



GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR N° 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 N° 1.187, DE 30 DEZEMBRO DE 2022; DA LEI COMPLEMENTAR N° 1.087, DE 30 DEZEMBRO DE 2019; DA LEI COMPLEMENTAR N° 1.085, DE 30 DEZEMBRO DE 2019; DA LEI COMPLEMENTAR N° 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 N° 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.”

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, CS3-1, 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 x 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 – Alegra 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."

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 - Alegra 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