

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.314 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2025

(Projeto de Lei Complementar nº 46/2024 – Autor: Prefeito Municipal)

DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA ÁREA CONTINENTAL DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ROGÉRIO SANTOS, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 27 de novembro de 2025 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.314

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 1º O uso e a ocupação do solo, na Macroárea Continental do Município de Santos, serão regidos por esta Lei Complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica do Município e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município observadas, no que couber, as disposições da Legislação Federal e Estadual pertinentes.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 2º A disciplina do uso e da ocupação do solo, na Macroárea Continental do Município de Santos, tem por objetivos:

I – fomentar o desenvolvimento sustentável, compatibilizando aspectos ambientais, sociais e econômicos;

II – possibilitar a implantação de obras, atividades, processos produtivos, empreendimentos e exploração dos recursos naturais que comprovadamente atendam o disposto no inciso I deste artigo;

III – promover a melhoria da qualidade de vida de populações tradicionalmente estabelecidas, garantindo a preservação de seus traços culturais;

IV – incentivar a recuperação e/ou urbanização de áreas degradadas, em conformidade com as normas estabelecidas nesta Lei Complementar e demais Legislações vigentes;

V – proteger e recuperar os ecossistemas naturais, promovendo a proteção e restauração dos processos ecossistêmicos;

VI – estimular a pesquisa científica, o desenvolvimento e a capacitação tecnológica, visando ao uso adequado dos recursos naturais e à produção de informações ambientais;

VII – garantir a proteção e a recuperação ambiental dos mananciais, dos cursos d'água e das bacias hidrográficas de interesse local ou regional, visando ao abastecimento das populações atuais e futuras de Santos e da Região Metropolitana da Baixada Santista;

VIII – promover acessibilidade a pessoas com deficiência física ou mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção ou reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação, segundo normas gerais e critérios básicos estabelecidos na Legislação Federal;

IX – proteger e conservar o patrimônio arqueológico, especialmente os sambaquis, através do monitoramento adequado e ações de conscientização ambiental e histórica das comunidades tradicionais.

Art. 3º Para consecução dos objetivos desta Lei Complementar, será elaborado Plano de Desenvolvimento Sustentável da Macroárea Continental de Santos em um prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 1º Na elaboração do Plano de Desenvolvimento Sustentável da Macroárea Continental de Santos deverá ser garantida a participação da população local.

§ 2º O Plano de Desenvolvimento Sustentável da Macroárea Continental de Santos deverá ser analisado e aprovado pelo Conselho Municipal da Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Santos – CMDU.

Veto ao artigo 3º, em 29/12/2025 – rejeitado pela Câmara Municipal em 05/03/2026, e promulgado pelo Sr. Prefeito Municipal em 20/03/2026.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para efeitos desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – área comum: área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;

II – área construída total: soma de todas as áreas cobertas de uma edificação;

III – Área de Proteção Ambiental (APA): é definida como uma extensa área natural, com um certo nível de ocupação humana, que garante a proteção e conservação de atributos bióticos, abióticos, estéticos ou culturais importantes para a qualidade de vida da população;

IV – área privativa: área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso particular e exclusivo;

V – área útil da gleba: considera-se área útil da gleba a porção de terreno passível de parcelamento, excluindo-se as áreas destinadas à doação institucional, sistema viário, áreas de preservação permanente e áreas verdes obrigatórias estipuladas por esta Lei Complementar;

VI – baixo impacto ambiental: caracteriza-se por práticas, processos ou produtos que minimizam a degradação ambiental, priorizando a preservação da biodiversidade, a eficiência no uso de recursos naturais e a redução de emissões, contribuindo para a sustentabilidade ambiental a longo prazo;

VII – coeficiente de aproveitamento: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para o lote;

VIII – gabarito: é a altura da edificação medida a partir do nível mais elevado do meio fio até o ponto mais alto da cobertura, incluindo a caixa d'água ou qualquer outro elemento construtivo;

IX – gleba: área urbana ou rural, sem proporções definidas em Lei, que ainda não teve sua aprovação de loteamento efetivada pelo órgão municipal;

X – Habitação de Interesse Social – HIS: destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional e faixa de renda familiar atendida de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana de Santos;

XI – Habitação de Mercado Popular – HMP: destinada ao atendimento habitacional das famílias de média renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional e faixa de renda familiar

atendida de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana de Santos;

XII – lote mínimo: é a menor área de terreno permitida para desenvolvimento urbano, garantindo infraestrutura básica conforme definido nesta Lei Complementar;

XIII – parcelamento do solo: a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento sempre mediante aprovação municipal;

XIV – pavimento: espaço contido entre 02 (dois) pisos ou piso e cobertura;

XV – pavimento térreo: pavimento com acesso a via pública, limitado à altura de piso de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao nível do meio fio;

XVI – pé direito: espaço contido entre as lajes inferior e superior do pavimento;

XVII – pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

XVIII – plano de manejo: documento técnico que define diretrizes para o uso sustentável e conservação dos recursos naturais de uma Unidades de Conservação da Natureza;

XIX – recuo mínimo: menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta;

XX – regularização edilícia: é o processo de conformidade legal, normativa e técnica de construções, incluindo a adequação de qualidade e salubridade da edificação, bem como a presença de responsabilidade técnica, visando não apenas a legalidade, mas também a segurança e o cumprimento de padrões técnicos e de bem-estar;

XXI – regularização fundiária: é o conjunto de medidas legais, urbanísticas e sociais destinadas a integrar assentamentos informais à legalidade urbana, proporcionando segurança jurídica e melhorias nas condições de vida;

XXII – subsolo: parte da construção localizada abaixo do pavimento térreo, podendo ser enterrado ou semienterrado;

XXIII – taxa de ocupação do lote: percentual definido pela razão entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote, não podendo ser consideradas isoladas as taxas de ocupação por pavimentos;

XXIV – taxa de permeabilidade: área do terreno descoberta, permeável e dotada de vegetação, em relação a sua área total, que contribui para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana;

XXV – via: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Art. 5º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, serão utilizados os instrumentos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana de Santos.

TÍTULO II DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL

Art. 6º Para efeito do disciplinamento do uso e da ocupação do solo, a Macroárea Continental do Município de Santos fica dividida territorialmente nas seguintes áreas, instituídas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana:

- I** – Área Urbana – AU;
- II** – Área de Expansão Urbana – AEU;
- III** – Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA.

Art. 7º As Áreas Urbanas e de Expansão Urbana ficam divididas em zonas definidas por suas características, segundo os objetivos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 1º A Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA compreende o Parque Estadual da Serra do Mar e as áreas não definidas como Área Urbana ou Área de Expansão Urbana.

§ 2º A delimitação da Área de Proteção Ambiental – APA Santos Continental, bem como o zoneamento e o Plano de Manejo da mesma serão definidos em Legislação própria, a serem regulamentados em até 03 (três) anos a partir da publicação desta Lei Complementar.

§ 3º Para efeito desta Lei Complementar inclui-se como Macroárea Continental do Município de Santos as Ilhas Duas Barras, dos Bagres e Barnabé.

Art. 8º Para ordenação do planejamento e gestão de seu território, a Macroárea Continental do Município de Santos fica dividida em:

- I – bairros;
- II – zonas de uso e de ocupação do solo.

