

**LEI COMPLEMENTAR Nº 1.315**  
**DE 30 DE DEZEMBRO DE 2025**

**(Projeto de Lei Complementar nº 27/2025 – Autor: Prefeito Municipal)**

***ACRESCENTA E ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.187, DE 30 DEZEMBRO DE 2022; DA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.087, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2019; DA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.085, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2019; DA LEI COMPLEMENTAR Nº 53, DE 15 DE MAIO DE 1992, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

**ROGÉRIO SANTOS**, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 23 de dezembro de 2025 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

**LEI COMPLEMENTAR Nº 1.315**

**Art. 1º** Fica acrescido o inciso LX ao artigo 8º da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

**“Art. 8º [...]**  
**[...]**  
**LX – Vila Gilda”**

**Art. 2º** Fica acrescida a alínea “k”, ao inciso III, do artigo 12, da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

**“Art. 12. [...]**  
**III – [...]**

**k) NIDE 11 – JABAQUARA:** porção do território do bairro Jabaquara lindeira ao bairro do Marapé, caracterizada por áreas ocupadas por centros esportivos, serviços institucionais e de utilidade pública, com baixa densidade, onde se pretende assegurar a permanência da memória esportiva, incentivar e potencializar atividades ambientais e esportivas e de lazer e garantir a continuidade de Serviços Institucionais e de Utilidade Pública.”

**Art. 3º** Fica acrescido o inciso VIII ao artigo 14 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

**“Art. 14. [...]**

**[...]**

**VIII – CPCT:** Corredores de Proteção Cultural e Turístico, compreendendo Avenidas e Ruas com relevante interesse histórico, cultural e econômico, com foco na priorização e potencialização de usos voltados à economia criativa, lazer, turismo e cultura.”

**Art. 4º** Fica alterado o inciso II do artigo 25 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 25. [...]**

**[...]**

**II – II-b:** Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: fabricação artesanal de calçados e produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário, torrefação artesanal de café, e indústrias de montagem de equipamentos eletrônicos e de automação que não realizem transformação de matéria-prima."

**Art. 5º** Fica alterado o *caput* do artigo 34 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 34.** Nos Corredores de Proteção Cultural - CPC localizados nas Ruas Tuyuti; Antônio Prado; Xavier da Silveira; Visconde de Vergueiro; General Câmara, entre as Ruas Martim Affonso e Constituição; e na Avenida São Francisco, entre as Ruas Doutor Adhemar de Figueiredo Lira e Rua da Constituição, será admitido o estacionamento de veículos leves.”

## GABINETE DO PREFEITO

**Art. 6º** Fica acrescido o artigo 34-A à Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

“**Art. 34-A.** No Corredor de Transição - CT localizado na Rua General Câmara, serão admitidos os usos das categorias CSP2 e CSP3, sujeitos aos índices urbanísticos da zona existentes onde o imóvel está localizado e condicionados à apresentação e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

**Parágrafo único.** A exigência de EIV prevista no caput não se aplica aos empreendimentos que, na data da publicação desta Lei Complementar, já possuam:

**I** – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) aprovado;  
ou

**II** – Certidão de Mitigação de Impacto de Vizinhança (CMIV), nos casos em que tenham sido estabelecidas medidas mitigadoras.”

**Art. 7º** Fica acrescido o artigo 34-B à Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

“**Art. 34-B.** Nos imóveis localizados na Avenida Nossa Senhora de Fátima voltados para os limites da Zona Industrial e Retroportuária I - ZIR I serão permitidas as atividades pertencentes às categorias de uso CSP2 e CSP3.”

**Art. 8º** Fica alterado o parágrafo 7º, do artigo 36, da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 36. [...]**  
**[...]**

§ 7º Com exceção dos usos descritos nas categorias residencial, CS1, CS2, CS3-a, CS3-c, CS3-d, CS3-g, CS3-h, CS3-i, CS3-j, CS3-l, CS4- a, CS4-d, CS4-g e II, os empreendimentos descritos no caput deste artigo devem requerer a expedição de novas Certidões de Uso Desconforme no prazo máximo de 31 de julho de 2027.”

