de aprovação perderá a sua validade e o processo será arquivado. [Ver tópico](#)

Art. 77 - A expedição da Carta de Habitação do imóvel para o qual foi concedido Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento, ficará condicionada à apresentação de documento comprobatório de quitação total do valor estipulado, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Economia e Finanças. [Ver tópico](#)

Art. 78 - O valor referente ao Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento poderá também, ser quitado com a apresentação de uma ou mais certidões de Potencial Construtivo transferido para o imóvel localizado no Corredor de Desenvolvimento e Renovação Urbana-CDRU. [Ver tópico](#)

§ 1º O valor total das certidões de Potencial Construtivo deverá ser equivalente ao valor da compensação financeira calculada conforme disposto no artigo 75, desta lei complementar. [Ver tópico](#)

§ 2º Será admitido o estabelecimento de duas formas de pagamento no Termo de Compromisso a que se refere o artigo 76, desta lei complementar. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO III

DO ADICIONAL NÃO ONEROSO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E OUTROS BENEFÍCIOS

Art. 79 - No caso de substituição de edificações em desaprimo localizadas na Zona da Orla, a nova edificação terá direito ao Adicional Não Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento, nos termos do parágrafo 1º., do artigo 45, desta lei Complementar. [Ver tópico](#)

Art. 80 - Ficam criados os "Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES", tendo por objetivo a requalificação urbana e funcional de porções do município, de forma estratégica, visando o redirecionamento do desenvolvimento da cidade. [Ver tópico](#)

Art. 81 - Os "Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES" são determinadas porções do território, com destinação específica, incentivos fiscais e normas próprias de uso e ocupação do solo, visando a uma intervenção urbanística renovadora, capaz de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental, priorizando as atividades de lazer, cultura e turismo, de forma a: [Ver tópico](#)

I - Induzir a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de equipamentos de lazer, cultura e turismo, distribuídos por toda parte insular do município. [Ver tópico](#)

II - Criar condições de viabilização para a implantação de empreendimentos que desenvolvam economicamente a cidade na área do turismo. [Ver tópico](#)

III - Estimular a iniciativa privada a investir em empreendimentos ligados às áreas de lazer e cultura. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Todo empreendimento em "Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES" receberá estímulos de ordem fiscal, aprovados mediante legislação específica, proporcionais aos impactos para a economia do município, que deverão ser propostos por Comissão Multidisciplinar, especialmente designada pelo Prefeito Municipal, através de portaria, encarregada da análise do empreendimento. [Ver tópico](#)

Art. 82 - Os "Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES" estão delimitados no mapa do município e são identificados e descritos a seguir: [Ver tópico](#)

I - NIDE 1 - Engenho dos Erasmos, compreende a área contínua, cuja linha perimétrica é a seguinte: começa no cruzamento da linha de divisa dos municípios de Santos e São Vicente com o prolongamento da linha de fundos dos lotes que fazem frente para a Av. Gercino Hugo Campareli, lado oeste, segue pela linha de fundos dos lotes que fazem frente para a Av. Gercino Hugo Campareli até encontrar o eixo do Caminho São Jorge, seguindo por este na direção do Morro de Nova Cintra, até encontrar a linha de cota correspondente a 75m (setenta e cinco metros) do nível do mar, seguindo por essa linha na direção sul, até encontrar a linha de divisa dos municípios de Santos e São Vicente, seguindo então por essa linha na direção oeste, até o ponto inicial. Excluem-se as áreas delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. [Ver tópico](#)

II - NIDE 2 - Monte Serrate, compreende área contínua, delimitada na planta correspondente, que deverá ser preservada para fins paisagísticos e turísticos. Excluem-se as áreas delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. [Ver tópico](#)