CAPÍTULO I DO ABAIRRAMENTO

Art. 9º Para a Macroárea Continental do Município fica estabelecido o abairramento, com as seguintes denominações, conforme definido no Anexo II, o qual é parte integrante desta Lei Complementar:

- I – Quilombo;
- II – Piaçaguera;
- III – Nossa Senhora das Neves;
- IV – Bagres;
- V – Barnabé;
- VI – Guarapá;
- VII – Jurubatuba;
- VIII – Monte Cabrão;
- IX – Trindade;
- X – Cabuçú-Caeté;
- XI – Iriri;
- XII – Caruara;
- XIII – Vale do Quilombo;
- XIV – Extremo Setentrional;
- XV – Parque Estadual da Serra do Mar.

§ 1º Para efeito de ordenamento territorial e identidade local inclui-se no bairro Vale do Quilombo o Núcleo Mantiqueira e no bairro Monte Cabrão o Núcleo Ilha Diana.

§ 2º A delimitação do Núcleo Ilha Diana é definida de acordo com a descrição da área presente no Termo de Autorização de Uso Sustentável - TAUS nº 32, do livro nº 1 – Folhas nº 111 a 119, concedida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, conforme Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 3º O perímetro descrito no parágrafo anterior encontra-se no Anexo V desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 10. As zonas de uso e ocupação do solo da Macroárea Continental do Município de Santos são porções do território e estão delimitadas e identificadas nos Anexos I, II e III desta Lei Complementar.

Seção I Da Área Urbana – AU

Art. 11. Para os efeitos do parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo da Área Urbana, ficam estabelecidas as seguintes zonas:

- I** – Zona Urbana Consolidada I – ZUC I;
- II** – Zona Urbana Consolidada II – ZUC II;
- III** – Zona de Ocupação Urbana Controlada I – ZOUC I;
- IV** – Zona de Ocupação Urbana Controlada II – ZOUC II;
- V** – Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2;
- VI** – Zona de Transição Ambiental – ZTA;
- VII** – Zona de Preservação Paisagística e Ambiental I – ZPPA I;
- VIII** – Zona de Interesse Turístico – ZIT;
- IX** – Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação I – ZPRE I.

Art. 12. A Zona Urbana Consolidada I – ZUC I compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, com ocupação urbana consolidada predominantemente residencial e tem por finalidade a regularização fundiária e edilícia, o desenvolvimento de atividades de comércio e serviço de apoio residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados.

Art. 13. A Zona Urbana Consolidada II – ZUC II compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, em ocupações urbanas parcialmente consolidadas predominantemente residencial e tem por finalidade a

regularização fundiária e edificação, o provimento de habitação, o desenvolvimento de atividades de comércio e serviço de apoio residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados.

Art. 14. A Zona de Ocupação Urbana Controlada I – ZOUC I compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, tendo como finalidade as atividades de desenvolvimento urbano sustentável, ocupação ordenada de baixa densidade e regularização das áreas já consolidadas.

Art. 15. A Zona de Ocupação Urbana Controlada II – ZOUC II compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, tendo como finalidade as atividades de desenvolvimento urbano sustentável, ocupação ordenada de baixa densidade para preservação das áreas verdes remanescentes e regularização das áreas já consolidadas.

Art. 16. As Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2 compreendem glebas ou terrenos não edificados subutilizados ou não utilizados, com destinação específica e que atendem às normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo destinados à implantação de programas de Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP.

Art. 17. A Zona de Transição Ambiental - ZTA compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, caracterizada pela paisagem natural predominantemente preservada, podendo ocorrer ocupações esparsas com acesso ao viário existente, onde se pretende garantir a preservação ambiental dos ecossistemas naturais remanescentes.

Art. 18. A Zona de Preservação Paisagística e Ambiental I – ZPPA I compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, áreas públicas ou privadas, constituídas por encostas em morros, topos de morros, trechos remanescentes de mangue, cursos d'água, nascentes e áreas protegidas, áreas de preservação permanente – APP, áreas com restrição geológico-geotécnica, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da Área Urbana, onde se pretende garantir o manejo ambiental, desenvolvendo programas de proteção ambiental, de recuperação de áreas degradadas ou de risco geológico, de

conservação ou recuperação de mananciais, controlar a ocupação, bem como incentivar a implantação de parques ecológicos, atividades ambientalmente sustentáveis, em especial educação socioambiental, turismo monitorado, pesca artesanal ou de subsistência e outras correlatas, além de garantir a produção hídrica para abastecimento de água para as atuais e futuras gerações.

Art. 19. A Zona de Interesse Turístico – ZIT compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, com vocação para desenvolvimento de atividades turísticas, especialmente os de Base Comunitária, comerciais, recreativas de baixo impacto, preferencialmente de uso público ou integradas aos espaços públicos.

Art. 20. A Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação I – ZPRE I compreende parte das áreas gravadas como área urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, cujas características demonstrem potencial para a implantação de empreendimentos logísticos, tais como: rodovias, ferrovias, hidrovias, dutovias, instalações portuárias, retroportuárias e Zona de Processamento de Exportação (ZPE).

Seção II **Área de Expansão Urbana – AEU**

Art. 21. Para os efeitos do parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo da Área de Expansão Urbana, ficam estabelecidas as seguintes zonas, conforme delimitado no Anexo I desta Lei Complementar:

I – Zona de Exploração Mineral I – ZEM I;

II – Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação II – ZPRE II.

Art. 22 A Zona de Exploração Mineral I – ZEM I compreende as áreas degradadas, nas quais se verifica a ocorrência de atividades extrativistas minerais, cujas características possibilitem a implantação de atividades de interesse público ou para as mesmas atividades das zonas adjacentes.

Art. 23. A Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação II – ZPRE II compreende parte das áreas gravadas como de expansão urbana pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, cujas características demonstrem potencial para a implantação de

empreendimentos logísticos, tais como: rodovias, ferrovias, hidrovias, dutovias, instalações portuárias, retroportuárias e Zona de Processamento de Exportação (ZPE).

Seção III **Da Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA**

Art. 24. Para os efeitos da preservação, conservação e proteção do meio ambiente na Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA, ficam estabelecidas as seguintes zonas, que se encontram delimitadas no Anexo I desta Lei Complementar:

- I** – Zona de Uso Especial – ZUE;
- II** – Zona de Preservação Paisagística e Ambiental II – ZPPA II;
- III** – Zona de Conservação Ambiental – ZCA;
- IV** – Zona de Exploração Mineral II – ZEM II.

Art. 25. A Zona de Uso Especial – ZUE corresponde à área do Parque Estadual da Serra do Mar, sob jurisdição do Governo Estadual, inserida no Município de Santos.

§ 1º Os usos e parâmetros de ocupação da ZUE são definidos pelo Plano de Manejo do Parque Estadual da Serra do Mar.

§ 2º Na Zona de Uso Especial – ZUE, o Município de Santos terá ação supletiva no controle e no monitoramento.

Art. 26. A Zona de Preservação Paisagística e Ambiental – ZPPA II é formada pelas áreas caracterizadas por abrigar ecossistemas do complexo florestal atlântico, nas quais as formações naturais permaneceram intactas ou apresentem pequena ou mínima antropização.

Parágrafo único. Na Zona de Preservação Paisagística e Ambiental – ZPPA II, além da preservação dos ecossistemas, também serão protegidos os recursos genéticos, as comunidades tradicionais e o ambiente natural, com incentivo à educação, pesquisa, uso técnico e científico.

Art. 27. A Zona de Conservação Ambiental – ZCA é formada pelas áreas com ecossistemas parcialmente em estado original, contíguas a áreas definidas como Zona de Preservação Paisagística e Ambiental II – ZPPA II.