**Art. 9º** Fica acrescido o inciso III ao § 9º do artigo 36 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

**“Art. 36. [...]**  
**[...]**

§ 9º [...]

[...]

**III** – escolas de educação básica.”

**Art. 10.** Fica alterado o artigo 110, da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

**"Art. 110.** Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá - ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, os usos permitidos são aqueles definidos para a Zona Central I - ZCI e para o Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 2 - NIDE 2 - Paquetá.

**Parágrafo único.** Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá - ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ admite-se estacionamento de veículos, exceto caminhões e demais veículos de carga."

**Art. 11.** Fica alterada a categoria de agregação anterior ao artigo 111 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

### "Seção X

Dos Imóveis de Interesse Cultural, Das Áreas de Proteção Cultural, Dos Corredores de Proteção Cultural e Dos Corredores de Proteção Cultural e Turística."

**Art. 12.** Fica acrescido o artigo 115-A à Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

**"Art. 115-A.** Nos Corredores de Proteção Cultural e Turístico – CPCT será incentivado e priorizado o uso não residencial, promovendo atividades voltadas à economia criativa, cultura, música, gastronomia e turismo, articuladas com a valorização estética, a preservação da identidade local e o desenvolvimento econômico inovador, garantindo a dinamização urbana da área.

§ 1º O uso residencial será permitido, desde que as novas edificações sejam compatíveis com a ambiência da área e sejam dotadas de dispositivos para mitigação de ruídos externos, incluindo soluções de isolamento acústico nas unidades habitacionais.

§ 2º A obtenção e a renovação de alvarás de funcionamento para estabelecimentos comerciais e de serviços situados nos Corredores de Proteção Cultural e Turístico – CPCT ficam condicionadas ao cumprimento das práticas de boa vizinhança e execução soluções de mitigação de ruídos e isolamento acústico.

§ 3º Serão estabelecidos níveis de ruído e pressão sonoras específicos para os Corredores de Proteção Cultural e Turístico – CPCT, a partir da medição de ruído e pressão verificada nestes locais.

§ 4º Os eventos ao ar livre realizados nos Corredores de Proteção Cultural e Turístico – CPCT serão regulamentados por decreto específico.

§ 5º O não cumprimento das disposições deste artigo sujeitará o empreendimento às penalidades desta Lei Complementar.

§ 6º Nos Corredores de Proteção Cultural e Turístico – CPCT, os usos e índices urbanísticos aplicáveis são aqueles definidos para os Corredores de Proteção Cultural - CPC."

**Art. 13.** Fica acrescido o inciso VIII ao *caput* do artigo 128 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 128.** [...]

[...]

**VIII** – atividades recreativas e esportivas."

**Art. 14.** Fica acrescida categoria de agregação após o artigo 148 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

### "Subseção XI

Do Núcleo de Intervenção e Diretrizes Estratégicas 11 – NIDE 11"

**Art. 15.** Fica acrescido artigo 148-A à Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

"**Art. 148-A.** O NIDE 11 Jabaquara compreende a porção do território do bairro Jabaquara lindeira ao bairro do Marapé, caracterizada por áreas ocupadas por centros esportivos, serviços institucionais e de utilidade

pública, com baixa densidade, onde se pretende assegurar a permanência da memória esportiva, incentivar e potencializar atividades ambientais e esportivas e de lazer e garantir a continuidade de Serviços Institucionais e de Utilidade Pública.

**§ 1º** O NIDE 11-Jabaquara fica subdividido nas áreas "A" e "B", gravadas com as seguintes características:

**I** - área "A", correspondendo à área limitada pelas avenidas Rangel Pestana, Doutor Waldemar Leão e Francisco Manoel e o alinhamento diagonal com a Rua Teodoro Sampaio, distante desta 76m (setenta e seis metros) ao norte e 29m (vinte e nove metros) ao sul;

**II** - área "B", correspondendo à área limitada ao norte pela Avenida Rangel Pestana, a oeste pelos limites da Zona de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA, ao sul pelo alinhamento com Zona Especial de Interesse Social 2 nº 32 e a leste com os limites da Zona Especial de Renovação Urbana 3 - ZERU 3 e a área "A".