III - NIDE 3 - Valongo, compreende a área contínua cuja linha perimétrica é a seguinte: começa no cruzamento dos prolongamentos das linhas de fundos dos lotes que fazem frente para a Travessa João Cardoso, lado oeste, e para a Rua Marquês de Herval, lado norte, seguindo pela linha de fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Marquês de Herval, lado norte, até encontrar o eixo da Rua São Bento, daí segue pelo alinhamento sul do Largo Marquês de Monte Alegre na direção leste, até encontrar o prolongamento do alinhamento oeste do Largo Marquês de Monte Alegre, seguindo então na direção norte até encontrar o alinhamento sul da Rua Antonio Prado, seguindo por esse

alinhamento na direção oeste, passando pelo alinhamento sul da Av. Engenheiro Augusto Barata, até encontrar o prolongamento da linha de fundos dos lotes que fazem frente para a Travessa João Cardoso, lado oeste, seguindo então na direção sul até o ponto inicial. [Ver tópico](#)

IV - NIDE 4 - Hospedaria dos Imigrantes, compreende a área contínua cuja linha perimétrica é a seguinte: começa no cruzamento dos alinhamentos leste da Rua Silva Jardim e sul da Rua Antenor da Rocha Leite, segue na direção leste pelo alinhamento sul da Rua Antenor da Rocha Leite, até encontrar o alinhamento oeste da Av. Cidade de Santos, segue na direção sul pelo alinhamento oeste da Av. Cidade de Santos, até encontrar o alinhamento norte da Rua Dona Luíza Macuco, segue na direção oeste pelo alinhamento norte da Rua Dona Luíza Macuco, até encontrar o alinhamento leste da Rua Silva Jardim, segue na direção norte pelo alinhamento leste da Rua Silva Jardim, até encontrar o ponto inicial. [Ver tópico](#)

V - NIDE 5 - Estação Sorocabana, compreende a área contínua cuja linha perimétrica é a seguinte: começa no cruzamento dos alinhamentos oeste da Av. Dona Ana Costa e norte da Av. General Francisco Glicério, seguindo na direção sudoeste pelo alinhamento norte da Av. General Francisco Glicério, até encontrar o alinhamento leste da Av. Bernardino de Campos, seguindo na direção norte pelo alinhamento leste da Av. Bernardino de Campos, até encontrar o alinhamento sul da Av. Marquês de São Vicente, seguindo na direção oeste pelo alinhamento sul da Av. Marquês de São Vicente, até encontrar o alinhamento oeste da Rua Almirante Barroso, seguindo na direção norte pelo alinhamento oeste da Rua Almirante Barroso, até encontrar o alinhamento sul da Rua Carlos Gomes, seguindo na direção oeste pelo alinhamento sul da Rua Carlos Gomes, até encontrar o alinhamento oeste da Rua Arnaldo de Carvalho, seguindo na direção norte pelo alinhamento oeste da Rua Arnaldo de Carvalho, até encontrar o alinhamento sul da Rua Pedro Américo, seguindo na direção oeste pelo alinhamento sul da Rua Pedro Américo até encontrar o alinhamento oeste da Av. Dona Ana Costa, seguindo então na direção sul pelo alinhamento oeste da Av. Dona Ana Costa, até encontrar o ponto inicial. [Ver tópico](#)

VI - NIDE 6 - Ponte dos Práticos e Terminal Pesqueiro de Santos, compreende a área contínua cuja linha perimétrica é a seguinte: começa na margem do estuário junto à Ponte dos Práticos, seguindo pelo alinhamento norte da Av. Almirante Saldanha da Gama na direção da Praça Almirante Gago Coutinho, atravessando-a até encontrar o eixo da Av. dos Portuários, seguindo por esse até encontrar o prolongamento do eixo da Rua Dona Amélia Leuchtemberg, daí segue na direção do estuário pela linha divisora do Porto de Santos, até encontrar a divisa dos municípios de Santos e Guarujá, seguindo por ela na direção sul, até o ponto inicial. [Ver tópico](#)

Art. 83 - As categorias de uso do solo dos terrenos situados em "NIDES" são aquelas deferidas para as zonas de uso estabelecidas nesta lei complementar, excluídas as previstas no inciso IV, alíneas c, e e g, e do inciso V, alíneas a, b, e e f, do artigo 13. [Ver tópico](#)

§ 1º - Os índices urbanísticos aplicáveis nas áreas denominadas como "NIDES" são os mesmos estabelecidos para os CDRU, sendo que o adicional de coeficiente de aproveitamento é o do tipo não oneroso. [Ver tópico](#)