Parágrafo único. A Zona de Conservação Ambiental (ZCA) abrange áreas dedicadas à preservação do ambiente natural, com foco na promoção do turismo sustentável e na garantia da segurança alimentar por meio da agricultura familiar, visando controlar a intervenção humana, minimizando impactos ambientais e permitindo atividades regulamentadas que contribuam para a conservação dos recursos naturais.

Art. 28. A Zona de Exploração Mineral II – ZEM II compreende as áreas degradadas, nas quais se verifica a ocorrência de atividades extrativistas minerais, cujas características possibilitem a implantação de atividades de interesse público ou para as mesmas atividades das zonas adjacentes.

Parágrafo único. A ocupação da Zona de Exploração Mineral II para as mesmas atividades das zonas adjacentes fica condicionada à apresentação de laudo geológico–geotécnico e à aprovação prévia do Conselho Municipal da Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA e Conselho de Desenvolvimento Urbano de Santos – CMDU.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES BÁSICAS DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 29. Os projetos de vias componentes de novos arruamentos e loteamentos deverão ser apresentados para aprovação perante o órgão municipal competente e deverão conter todas as características técnicas do sistema viário, em conformidade com o que estabelece o Código de Trânsito Brasileiro - CTB, além do exigido pelas leis vigentes que dispõem sobre o parcelamento do solo e o sistema viário.

Art. 30. A implantação de novos empreendimentos industriais, portuários e retroportuários de médio e grande porte em áreas não articuladas à malha viária existente deve priorizar vias de acesso com acesso controlado, com monitoramento permanente, visando evitar a criação de novos vetores de expansão urbana e realizar o controle da ocupação irregular residencial e de atividades comerciais e de serviços ao longo dos novos acessos viários.

TÍTULO III DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 31. O uso e a ocupação do solo ficam condicionados à:

- I – zona em que o imóvel se situa;
- II – via de acesso ao lote ou a gleba.

CAPÍTULO I **DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO** **Seção I** **Quanto aos usos**

Art. 32. Os critérios adotados nesta Lei Complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se:

I – às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações;

II – ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;

III – à finalidade ou destinação fática do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina;

IV – aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar;

V – aos níveis de controle ambiental, particularmente a emissão de ruídos, vapores, gases, particulados e odores;

VI – ao potencial de interferência no trânsito;

VII – à periculosidade, ou riscos de acidentes.

Art. 33. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I – interesse ambiental;

II – agropecuária sustentável;

III – residencial;

IV – comercial e prestação de serviços;

V – portuária e retroportuária;

VI – industrial;

VII – especial.

Art. 34. 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 sustentável, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.

Art. 35. Para os efeitos desta Lei Complementar as atividades agropecuárias sustentáveis compreendem aquelas realizadas no meio rural

ou ligadas às atividades rurais ou agropecuárias, e ficam subdivididas nas seguintes categorias:

I – atividades agroflorestais e agropecuárias que respeitem os princípios da sustentabilidade ambiental para todos os meios envolvidos, o solo, ar e água, onde se permite o uso unicamente de defensivos agrícolas orgânicos de base não maléfica à saúde humana ou ao meio ambiente, através de aplicação por via sólida ou líquida, e apenas com o devido receituário agrônômico, sendo proibido o uso de aplicação aérea;

II – piscicultura, aquicultura, maricultura e pesca artesanal, exceto arrasto motorizado, obedecidas as normas técnicas e diplomas legais específicos para essas atividades.

Art. 36. O uso residencial é o destinado à moradia e fica subdividido nas seguintes categorias:

I – unihabitacional: imóvel destinado a uma única unidade residencial, sendo utilizada exclusivamente por uma família ou domicílio, por lote;

II – plurihabitacional: imóvel que abriga múltiplas unidades residenciais ou domicílios em um único lote, como apartamentos, casas ou outras formas de moradia coletiva;

III – sítios de recreio e chácaras de recreio, destinados exclusivamente para moradia;

IV – manutenção de comunidades tradicionais, formadas por grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, com formas próprias de organização social, que ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, através de conhecimentos, inovações e práticas geradas e transmitidas pela tradição, a exemplo de ribeirinhos, indígenas, pescadores e quilombolas.

Art. 37. As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla – CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:

I – CS1: comércio e/ou 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 acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos (residencial, comércio e/ou prestação de serviços) devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços profissionais, a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares);

imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan houses; produtoras cinematográficas de rádio e televisão, estúdios de pilates, de ioga e fisioterapia;

b) serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: consultórios médicos e veterinários;

c) serviços culturais, a exemplo de: galerias de arte e museus;

d) serviços de tecnologia, a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, laboratórios fotográficos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico;

e) serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitas e encanadores, lavanderias, tinturarias, conserto de bicicletas;

f) serviços de estética, a exemplo de: cabeleireiros, centros estéticos e spas;

g) serviços de estacionamento de motos, bicicletas, patinetes e similares;

h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisseries, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, peixarias, sorveterias e casas de café, restaurantes sem música, fornecimento de alimentos preparados, serviços de alimentos preparados, serviços de alimentação para eventos e recepções; petshop sem alojamento;

i) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos artesanais; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades;

j) serviços educacionais, a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, dança, esportes, artes cênicas e música, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas;

k) serviços assistenciais, a exemplo de: casas de repouso, clínicas e residências geriátricas;

l) atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, vedada em suas dependências a realização de festas, bailes e similares;

II – CS2: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem 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. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, o embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços profissionais, a exemplo de: estúdios cinematográficos de rádio e TV, locadoras de equipamentos domésticos, de escritório, de imagem e som e de lazer de pequeno porte;

b) serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: academia de ginástica, laboratórios clínicos de imagem, clínicas médicas e veterinárias;

c) serviços de segurança, a exemplo de: empresas de segurança privada, de escolta de pessoas e de bens;

d) serviços de guarda de automóveis, a exemplo de: estacionamentos de veículos leves e utilitários, serviços de lavagem de veículos sem lubrificação; locação de veículos leves sem condutor;

e) serviços de alojamento, a exemplo de: pousadas, pensões, albergues e “hostels”;

f) serviços de alojamento, a exemplo de: hotéis, “flats” e empreendimentos de lazer e de turismo recreativo monitorado;

g) serviços de alojamento, a exemplo de: motéis;

h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes com música, pizzarias, churrascarias, lanchonetes, comércio varejista de bebidas, adegas, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas, lojas de conveniência; casas de café com torrefação artesanal;

i) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes, tecidos e vidros;

j) comércio varejista de produtos da construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos, tintas e resinas;

k) atividades educacionais, a exemplo de: estabelecimentos de ensino fundamental, ensino médio e profissionalizante, escola de condutores;

l) casas de festas e atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, associações religiosas ou filosóficas com realização de festas, bailes e similares, sítios e chácaras para festas e eventos.

III – CS3: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem 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. Quando em empreendimentos mistos – residencial e comércio e/ou prestação de serviços – devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços profissionais, a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios;

b) serviços profissionais, a exemplo de: empresas de guarda de móveis e volumes;

c) serviços culturais, a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros;

d) serviços, a exemplo de: pet shops com alojamento de animais;

e) serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, lavagem de veículos com ou sem lubrificação, reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral;

f) comércio varejista de combustíveis, a exemplo de: postos de abastecimento e revenda de gás;

g) comércio varejista de produtos, a exemplo de: supermercados e revenda de veículos leves;

h) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões, centros comerciais;

i) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, atividades de controle de pragas; limpeza de caixa d'água; atividades de limpeza com jateamento;

j) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias;

k) comércio e depósito de resíduos sólidos, sucatas metálicas e não metálicas (ferros-velhos) e de materiais recicláveis; limpeza de caixa de gordura e esgoto; limpeza de sanitários químicos; e pátios de compostagem;

l) atividades recreativas, a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos;

m) atividades recreativas, a exemplo de: casas noturnas;

IV – CS4: comércio e/ou prestação de serviços que impliquem 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 ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:

a) serviços de saúde, a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades;

- b) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: shopping center e hipermercados; concessionárias de veículos leves;
- c) comércio atacadista;
- d) atividades educacionais, a exemplo de: Educação Superior, faculdades e universidades;
- e) atividades recreativas e culturais, a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;
- f) cemitérios e velórios;
- g) atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios e kartódromos ao ar livre;
- h) comércio atacadista de baterias e comércio atacadista de lubrificantes.