**§ 2º** Na área "A" do NIDE 11 - Jabaquara, as categorias de uso permitidas serão aquelas associadas à recreação, clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos, bem como suas instalações de apoio.

**§ 3º** Na área "B" do NIDE 11 - Jabaquara as categorias de uso permitidas serão:

**I** - atividades de interesse ambiental;  
**II** - serviços públicos, institucionais e sociais;  
**III** - infraestrutura urbana e serviços de utilidade pública, a exemplo de limpeza urbana, transporte público e fornecimento de energia, bem como suas instalações de apoio.

**§ 4º** Os índices urbanísticos aplicáveis no NIDE 11 são:

**I** - coeficiente de aproveitamento básico de 02 (duas) vezes a área do lote;

**II** - coeficiente de aproveitamento máximo de 02 (duas) vezes a área do lote;

**III** - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

**IV** - as novas edificações e reformas com ampliação acima de 50% (cinquenta por cento) da área construída deverão, obrigatoriamente, possuir taxa de permeabilidade de ao menos 50% (cinquenta por cento) da área do lote na área "A" do NIDE 11 - Jabaquara;

**§ 5º** A Outorga Onerosa de Alteração de Uso não se aplica à área do NIDE 11 - Jabaquara."

**Art. 16.** Fica alterado artigo 152 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 152.** A alteração de uso em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS poderá ocorrer, admitindo-se os usos permitidos e condicionantes de ocupação e aproveitamento para a zona onde o imóvel estiver inserido, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

**I** – comprovação do interesse público e da maior vantagem no cumprimento da política habitacional, atestada em parecer técnico conclusivo da Comissão Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS;

**II** – realização de audiências públicas;

**III** – aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH.

**§ 1º** A alteração de uso prevista no caput deste artigo fica condicionada ao pagamento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, calculada na forma do art. 180 desta Lei Complementar.

**§ 2º** O Fator de Planejamento – FP utilizado para o cálculo da fórmula prevista no § 1º deste artigo deverá ser de 0,6 (seis décimos).

**§ 3º** Fica vedada a conversão da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU.

**§ 4º** Na alteração de uso de que trata este artigo, serão aplicados os usos permitidos e os índices urbanísticos estabelecidos para a zona em que o imóvel estiver situado."

**Art. 17.** Fica alterado o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 182.** [...]  
[...]"

**§ 1º** O direito de construir dos imóveis referidos nos incisos II, III, IV, V e VI do caput, bem como dos imóveis gravados com Níveis de



Proteção 1 ou 2 (NP1a, NP1b, NP2a ou NP2b) de que trata o inciso I, poderá ser transferido, no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Macrozona Centro e na Área de Adensamento Sustentável Norte (AAS-N)."

**Art. 18.** Fica acrescido o parágrafo 1º-A ao artigo 182 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

"**Art. 182.** [...]  
[...]"

**§ 1º-A.** O direito de construir dos imóveis tombados de que trata o inciso I do *caput* poderá ser transferido, no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores, observando-se as seguintes condições:

**I** - para imóveis receptores localizados na Macrozona Centro e nas Áreas de Adensamento Sustentável (AAS), poderá ser transferida a totalidade do potencial construtivo passível de transferência;

**II** - para imóveis receptores localizados nas demais zonas do Município, poderá ser transferido o limite de 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo passível de transferência."

**Art. 19.** Fica alterado o parágrafo 2º do artigo 182 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 182.** [...]  
[...]"

**§ 2º** Quando os imóveis descritos nos incisos I e V forem destinados a usos de interesse público, à habitação de interesse social e ao uso residencial pluri-habitacional (retrofit), mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, poderão transferir o direito de construir, no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados em todo território da área insular de Santos."