§ 2º - Para análise dos empreendimentos nas "NIDES" será obrigatório parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO IV

DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 84 - A transferência de Potencial Construtivo é um instrumento de incentivo à preservação dos imóveis situados nos Corredores de Proteção Cultural e nas áreas envoltórias de bens tombados, gravados com níveis de proteção, estabelecendo uma compensação para esses imóveis pela não utilização do coeficiente de aproveitamento previsto para a respectiva zona de uso. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Considera-se Potencial Construtivo a diferença entre a área máxima de construção permitida para o imóvel e a área efetivamente construída. [Ver tópico](#)

Art. 85 - Todo imóvel gravado com nível de proteção poderá transferir potencial construtivo apenas para imóveis situados nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU ou nas áreas das Operações Urbanas. [Ver tópico](#)

Art. 86 - Todo imóvel localizado nos Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU poderá receber potencial construtivo transferido de um ou mais imóveis gravados com nível de proteção. [Ver tópico](#)

Art. 87 - Os imóveis gravados com níveis de proteção 1 e 2, situados nos Corredores de Proteção Cultural, e os imóveis tombados ou que vierem a ser tombados em qualquer área do Município, poderão requerer a transferência de potencial construtivo, desde que efetivamente preservados, cabendo à unidade competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA, a aprovação, fiscalização e a emissão de certidão da obra de restauro. [Ver tópico](#)

Art. 88 - Os imóveis com nível de proteção 3, situados nos Corredores de Proteção Cultural, poderão requerer a transferência de potencial construtivo, desde que possuam Carta de Habitação referente à edificação construída em lote vago, cujo pedido de aprovação do projeto tenha sido feito na vigência desta lei complementar. [Ver tópico](#)

Art. 89 - O valor do Potencial Construtivo a ser transferido para terceiros não poderá ser inferior ao valor da "Fração de Solo Potencial". [Ver tópico](#)

§ 1º - Considera-se "Fração de Solo Potencial" a fração do terreno proporcional ao seu potencial construtivo; [Ver tópico](#)

§ 2º - O cálculo do valor do Potencial Construtivo referido no "caput" deste artigo será efetuado a partir da seguinte fórmula: [Ver tópico](#)

$V_p > \frac{C_a}{C_t} \times A_t - A_c \times \frac{V_t}{C_a}$ [Ver tópico](#)

§ 3º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se: [Ver tópico](#)

a) V_p = Valor da fração potencial de terreno a ser transferido, expresso em moeda corrente nacional; [Ver tópico](#)

b) C_a = Coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel em questão; [Ver tópico](#)

c) A_t = Área do terreno expressa em m²; [Ver tópico](#)

d) A_c = Área construída do terreno, expressa em m²; [Ver tópico](#)

e) V_t = valor atual do m² do terreno, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos, expresso em moeda corrente nacional. [Ver tópico](#)

Art. 90 - A Transferência de Potencial Construtivo será controlada e fiscalizada pelas unidades competentes da Prefeitura e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA, cabendo a expedição, mediante requerimento, de: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - Declaração de Potencial Construtivo a ser transferido; [Ver tópico](#)

II - Certidão de Potencial Construtivo transferido. [Ver tópico](#)

§ 1º - A expedição da certidão a que se refere o item II deste artigo, ficará condicionada apresentação de instrumento público de Cessão de Potencial Construtivo registrado no Cartório de Títulos e Documentos. [Ver tópico](#)

§ 2º - Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem potencial construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão que trata o inciso II deste artigo. [Ver tópico](#)

§ 3º - A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental manterá o registro de todas as Transferências de Potencial Construtivo realizadas. [Ver tópico](#)

Art. 91 - A demolição ou destruição de imóvel gravado com níveis de proteção NP1 e NP2 extingue o direito à Transferência de Potencial Construtivo, sem prejuízo das penalidades previstas no artigo 12, da Lei nº 753, de 08 de julho de 1991. [Ver tópico](#)

Art. 92 - O requerimento de declaração de transferência de potencial construtivo de imóvel situado nos Corredores de Proteção Cultural-[CPC](#), deverá necessariamente ser endereçado ao Prefeito Municipal e conterá: [Ver tópico](#)