Art. 38. A categoria de uso das atividades portuárias e retroportuárias é identificada pela sigla – CSP, e se caracteriza pelos estabelecimentos relacionados destinados à armazenagem, comércio e prestação de serviços, que impliquem 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 transporte urbano e interurbano de passageiros, lazer, turismo e pesca, admitindo instalações:

I - CSP1: ligadas a atividades náuticas: marinas; galpões e estaleiros de pequeno porte; e atracadouros para embarcações turísticas, esportivas, de pesca e de transporte hidroviário;

II - CSP2: guarda e/ou reparo de ônibus e de caminhões, veículos pesados e máquinas de grande porte; praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica (praça de “scanner”); unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas não perigosas; empresas de transporte ferroviário, aeroviárias e aquaviárias de cargas não perigosas; terminais de Cruzeiros Marítimos; unidades condominiais para processos logísticos e industriais; movimentação e/ou processamento pesqueiro;

III - CSP3: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, oficinas de reparos de contêineres, exceto: produtos perigosos, líquidos inflamáveis e combustíveis; dutovias de grande porte; que contenham esteiras rolantes de carga; com coleta de resíduos perigosos;

IV - CSP4: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de granel e/ou carga geral, unitizada ou não, semoventes ou não; produtos perigosos; líquidos inflamáveis e combustíveis; empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas perigosas.

Art. 39. A categoria de uso industrial, identificada pela sigla - I, fica subdividida da seguinte forma:

I – I1–a: Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria;

II – I1–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;

III – I2: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de torrefação e moagem de café; fabricação de refrigerantes; fabricação de sabões; detergentes; produtos de limpeza e perfumaria e impressão de jornais, revistas e livros; atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais; e usinas de compostagem;

IV – I3: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio/alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, fabricação de artigos de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas;

V – I4: Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de fabricação de produtos farmoquímicos, fabricação de defensivos agrícolas, metalurgia básica em siderúrgicas integradas, fabricação de aditivos de uso industrial, fabricação de catalisadores;

VI – I5: Indústrias e polos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade.

Parágrafo único. A permissão das atividades industriais fica condicionada a manifestação técnica favorável do órgão municipal de Meio Ambiente.

Art. 40. A categoria de Uso Especial I, identificada pela sigla UE I, permitida em todas as zonas, caracteriza-se por atividades de infraestrutura urbana e de serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de energia elétrica, geração de energia fotovoltaica e eólica, equipamentos e instalações de telecomunicações; tratamento e destinação final de resíduos sólidos, a exemplo de aterros sanitários, unidades de recuperação de energia e biodigestores; tratamento e distribuição de água, equipamentos do sistema de macrodrenagem e hortas urbanas; e atividades de segurança pública, como quartéis, delegacias e corpos de bombeiros.

§ 1º Para o licenciamento das atividades descritas no *caput*, deverá ser apresentada a descrição da rede de infraestrutura instalada, a fim de possibilitar a análise do quanto à ampliação da área de atendimento ou de implantação superior à 25% (vinte e cinco por cento) do sistema ou obra original, conforme disposto na Lei Complementar que disciplina a exigência do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 2º A instalação de unidades de recuperação de energia prevista no *caput* deste artigo fica condicionada a autorização Legislativa.

Veto ao parágrafo 2º do artigo 40, em 29/12/2025 – rejeitado pela Câmara Municipal em 05/03/2026, e promulgado pelo Sr. Prefeito Municipal em 20/03/2026.

Art. 41. As categorias de uso especificadas nesta seção estão discriminadas em quadros que constituem o Anexo VI desta Lei Complementar, com a permissão ou proibição de cada uso, em relação à localização do imóvel quanto ao zoneamento e via de acesso.

Art. 42. No caso de estabelecimento de Zonas de Processamento de Exportação (ZPE), as empresas e indústrias a serem implantadas devem ser caracterizadas por baixo impacto ambiental, sendo preferencialmente direcionadas ao setor tecnológico, com objetivo de oferecer alternativa econômica à exportação de mercadorias primárias do Porto de Santos.

Parágrafo único. De acordo com o marco legal federal das Zonas de Processamento de Exportação (ZPE), estas caracterizam-se como áreas de livre comércio com o exterior, destinadas à instalação de empresas direcionadas

para a produção de bens a serem comercializados no exterior, a prestação de serviços vinculados à industrialização das mercadorias a serem exportadas ou a prestação de serviços a serem comercializados ou destinados exclusivamente para o exterior, consideradas zonas primárias para efeito de controle aduaneiro.

Art. 43. O licenciamento dos empreendimentos na Macroárea Continental de Santos com atividades enquadradas nas categorias de uso Industrial 2 – I2 e Industrial 3 – I3 e os de natureza portuária e retroportuária, independentemente do porte, fica condicionado à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 1º O EIV dos empreendimentos discriminados no *caput* deverão estar em conformidade com as diretrizes e objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos.

§ 2º O EIV dos empreendimentos discriminados no *caput* deverá avaliar soluções que possam garantir a inclusão social, formas de conter a ocupação irregular e a conseqüente pressão sobre as áreas de preservação ambiental, a implantação de serviços e equipamentos públicos, alternativas sustentáveis de transporte e acesso aos empreendimentos e a valorização de atividades tradicionais.

§ 3º Caso haja núcleos habitados na área de influência dos empreendimentos ou atividades a serem implantados, deverá haver consulta às comunidades locais para definição das medidas mitigadoras e compensatórias.

Veto ao parágrafo 3º, do artigo 43 em 29/12/2025 – rejeitado pela Câmara Municipal em 05/03/2026, e promulgado pelo Sr. Prefeito Municipal em 20/03/2026.

§ 4º VETADO.

§ 5º Deverão ser realizados monitoramento contínuo e avaliação anual dos impactos causados pela implantação dos empreendimentos e atividades mencionados no *caput* deste artigo, com a definição de novas medidas mitigadoras e compensatórias caso haja ampliação dos impactos decorrente da intensificação da operação.

Veto ao parágrafo 5º, do artigo 43 em 29/12/2025 – rejeitado pela Câmara Municipal em 05/03/2026, e promulgado pelo Sr. Prefeito Municipal em 20/03/2026.

Seção II

Quanto aos usos atípicos

Art. 44. Na Zona de Interesse Turístico – ZIT ficam permitidos os usos em consonância com os objetivos turísticos, náuticos, e ligados a atividade pesqueira, que impulsionem a cultura caiçara tradicional e a economia local, desde que aprovados no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e no Conselho Municipal de Turismo – COMTUR.

Art. 45. Ficam permitidas no Núcleo Ilha Diana as atividades das categorias CS1-h, CS1-i, CS1-j, CS1-l e CSP-1, desde que respeitadas as condicionantes estabelecidas no Termo de Autorização de Uso Sustentável – TAUS e na Portaria nº 84, de 15 de abril de 2010, além das atividades elencadas no Termo de Autorização de Uso Sustentável – TAUS nº 32, do livro nº 1 – Folhas nº 111 a 119, concedida pela Secretaria do Patrimônio da União, conforme Anexo VIII desta Lei Complementar.