**Art. 20.** Fica alterado o *caput* do artigo 183 da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 183.** O potencial construtivo passível de transferência será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:  $Atdc = (Cat \times Att) - Atc$ , exceto no caso dos imóveis gravados com Níveis de Proteção 1 e 2 (NP1a, NP1b, NP2a e NP2b), preservados ou restaurados, e NP3a, inseridos na área de abrangência



do Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro – Alegria Centro, para os quais aplica-se a fórmula descrita na Lei que cria o referido Programa."

**Art. 21.** Ficam substituídos os Anexos I, II, III, IV e V da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022 pelos Anexos I, II, III, IV e V desta Lei Complementar, respectivamente.

**Art. 22.** Fica substituído o Anexo VI da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022 pelo Anexo VI desta Lei Complementar.

**Art. 23.** Fica acrescido o parágrafo 7º-A ao artigo 35 da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, com a seguinte redação:

**“Art. 35. [...]**  
**[...]**

**§ 7º-A.** Nas áreas de ZEIS-2 localizadas na Macrozona Centro, são permitidas as atividades não residenciais realizadas por organizações da sociedade civil sem fins econômicos ou lucrativos, constituídas sob a forma de associação, destinadas ao atendimento nas áreas de educação, saúde, assistência social, inclusão ou garantia de direitos sociais, sendo aplicados os índices urbanísticos estabelecidos para a zona em que o imóvel estiver situado.”

**Art. 24.** Fica substituído o Anexo II da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992 pelo Anexo VII desta Lei Complementar.

**Art. 25.** Ficam alterados o caput do artigo 19 e seu Parágrafo único da Lei Complementar nº 1.087, de 30 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 19.** Os logradouros oficiais do Município serão identificados em Decreto a ser expedido pelo Poder Executivo.

**Parágrafo único.** As novas vias oficializadas receberão a classificação de Via Local - L."

## GABINETE DO PREFEITO

**Art. 26.** Fica alterado o Anexo II - Passagens da Lei Complementar nº 1.087, de 30 de dezembro de 2019, suprimindo a passagem P 31 – XXXII – Passagem Doutor Olyntho Rodrigues Dantas e Senador Feijó.

**Art. 27.** Fica alterado o *caput* do artigo 91 da Lei Complementar nº 1.085, de 30 de dezembro de 2019, que passam vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 91.** O proprietário de imóvel urbano gravado com Nível de Proteção 1 e 2 (NP1a, NP1b, NP2a e NP2b), preservado ou restaurado, e NP3a, inserido na área de abrangência do Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro - Alegria Centro, poderá requerer a Transferência do Direito de Construir - TDC, conforme regulamentada em Legislação Municipal específica vigente.”

**Art. 28.** Fica alterado o parágrafo 1º do artigo 91 da Lei Complementar nº 1.085, de 30 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 91.** [...] [...]

§ 1º O potencial construtivo de imóvel urbano, gravado com Nível de Proteção 1 e 2, transferido da área de abrangência desta Lei Complementar, poderá ser utilizado em qualquer local da Macrozona Centro e da Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS-N.”

**Art. 29.** Ficam revogados:

I - a alínea "a" do inciso II do § 2º do artigo 92 da Lei Complementar nº 1.085, de 30 de dezembro de 2019;

II - da Lei Complementar nº 1.087, de 30 de dezembro de 2019:

- a) os incisos I, II, III, IV, V, VI, VII do artigo 17;
- b) os incisos XIV, XV, XVI e XVII do artigo 17;
- c) o Anexo III;
- d) a Planta 01, folhas 1, 2 e 3.

III - da Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022:

- a) o inciso VII do *caput* do artigo 128;
- b) o parágrafo 2º do artigo 128.



## GABINETE DO PREFEITO

**Art. 30.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.  
Palácio “José Bonifácio”, em 30 de dezembro de 2025.

**ROGÉRIO SANTOS**  
*Prefeito Municipal*

Registrada no livro competente.  
Departamento de Registro de Atos Oficiais do Gabinete do Prefeito Municipal, em 30 de dezembro de 2025.

**NATÁLIA LUCENA DOS SANTOS**  
*Diretora do Departamento*