I - endereço do imóvel; [Ver tópico](#)

II - nome e endereço do proprietário; [Ver tópico](#)

III - título de propriedade, devidamente registrado; [Ver tópico](#)

IV - xerox do IPTU; [Ver tópico](#)

V - certidão do valor do m² do terreno expedida pela Prefeitura; [Ver tópico](#)

VI - certidão de área total construída expedida pela Prefeitura; [Ver tópico](#)

VII - planta do imóvel. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - No caso de imóvel gravado com níveis de proteção NP 1 e NP2 deverá ser apresentado também certidão de restauração do imóvel, a ser expedida pela unidade competente da Prefeitura, ouvido o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA. [Ver tópico](#)

TITULO V

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I

DAS PENALIDADES

Art. 93 - As disposições desta lei complementar deverão ser observadas obrigatoriamente: [Ver tópico](#)

I - Na elaboração e na aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer natureza, no que se refere ao ordenamento do uso e ocupação do solo, ao aproveitamento dos lotes e aos recuos; [Ver tópico](#)

II - Na execução de obras e serviços particulares ou públicos que interfiram na estrutura física da área urbana do Município; [Ver tópico](#)

III - No licenciamento e expedição de alvarás de funcionamento para localização dos estabelecimentos não residenciais; [Ver tópico](#)

Art. 94 É de responsabilidade da Prefeitura, por intermédio de seu órgão competente, a fiscalização da execução dos serviços e obras relativos à aplicação desta lei complementar, a fim de ser assegurada a sua rigorosa observância. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Quaisquer que sejam os serviços e obras a que se refere o presente artigo, os seus responsáveis são obrigados a facilitar por todos os meios, a fiscalização municipal no desempenho de suas funções legais. [Ver tópico](#)

Art. 95 - As vistorias administrativas na execução dos serviços e obras pertinentes à aplicação desta lei complementar serão providenciadas pelo órgão competente da Prefeitura e realizadas por intermédio de seus técnicos. [Ver tópico](#)

§ 1º - As vistorias terão lugar sempre que o órgão competente da Prefeitura julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento dos dispositivos desta lei complementar ou de resguardar o interesse público por motivo de segurança. [Ver tópico](#)

§ 2º - As vistorias deverão ser realizadas na presença do responsável técnico pela execução dos serviços e obras, ou na sua ausência, na do proprietário ou seu representante legal. [Ver tópico](#)

§ 3º - Se for necessário, far-se-á a intimação pessoalmente ou através de edital e via postal, determinando o dia e hora para a realização da vistoria. [Ver tópico](#)

§ 4º - No caso de existir perigo iminente para a segurança de qualquer pessoa, é procedida a imediata vistoria, garantida por todos os meios legais necessários. [Ver tópico](#)

Art. 96 - Em todas as vistorias as conclusões deverão ser consubstanciadas em laudo técnico, elaborado pelos profissionais designados, indicando as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos. [Ver tópico](#)

§ 1º - Não sendo cumpridas as determinações do laudo de vistoria no prazo fixado caberá multa, nos termos desta lei complementar. [Ver tópico](#)

§ 2º - Sem prejuízo do previsto no anterior, poderá ser determinada a interdição ou qualquer medida de segurança. [Ver tópico](#)

§ 3º - Nos casos de ameaça à segurança pública que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, o órgão competente da Prefeitura, ouvida previamente a Secretaria de Negócios Jurídicos - SENJUR, deverá determinar a sua execução, em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria. [Ver tópico](#)

§ 4º - Quando os serviços decorrentes do laudo de vistoria forem executados ou custeados pela Prefeitura, as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento), serão ressarcidas pelo proprietário das obras, serviços e instalações. [Ver tópico](#)

§ 5º - Se, dentro do prazo fixado na intimação, o interessado apresentar recurso por meio de requerimento devidamente protocolado, não será suspensa a execução de medidas urgentes que deverá ser tomada nos casos que envolvam a segurança pública. [Ver tópico](#)

Art. 97 - A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento das disposições desta lei complementar. [Ver tópico](#)