Art. 46. Nas regiões de orla da Zona de Urbanização Consolidada I – ZUC I e da Zona de Proteção Paisagística e Ambiental I – ZPPA I, localizadas na Área Urbana – AU do bairro Monte Cabrão, são permitidas as atividades da categoria CSP1.

Art. 47. Nas regiões entremarés dos bairros Monte Cabrão, Trindade, Cabuçu-Caetê e Caruara é permitida a implantação de estruturas náuticas mínimas, exclusivamente para os usos e atividades permitidos, sendo vedada a instalação de estruturas de apoio em terra, exceto nos casos previstos no artigo 45.

Art. 48. 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 as características próprias dessa categoria.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal de Santos disponibilizará lista de enquadramento dos “CNAE’s” (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) nas categorias de atividades estabelecidas nesta Lei Complementar.

Seção III

Quanto aos usos desconformes

Art. 49. Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta Lei Complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona, classificação viária e porte.

§ 1º Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, portuários e retroportuários, serão permitidos desde que enquadrados na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente, ou enquadrados na atividade constante em licença de funcionamento ativa, regularmente expedida antes da vigência desta Lei Complementar.

§ 2º Serão permitidas como usos desconformes, nas áreas urbanas, apenas as atividades classificadas como CS1, CS2, CS3, CS4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente ou da atividade da última licença de funcionamento ativa regularmente expedida antes da vigência desta Lei Complementar.

§ 3º É vedada a abertura de novas licenças de funcionamento para atividades desconformes, exceto nos casos de imóveis com projeto arquitetônico aprovado para a mesma atividade desconforme em questão.

§ 4º O licenciamento de uso desconforme fica condicionado à apresentação de certidão emitida pelo órgão municipal de Planejamento Urbano.

§ 5º Será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta Lei Complementar, em todas as zonas da Macroárea Continental de Santos.

§ 6º Os imóveis residenciais não regularizados antes da vigência desta Lei Complementar, que se enquadrem nas condicionantes do artigo 9º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão fazer uso do instrumento de regularização fundiária previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana de Santos.

§ 7º É vedado licenciamento de uso desconforme caso, por qualquer motivo, seja encerrada a atividade regularmente licenciada ou a edificação não tenha sido aprovada para o uso desconforme.

§ 8º Com exceção dos usos descritos nas categorias residencial, atividades agropecuárias sustentáveis, 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 escritos no *caput* deste artigo devem requerer a expedição de novas Certidões de Uso Desconforme no prazo de 01 (um) ano, contado da publicação desta Lei Complementar.

§ 9º As certidões aludidas no parágrafo 8º, do *caput* deste artigo, terão validade de 15 (quinze) anos, contados da publicação desta Lei Complementar, findo o qual as atividades deverão ser encerradas, proibidas as extensões de prazo.

§ 10. Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos e instalações utilizadas para usos desconformes e inclusão de novas atividades desconformes em licenças de funcionamento ativas.

§ 11. O uso desconforme não residencial deverá adequar-se aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei Complementar n.º 793, de 14 de janeiro de 2013.

CAPÍTULO II DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 50. A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos para cada zona definidos a partir do estabelecimento de:

- I** – condições de parcelamento do solo;
- II** – recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;
- III** – taxa de permeabilidade;
- IV** – número máximo de pavimentos;
- V** – coeficiente de aproveitamento do lote;
- VI** – taxa de ocupação máxima do lote.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos, por zona, estão sintetizados no Anexo VII desta Lei Complementar.

Seção I Do parcelamento

Art. 51. O parcelamento do solo para fins urbanos com loteamento e/ou desmembramento de terreno está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo, obedecidas as normas estabelecidas nesta Lei Complementar e Legislação Municipal, Estadual e Federal pertinente.

Parágrafo único. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Área Urbana – AU e em Área de Expansão Urbana – AEU.

Art. 52. Em parcelamentos sob forma de loteamento a que se refere o Plano Diretor, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, um percentual da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

I – áreas destinadas ao sistema viário;

II – áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, em percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área total da gleba, podendo estar localizadas em outras frações do espaço municipal, desde que adequadas para esta finalidade, com valor real correspondente ao valor da área que seria doada no próprio parcelamento em processo de aprovação;

III – áreas verdes, em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba; e

IV – áreas destinadas à Habitação de Interesse Social - HIS, em percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área útil da gleba, podendo estar localizadas em outras frações do espaço municipal, desde que adequadas para esta finalidade, com valor real correspondente ao valor da área que seria doada no próprio parcelamento em processo de aprovação.

§ 1º Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, as edificações, áreas, faixas de domínio e instituições de utilidade pública, inclusive aquelas relacionadas às redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares.

§ 3º Consideram-se áreas verdes aquelas cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental, excetuando-se destas as áreas inseridas em faixas de áreas de preservação permanente.

§ 4º Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população de HIS 1 e HIS 2, conforme definição do Plano Diretor.

§ 5º Nos lotes objetos de regularização fundiária poderão ser admitidas dimensões inferiores àquelas estabelecidas para a zona a que pertencem.

Art. 53. Os planos de parcelamento do solo, além das exigências acima e aquelas definidas na Legislação Federal e Estadual, deverão conter:

I – projeto de rede de drenagem pluvial da área a ser ocupada, incluindo sua conexão à rede pública mais próxima, quando houver, ou, caso inexista, de sistema próprio de tratamento e destinação de efluentes de forma a evitar poluição difusa em cursos d'água ou subsolo, em estrita obediência às Normas da ABNT, qualquer que seja o caso;

II – projeto de rede de esgoto da área a ser ocupada, com previsão de aproveitamento de água de chuva e de reuso, aprovado pelo órgão público competente, incluindo sua conexão à rede pública mais próxima, quando houver, ou, caso inexista, de sistema próprio de tratamento e destinação, em estrita obediência às Normas da ABNT, qualquer que seja o caso;

III – projeto de sistema de abastecimento de água da área a ser ocupada, aprovado pelo órgão público competente, incluindo sua conexão à rede pública existente, ou, caso inexista, de sistema próprio de captação, tratamento e distribuição de água, em estrita obediência às normas sanitárias e da ABNT, qualquer que seja o caso;

IV – projeto de rede de abastecimento de energia elétrica da área a ser ocupada, prevendo utilização de fontes de energia renováveis, aprovado pelo órgão público competente, incluindo sua conexão à rede pública mais próxima, em estrita obediência às Normas da ABNT;

V – plano de gestão de resíduos;

VI – projeto de sistema viário e sua conexão com o sistema viário existente, considerando os modais de transporte previstos;

VII – projeto e cronograma de arborização, com uso de espécies nativas ou manutenção das existentes;

VIII – procedimentos para conservação do solo, estabilização das encostas e controle de erosão e assoreamento, quando for o caso;

IX – previsão de acessibilidade universal.

Seção II **Dos recuos**

Art. 54. Os recuos mínimos dos lotes serão estabelecidos segundo a zona a que pertençam.

Art. 55. Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos nesta Lei Complementar.

Art. 56. 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 geológico/geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único. A distância prevista no *caput* deste artigo poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente.

Art. 57. Nos lotes com edificações existentes antes da publicação desta Lei Complementar objeto de regularização fundiária, poderá ser admitida a dispensa dos recuos laterais, fundo e frontal, no térreo (primeiro pavimento) e segundo pavimento, desde que as aberturas estejam a uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais e todos os cômodos possuam ventilação e iluminação naturais.