§ 1º - A intimação conterà os dispositivos a cumprir e os respectivos prazos. [Ver tópico](#)

§ 2º - Decorrido o prazo fixado na intimação e verificado seu não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível. [Ver tópico](#)

§ 3º - Mediante requerimento devidamente justificado e a critério do órgão competente, poderá ser dilatado o prazo fixado para cumprimento da intimação. [Ver tópico](#)

§ 4º - Na interposição de recurso contra a intimação o prazo será sustado até o despacho decisório que, se denegatório, será comunicado pessoalmente ou pelo correio e reiniciada a sua contagem. [Ver tópico](#)

§ 5º - A intimação será publicada através da imprensa oficial do município, caso o interessado se recuse a assiná-la ou não seja encontrado. [Ver tópico](#)

Art. 98 - O descumprimento dos dispositivos desta lei complementar sujeitam os infratores às seguintes penalidades: [Ver tópico](#)

I - advertência; [Ver tópico](#)

II - multa; [Ver tópico](#)

III - suspensão; [Ver tópico](#)

IV - exclusão do registro dos profissionais ou firmas legalmente habilitados no órgão competente da Prefeitura; [Ver tópico](#)

V - embargo das obras; [Ver tópico](#)

VI - demolição ou desmonte, parcial ou total, das obras ou instalações. [Ver tópico](#)

§ 1º - As penalidades podem ser impostas ao proprietário, ao responsável técnico, ou ao autor do projeto, simultânea ou independentemente, como dispõe esta Lei Complementar. [Ver tópico](#)

§ 2º - Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitada, a Prefeitura, através de seu órgão competente, informará ao CREA-SP sobre a ocorrência e anotará no seu respectivo registro. [Ver tópico](#)

§ 3º - Quando se tratar de infração de responsabilidade da firma executante, ou de seu responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais. [Ver tópico](#)

Art. 99 - Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta Lei Complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos: [Ver tópico](#)

I - dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado; [Ver tópico](#)

II - nome e endereço do infrator; [Ver tópico](#)

III - descrição sucinta do fato determinante da infração; [Ver tópico](#)

IV - dispositivo infringido; [Ver tópico](#)

V - dispositivo que determina a penalidade; [Ver tópico](#)

VI - valor da multa prevista; [Ver tópico](#)

VII - assinatura e identificação de quem a lavrou; [Ver tópico](#)

VIII - assinatura do infrator ou averbação quando se recusar a receber ou assinar. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - O infrator terá um prazo de 30 dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolado. [Ver tópico](#)

Art. 100 - A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO II

DAS MULTAS E ADVERTÊNCIAS

Art. 101 - A penalidade de advertência será aplicada ao profissional que apresentar projeto em desacordo com as disposições desta lei complementar ou com as normas da ABNT. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - A reapresentação do projeto com as mesmas infrações será passível de multa. [Ver tópico](#)

Art. 102 - As multas aplicáveis aos proprietários de obras ou instalações serão as seguintes: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - 500 UFIRs por iniciar obra ou serviço sem a respectiva licença; [Ver tópico \(1 documento\)](#)

II - 200 UFIRs por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura. [Ver tópico](#)

Art. 103 - Por infração a qualquer dispositivo desta lei complementar, cuja multa não for especificada em algum dos seus artigos, é aplicada multa ao infrator em grau mínimo, médio ou máximo, tendo-se em vista, para graduá-las a maior ou menor gravidade de infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator, a respeito dos dispositivos desta lei complementar. [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

Parágrafo único- Em qualquer infração a que se refere este artigo, a multa será arbitrada pela chefia do órgão competente e não poderá ser inferior a 40 UFIRs, nem superior a 400 UFIRs. [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

Art. 104 - Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será intimado por edital a pagá-la no prazo de dez dias. [Ver tópico](#)

§ 1º - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa. [Ver tópico](#)

§ 2º - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados nos seus valores monetários pela variação da UFIR e acrescidos de juros de mora. [Ver tópico](#)

Art. 105 - Nas reincidências, as multas serão cominadas em dobro. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Para efeito das penalidades previstas nesta lei complementar, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo. [Ver tópico](#)

Art. 106 - Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - Persistindo o descumprimento, será considerado repetição da infração nos termos do artigo anterior. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO III

DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES

Art. 107 - Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviço ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos: [Ver tópico](#)

I - não tiver licença para edificar, quando necessária; [Ver tópico](#)

II - estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura; [Ver tópico](#)

III - quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pela Prefeitura ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA; [Ver tópico](#)

IV - quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer intimação da Prefeitura, para cumprirem prescrições desta Lei ou da ABNT; [Ver tópico](#)

V - estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute, sem a necessária proteção. [Ver tópico](#)

§ 1º - Na hipótese de ocorrência dos casos citados neste artigo, a fiscalização notificará o infrator, lavrará um termo de embargo das obras a ser encaminhado ao responsável técnico, quando existir, ou ao proprietário; [Ver tópico](#)

§ 2º - Além da notificação de embargo pelo órgão competente da Prefeitura, dever á ser feita a publicação por edital; [Ver tópico](#)

§ 3º - As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, com exceção daquelas necessárias à segurança, de acordo com o laudo técnico elaborado pela fiscalização de obras; [Ver tópico](#)

§ 4º - Para assegurar a paralisação da obra embargada, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar apoio de força policial; [Ver tópico](#)

§ 5º - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem e comprovado o pagamento das multas e taxas devidas; [Ver tópico](#)

§ 6º - Se a obra embargada não for legalizável, o levantamento do embargo dar-se-á após a demolição, desmonte ou retirada do que tiver sido executado em desacordo com a legislação vigente; [Ver tópico](#)

§ 7º - Sem prejuízo do que dispõe o § 4º deste artigo, será aplicada multa ao proprietário no valor de 400 UFIR s, por desrespeito ao embargo, a qual será cobrada em dobro sempre que a fiscalização observar novo desrespeito. [Ver tópico](#)

§ 8º - O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público é efetuado através de ofício do titular da Secretaria Municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores. [Ver tópico](#)

Art. 108 - Qualquer obra, serviço ou instalação poderá ser interditada a qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo ao público ou a seus ocupantes. [Ver tópico](#)

Parágrafo único - A interdição será imposta pelo órgão competente, por escrito, após vistoria técnica efetuada por elemento legalmente habilitado, ou comissão especialmente designada, de acordo com ato normativo. [Ver tópico](#)

Art. 109 - A demolição ou desmonte, parcial ou total será efetivada nos seguintes casos: [Ver tópico](#)

I - não atendimento às exigências desta lei complementar; [Ver tópico](#)

II - no caso de obra clandestina, não legalizável; [Ver tópico](#)

III - no caso de obras , serviços ou instalações consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, por laudo de vistoria, e o proprietário ou responsável técnico não tomar as medidas necessárias; [Ver tópico](#)

IV - quando for indicada, no laudo de vistoria, necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.] [Ver tópico](#)

Parágrafo único - No caso a que se refere o inciso IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na intimação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do Prefeito, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente os custos, acrescidos de 100%(cem por cento), a título de administração. [Ver tópico](#)

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 110 - As propostas de alteração desta lei complementar deverão ser apreciadas e aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, antes do encaminhamento do respectivo projeto à Câmara Municipal. [Ver tópico](#)

Art. 111 - As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementas se necessário. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 112 - Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial: [Ver tópico](#)

I - os artigos 27 a 31, 35, 59 a 95, 124 a 128 e 187 a 142, da Lei nº 3.529, de 16 de abril de 1968; [Ver tópico](#)

II - a Lei nº 3.533, de 16 de abril de 1968; [Ver tópico](#)

III - a Lei 429, de 20 de setembro de 1988, [Ver tópico](#)

IV - o artigo 4º, da Lei Complementar 151, de 13 de dezembro de 1994; [Ver tópico](#)

V - a Lei Complementar 166, de 11 de maio de 1995; [Ver tópico](#)

VI - a Lei Complementar 213, de 17 de abril de 1996. Palácio "José Bonifácio", em 24 de novembro de 1998.

BETO MANSUR

Prefeito Municipal