Parágrafo único. Em caso de reforma de edificação com ampliação da área construída total, ou no caso de demolição da edificação existente para nova edificação, deverão ser respeitados os recuos mínimos obrigatórios exigidos nesta Lei Complementar em todas as áreas acrescidas.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 58. A taxa de permeabilidade dos lotes será estabelecida segundo a zona a que pertençam.

Art. 59. A taxa de permeabilidade será garantida por meio de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e soluções baseadas na natureza, as quais podem ser de retardo ou de acumulação, reduzindo a destinação de efluentes de precipitações pluviométricas ao sistema de drenagem urbano.

Parágrafo único. Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes.

Seção IV Dos pavimentos

Art. 60. O gabarito máximo é de 02 (dois) pavimentos, limitados à altura máxima da edificação de 8,00m (oito metros).

Parágrafo único. Excetua-se do gabarito máximo previsto no *caput* os imóveis situados na Zona Especial de Interesse Social 2 ou que fazem frente para a Rua Andrade Soares onde o gabarito máximo é de 03 (três) pavimentos, limitados à altura máxima da edificação de 12 (doze) metros.

Art. 61. Os pavimentos deverão respeitar os seguintes critérios:

I – pé direito mínimo exigido pelo Código de Edificações do Município;

II – pé direito máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III – nível máximo permitido no piso do pavimento térreo nos recuos obrigatórios frontal, laterais e de fundos, será de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio.

Parágrafo único. Quando o espaço contido entre pisos ou piso de cobertura exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) será considerado mais um pavimento.

Seção V Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 62. O coeficiente de aproveitamento dos lotes será estabelecido segundo a zona a que pertençam.

Art. 63. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento serão computadas todas as áreas construídas comuns e privativas.

Seção VI Da Taxa de Ocupação

Art. 64. A taxa de ocupação dos lotes será estabelecida segundo a zona a que pertençam.

Art. 65. Nos lotes inferiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e com edificações existentes antes da publicação desta Lei Complementar, objetos de regularização fundiária, fica admitida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento).

Parágrafo único. Em caso de reforma de edificação com ampliação da área construída total, ou no caso de demolição da edificação existente para nova edificação, deverá ser respeitada a taxa de ocupação mínima exigida nesta Lei Complementar em todas as áreas acrescidas.

CAPÍTULO III DAS DIFERENÇAS ZONAIS QUANTO À OCUPAÇÃO E AO APROVEITAMENTO

Art. 66. As condicionantes de ocupação e aproveitamento das áreas, glebas e lotes são estabelecidas segundo a zona a que pertençam.

Art. 67. Os empreendimentos situados em mais de uma zona de uso do solo devem obedecer aos usos, índices e parâmetros construtivos de cada zona em suas respectivas porções do lote.

Seção I Área Urbana e Área de Expansão Urbana

Art. 68. Na Zona Urbana Consolidada I – ZUC I e na Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2 fica definido:

I – o lote mínimo para efeito de parcelamento do solo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros);

III – os recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV – a taxa de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) da área do lote;

V – o coeficiente de aproveitamento máximo de 01 (uma) vez a área do lote;

VI – a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento).

§ 1º Para os imóveis situados na Zona Especial de Interesse Social 2 ou que fazem frente para a Rua Andrade Soares o coeficiente de aproveitamento máximo é de 02 (duas) vezes a área do lote.

§ 2º Para a construção de edifícios plurihabitacionais, a área do pavimento térreo deverá ser aberta, mediante utilização de estrutura com pilotis, excetuando-se as unidades destinadas ao atendimento do percentual mínimo de acessibilidade à pessoa com deficiência e idosos estabelecido por Lei.

§ 3º Respeitados os demais índices urbanísticos e a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento), ficam dispensados os recuos laterais, desde que as aberturas estejam a uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais e todos os cômodos possuam ventilação e iluminação naturais.

Art. 69. Na Zona Urbana Consolidada II – ZUC II fica definido:

I – o lote mínimo para efeito de parcelamento do solo de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

II – o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros);

III – os recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV – a taxa de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) da área do lote;

V – o coeficiente de aproveitamento máximo de 01 (uma) vez a área do lote;

VI – a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento).

§ 1º Para a construção de edifícios plurihabitacionais, a área do pavimento térreo deverá ser aberta, mediante utilização de estrutura com pilotis, excetuando-se as unidades destinadas ao atendimento do percentual mínimo de acessibilidade à pessoa com deficiência e idosos estabelecido por Lei.

§ 2º Respeitados os demais índices urbanísticos e a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento), ficam dispensados os recuos laterais, desde que as aberturas estejam a uma distância mínima de 1,50m (um metro e

cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais e todos os cômodos possuam ventilação e iluminação naturais.

Art. 70. Na Zona de Ocupação Urbana Controlada I – ZOUC I fica definido:

- I** – o lote mínimo para efeito de parcelamento do solo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados);
- II** – o recuo frontal mínimo de 10,00m (dez metros);
- III** – os recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV** – a taxa de permeabilidade mínima de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- V** – o coeficiente de aproveitamento máximo de 01 (uma) vez a área do lote;
- VI** – a taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento).

§ 1º Para a construção de edifícios plurihabitacionais, a área do pavimento térreo deverá ser aberta, mediante utilização de estrutura com pilotis, excetuando-se as unidades destinadas ao atendimento do percentual mínimo de acessibilidade à pessoa com deficiência e idosos estabelecido por Lei.

§ 2º Nos lotes com edificações existentes antes da publicação desta Lei Complementar, objeto de regularização fundiária, será tolerado o recuo frontal inferior a 10,00m (dez metros) e o lote inferior a 1.000,00m² (mil metros quadrados).

§ 3º Respeitados os demais índices urbanísticos e a taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento), ficam dispensados os recuos laterais, desde que as aberturas estejam a uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais e todos os cômodos possuam ventilação e iluminação naturais.

Art. 71. Na Zona de Ocupação Urbana Controlada II – ZOUC II fica definido:

- I** – o lote mínimo para efeito de parcelamento do solo de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);
- II** – o recuo frontal mínimo de 10,00m (dez metros);
- III** – os recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV – a taxa de permeabilidade mínima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

V – o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

VI – a taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento).

§ 1º Para a construção de edifícios plurihabitacionais, a área do pavimento térreo deverá ser aberta, mediante utilização de estrutura com pilotis, excetuando-se as unidades destinadas ao atendimento do percentual mínimo de acessibilidade à pessoa com deficiência e idosos estabelecido por Lei.

§ 2º Nos lotes com edificações existentes antes da publicação desta Lei Complementar, objetos de regularização fundiária, será tolerado o recuo frontal inferior a 10,00m (dez metros) e o lote inferior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

Art. 72. Na Zona de Transição Ambiental – ZTA, fica definido:

I – o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo de 2000,00 m² (dois mil metros quadrados);

II – o recuo frontal mínimo de 10,00m (dez metros);

III – os recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV – a taxa de permeabilidade mínima de 90% (noventa por cento) da área do lote;

V – o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

VI – a taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento).

Parágrafo único. Nos lotes com edificações existentes antes da publicação desta Lei Complementar, objetos de regularização fundiária, fica admitida a taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento).

Art. 73. Na Zona de Preservação Paisagística e Ambiental I – ZPPA I, fica definido:

I – o lote mínimo, para efeito de parcelamento do solo de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);

II – o recuo frontal mínimo de 10,00m (dez metros);

III – os recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

IV – a taxa de permeabilidade mínima de 90% (noventa por cento) da área do lote;

V – o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

VI – a taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento).

Parágrafo único. Nos lotes com edificações existentes antes da publicação desta Lei Complementar, objeto de regularização fundiária, fica admitida a taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento).

Art. 74. Na Zona de Interesse Turístico – ZIT a ocupação fica condicionada a projetos específicos, desde que aprovados no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e no Conselho Municipal de Turismo – COMTUR.

Art. 75. Na Zona Portuária, Retroportuária e de Processamento de Exportação I e II – ZPRE I e ZPRE II fica definido:

I – o lote mínimo para efeito de parcelamento do solo de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

II – o recuo frontal mínimo de 10,00 m (dez metros);

III – os recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

IV – a taxa de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) da área do lote;

V – o coeficiente de aproveitamento máximo de 01 (uma) vez a área do lote;

VI – a taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento).

§ 1º Em caso de implantação de Zona de Processamento de Exportação, será admitido o coeficiente de aproveitamento máximo de 02 (duas) vezes a área do lote.

§ 2º Em caso de implantação de Zona de Processamento de Exportação, será admitido a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento).

Seção II

Da Área de Proteção e Conservação Ambiental – APCA

Art. 76. Na Zona de Uso Especial – ZUE a ocupação e o aproveitamento deverão estar em conformidade com o que estabelece o Plano de Manejo, elaborado pelo Governo do Estado, para o Parque Estadual da Serra do Mar.

Art. 77. Na Zona de Preservação Paisagística e Ambiental II – ZPPA II será incentivada a preservação e a recuperação ambiental, sendo permitidos usos especiais e instalações permanentes previstas para empreendimentos destinados a parques ecológicos ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e ecoturismo, em especial dependências de apoio como alojamentos, sanitários, admitindo-se, ainda, instalações provisórias e desmontáveis, desde que não potencializem impactos quanto à:

I – instabilidade das encostas;

II – erosão;

III – assoreamento da drenagem;

IV – degradação ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, com suas formações florestais e ecossistemas associados, a exemplo das restingas e manguezais;

V – fragmentação e perda de fauna nativa do Bioma Mata Atlântica.

§ 1º O projeto de implantação das atividades mencionadas no *caput* deverá ser acompanhado de parecer técnico ambiental e/ou geológico/geotécnico, elaborados por técnicos competentes, sendo submetido à análise do órgão municipal Ambiental.

§ 2º Nas áreas com valor histórico e cultural, consideradas aquelas nas quais se verifique a existência de vestígios arqueológicos e/ou arquitetônicos, será respeitada a Legislação específica vigente.

Art. 78. Na Zona de Preservação Paisagística e Ambiental II – ZPPA II e na Zona de Conservação Ambiental - ZCA, fica definido:

I – a fração mínima de parcelamento de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

II – o recuo frontal mínimo de 10,00 m (dez metros);

III – a taxa de permeabilidade mínima de 95% (noventa e cinco por cento) do terreno;

IV – o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do terreno;

V – a taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento).

TÍTULO IV DO PROCEDIMENTO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 79. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais e que sejam considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como aqueles capazes de causar degradação ou significativo impacto ambiental, dependerá de prévio licenciamento ambiental pelo órgão competente, sem prejuízo de outras licenças ou autorizações legalmente exigíveis.

Art. 80. Para a implantação de empreendimento ou atividade deverão ser apresentados previamente os documentos solicitados pelo órgão ambiental competente.

Art. 81. Os planos, projetos e estudos ambientais serão apresentados por profissional(is) legalmente habilitado(s), com base em estudos detalhados sobre cada uma das áreas consideradas mais vulneráveis, e serão analisados e reavaliados após cada uma das etapas da sua implantação, visando mitigação otimizada de impactos ou danos ao meio ambiente.

Art. 82. Quando necessária a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, ainda que para emissão de manifestação ambiental municipal, será ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, e quando a Lei o exigir, será realizada Audiência Pública.

Parágrafo único. O procedimento de licenciamento de atividade ou empreendimento será submetido à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA quando a Lei assim o exigir, por determinação do Poder Executivo ou por requisição de Câmara Técnica do próprio Conselho.

Art. 83. Para a implantação de empreendimentos industriais e logísticos, incluindo instalações portuárias, retroportuárias e de armazenamento, será exigida a apresentação da licença ambiental de instalação ou, caso não seja empreendimento ambientalmente licenciável, de Relatório Ambiental Preliminar – RAP, a ser devidamente analisado pelo órgão competente.

§ 1º No caso de instalações de armazenamento, a granel, de produtos tóxicos, corrosivos, inflamáveis ou explosivos, ou da ampliação dos existentes, além das exigências contidas na Legislação Municipal, será exigida a apresentação da licença ambiental de instalação emitida por órgão competente.

§ 2º Todas as instalações destinadas à armazenagem deverão ser projetadas, executadas, operadas e mantidas em estrita obediência às normas da ABNT e aos regramentos oficiais pertinentes ou, na inexistência destes, de normas internacionalmente consagradas, tendo como objetivo evitar danos ambientais e ao ser humano.

Art. 84. A implantação de empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativo impacto ambiental fica condicionada à apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, quando esses empreendimentos ou atividades implicarem na exploração e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica.

§ 1º Caso seja constatada a necessidade de licenciamento ambiental citada no *caput*, a autorização para implantação fica condicionada à apresentação da licença ambiental de instalação.

§ 2º No caso de reposição da cobertura vegetal, independentemente da formação sucessional, deverão ser priorizados os planos ou projetos que contemplem a utilização de espécies nativas do Complexo Florestal Atlântico.

Art. 85. Serão adotadas, quando for o caso, após avaliação da unidade ambiental competente, uma ou mais de uma das seguintes medidas compensatórias:

I – termo de compromisso de preservação, proteção, reposição, reafeição ou restauração ambiental, em superfície equivalente a, pelo menos, cinco vezes a intervenção, devendo a compensação ser efetuada primordialmente no mesmo ecossistema;

II – averbação da reserva legal de que trata o Código Florestal Nacional vigente à margem da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis respectivo;

III – quando constatada a degradação ambiental causada por conduta ou atividade não licenciada, independentemente das sanções

administrativas e penais ou da obrigação de reparar os danos causados, os infratores ou agentes ficarão sujeitos à compensação monetária a ser definida com base na valoração do dano ambiental efetivo, a ser elaborado pela Unidade Ambiental Municipal competente.

§ 1º A compensação prevista no inciso I, quando adotada, poderá ser efetuada por meio de doação de terreno na área insular do Município, em zona residencial, a qual será destinada à implantação de Habitações de Interesse Social, convertida em doação de terrenos na área insular do Município para integrar aos Parques Municipais ou convertida em prestação de serviços ambientais, conforme Legislação Específica.

§ 2º A proposta de compensação e a valoração da área degradada será elaborada por membros do corpo técnico da Prefeitura de Santos, apresentada por meio de parecer detalhado e devidamente fundamentado.

§ 3º Quando o empreendimento ou atividade estiver enquadrado na Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013, além das compensações relacionadas neste artigo, também serão exigidas aquelas definidas pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança, expressas por meio de Termo de Responsabilidade de Implantação de Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias – TRIMMC.

TÍTULO V **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES** **CAPÍTULO I** **DAS PENALIDADES E ADVERTÊNCIAS**

Art. 86. É de responsabilidade do Município de Santos, por intermédio de seu órgão competente, o monitoramento e a fiscalização das atividades, usos, execução dos serviços e obras relativas à aplicação desta Lei Complementar, a fim de assegurar a sua rigorosa observância.

Art. 87. A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento das disposições desta Lei Complementar.

§ 1º A intimação conterá a descrição detalhada da infração, os dispositivos legais a cumprir e o respectivo prazo, que deverá ser de, no

máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, salvo no caso de procedimento de Licenciamento Ambiental.

§ 2º Mediante requerimento devidamente justificado e a critério do órgão competente, poderá ser prorrogado o prazo fixado para o cumprimento da intimação.

§ 3º Não serão suspensas, mesmo após o interessado apresentar recurso, a execução das medidas consideradas urgentes, que deverão ser tomadas nos casos que envolvam a segurança pública, proteção sanitária e/ou poluição ambiental.

§ 4º A intimação será publicada na Imprensa Oficial do Município, caso o interessado se recuse a assiná-la ou não seja encontrado.

Art. 88. Serão aplicadas as seguintes penalidades aos casos de infração aos termos desta Lei Complementar:

- I** – intimação de advertência;
- II** – suspensão das atividades;
- III** – apreensão de máquinas e equipamentos;
- IV** – embargo de obras;
- V** – multa;
- VI** – demolição ou desmonte, parcial ou total, das obras, infraestruturas ou instalações;
- VII** – medidas compensatórias;
- VIII** – exclusão do registro do profissional ou da firma no órgão competente municipal;
- IX** – exclusão do registro do(s) profissional(is) ou da empresa no órgão competente municipal.

Parágrafo único. Sujeita-se às penalidades relacionadas neste artigo toda pessoa física ou jurídica que, estabelecida ou não em Santos, deixar de cumprir o disposto nesta Lei Complementar ou criar empecilhos ao seu cumprimento.

Art. 89. A aplicação de qualquer penalidade prevista nesta Lei Complementar não isentará o infrator das demais sanções e exigências cabíveis, previstas na legislação estadual ou federal em vigor.

CAPÍTULO II

DAS MULTAS E DÉBITOS

Art. 90. Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta Lei Complementar, será lavrado o Auto de Infração, que deverá conter os seguintes elementos:

- I** – dia, mês, ano, hora e local da ocorrência;
- II** – nome e endereço do infrator;
- III** – descrição objetiva do fato determinante da infração;
- IV** – indicação do dispositivo infringido;
- V** – indicação do dispositivo que determina a penalidade;
- VI** – assinatura e identificação do agente responsável pela autuação;
- VII** – assinatura do infrator ou averbação quando se verificar a recusa na subscrição da autuação.

Art. 91. As multas decorrentes das infrações às disposições desta Lei Complementar observarão os seguintes limites:

- I** – grau mínimo: R\$ 100,00 (cem reais) a R\$10.000,00 (dez mil reais), para infrações de grau mínimo;
- II** – grau médio: R\$10.001,00 (dez mil e um reais) a R\$100.000,00 (cem mil reais), para infrações de grau médio;
- III** – grau máximo: R\$100.001,00 (cem mil e um reais) a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), para infrações de grau máximo.

Art. 92. A autoridade competente aplicará a penalidade de multa nos graus mínimo, médio e máximo, qualquer que seja o dispositivo infringido, considerando em cada caso:

- I** – nível de gravidade da infração;
- II** – as circunstâncias atenuantes e agravantes;
- III** – a intensidade do dano aos meios físico, biológico e antrópico;
- IV** – a ocorrência de comunicação prévia pelo infrator;
- V** – baixo grau de instrução ou escolaridade do agente;
- VI** – os antecedentes do infrator.

Parágrafo único. A definição do valor da multa considerará a condição econômica do infrator, observados os limites dispostos no artigo anterior.

Art. 93. Nos casos de reincidência, caracterizada pelo cometimento de nova infração da mesma natureza e gravidade, a multa será aplicada em dobro e cumulativamente com a anterior.

Art. 94. A aplicação de multa não desobriga o infrator do cumprimento da exigência determinada pela Legislação Vigente.

Art. 95. O infrator terá prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolado.

Art. 96. As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na Dívida Ativa do Município e serão executadas judicialmente.

Parágrafo único. A disposição do *caput* deste artigo aplica-se aos débitos decorrentes da compensação monetária de que trata o artigo 82 desta Lei Complementar.

Art. 97. Os débitos decorrentes de multas ou da compensação monetária não pagos nos prazos fixados serão atualizados pela média entre os índices do INPC/IBGE, IGP/FGV e IPC/Fipe.

Art. 98. Os recursos oriundos das multas e da compensação monetária previstos nesta Lei Complementar serão destinados ao Fundo para a Preservação e Recuperação do Meio Ambiente, na forma estabelecida no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município.

CAPÍTULO III

DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES

Art. 99. Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações será embargada, sem prejuízo da imposição de multa, na hipótese de descumprimento dos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 100. Qualquer obra, serviço, atividade ou instalação poderá ser interditada, a qualquer tempo, quando oferecer perigo ao público ou aos seus ocupantes.

Parágrafo único. No caso de descumprimento de uma intimação e após a aplicação da multa em dobro, caberá o auto de interdição e, no limite, cassação da licença de construção ou do alvará de funcionamento.

Art. 101. Sem prejuízo da notificação pessoal ao infrator, a notificação do embargo ou da lavratura do auto de interdição e, no limite, da cassação da licença de construção ou do alvará de funcionamento, pelo órgão competente do Município, se dará por Edital.

Art. 102. Mediante requerimento devidamente justificado, e a critério do órgão competente do Município, poderá ser levantado o embargo ou o auto de interdição.

Art. 103. O embargo ou interdição só serão levantados após o cumprimento das exigências que os originaram, observada a Legislação Vigente e após comprovação de pagamento das multas e das taxas eventualmente devidas.

Parágrafo único. Sem prejuízo da notificação pessoal ao pregresso infrator, será dada publicidade ao ato de levantamento do auto de embargo ou interdição, por meio de edital publicado na imprensa oficial do Município.

Art. 104. Não atendidas as exigências previstas nesta Lei Complementar ou no caso de identificação de obra clandestina não legalizável, caberá demolição ou desmonte parcial ou total.

Art. 105. Nos casos referidos no artigo anterior, não atendido o prazo determinado na intimação, o Município poderá executar, por determinação do Prefeito, os serviços necessários às suas expensas, com apropriação dos custos que serão acrescidos de 100% (cem por cento), a título de administração, para posterior cobrança dos responsáveis.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 106. A emissão de certidões de uso e ocupação do solo referentes à Macroárea Continental será de responsabilidade do órgão municipal de desenvolvimento urbano.

Art. 107. VETADO.

Art. 108. VETADO.

GABINETE DO PREFEITO

Art. 109. Fica alterado o Anexo I da Lei Complementar nº 1.181, de 08 de novembro de 2022, conforme Anexo IX desta Lei Complementar.

Art. 110. Fica acrescentado Anexo VII à Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, conforme o Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 111. Fica acrescentado Anexo VIII à Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, conforme o Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 112. Fica alterado o Anexo VI da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, incluindo a delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS constantes nos Anexos II e III desta Lei Complementar.

Art. 113. As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 114. Fica revogada a Lei Complementar nº 729, de 11 de julho de 2011.

Art. 115. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 29 de dezembro de 2025.

ROGÉRIO SANTOS

Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.

Departamento de Registro de Atos Oficiais do Gabinete do Prefeito Municipal, em 29 de dezembro de 2025.

NATÁLIA LUCENA DOS SANTOS

Diretora do Departamento



GABINETE DO PREFEITO