

**LEI COMPLEMENTAR N.º 455**  
**DE 08 DE MAIO DE 2002.**

**AUTORIZA A REGULARIZAÇÃO DE**  
**CONSTRUÇÕES E ATIVIDADES QUE**  
**ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 25 de abril de 2002 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

**LEI COMPLEMENTAR N.º 455**

**Art.1.º** Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar, excepcionalmente, as construções e acréscimos executados em desacordo com a Lei Complementar n.º 312, de 24 de novembro de 1998, que disciplina o ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, no que concerne a recuos mínimos, taxa de ocupação e índice de aproveitamento, mediante contrapartida financeira, isentando-se dessa contrapartida financeira os imóveis cuja área construída total não ultrapasse 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados).

§ 1.º Os recursos obtidos com a concessão desse benefício serão destinados ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular, classificado na Receita Orçamentária com o Código 1731-06-00.

§ 2.º O cálculo do valor da contrapartida financeira exigida para a regularização da obra será equivalente a 30% (trinta por cento) do valor venal da construção correspondente à área irregularmente excedente da edificação, calculado a partir da seguinte fórmula:  $C=Ae \times Vm^2c \times 0,3$ .

§ 3.º Na fórmula prevista no parágrafo anterior consideram-se:

C= Contrapartida Financeira.

Ae= Área excedente, expressa em m<sup>2</sup>, é resultante do acréscimo existente em função da taxa de ocupação ou do índice de aproveitamento acima do permitido pela legislação, ou do total da área construída que não obedeça aos recuos mínimos exigidos pela legislação.

Vm<sup>2</sup>c= Valor atual do m<sup>2</sup> da construção, conforme “Tabela de Valor do Metro Quadrado da Construção” prevista na Planta Genérica de Valores do Município de Santos, expresso em moeda corrente nacional.

§ 4.º Esta lei complementar aplica-se somente aos processos em curso na Prefeitura até a data da sua publicação, ou aqueles que, estando arquivados, voltem à circulação mediante pedido de reconsideração, sendo necessária para os

demais casos, conforme inciso II do § 2.º do artigo 32 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, a apresentação do respectivo “plano de operação urbana consorciada” previsto no artigo 33 da mesma lei.

**Art. 2.º** Poderá ser admitida mais que uma edificação no mesmo lote, desde que, individualmente, atenda ao disposto nesta lei complementar.

**Art. 3.º** As construções que não obedecerem aos recuos serão regularizadas mediante a apresentação de declaração de anuência dos proprietários confinantes, com as assinaturas devidamente reconhecidas em Cartório de Notas.

**Art. 4.º** As edificações ou adaptações regularizadas na forma desta lei complementar permitirão o licenciamento das respectivas atividades desde que atendidos aos demais requisitos legais.

**Art. 5.º** As edificações destinadas ou adaptadas às atividades de indústrias, discotecas, academias de ginástica e dança, estúdio de som, locais de cultos religiosos, igrejas, serralherias, marcenarias, carpintarias, oficinas mecânicas e de funilaria, serviços de reparos de contêineres, serviços que utilizam caldeiras, fornos a lenha e outras atividades que possam causar riscos ou danos, ou que manipulem ou estoquem produtos tóxicos, corrosivos inflamáveis ou explosivos, em especial postos de gasolina, lava-rápidos, troca de óleo, deverão contar com a manifestação favorável do órgão competente da Prefeitura Municipal de Santos.

**Art. 6.º** Quando a construção no todo ou em parte, destinar-se à indústria ou ao comércio de gêneros alimentícios em geral ou de produtos de saúde, à hospedagem, recreação (clubes e associações desportivas) e panificadoras deverá contar com parecer favorável do órgão competente da Prefeitura Municipal de Santos.

**Art. 7.º** Nas construções com área superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) destinadas, no todo ou em parte, a utilização comercial, será obrigada a apresentação do “Auto de Vistoria”, expedido pelo Corpo de Bombeiros.

**Parágrafo único.** Será obrigatória a apresentação do “Auto de Vistoria” do Corpo de Bombeiros sem observação da área construída, para as edificações destinadas a postos de abastecimento e de serviços, locais de reunião pública com

lotação superior a 100 (cem) pessoas, atividades industriais ou comerciais relacionadas a produtos químicos, líquidos e gases combustíveis ou inflamáveis. (GLP).

**Art. 8.º** Quando se tratar de edificação ou de reforma em bem tombado, assim como as localizadas em Zonas de Proteção Cultural ou área envoltória de bem tombado, será obrigatória a manifestação favorável do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - CONDEPASA.

**Art. 9.º** Para obter a regularização prevista nesta lei complementar, o interessado deverá apresentar laudo técnico, expedido por profissional habilitado e registrado na Prefeitura Municipal de Santos, atestando que a edificação atende aos requisitos de higiene, conforto e segurança necessários à habitabilidade, bem como a observância de requisitos indispensáveis à segurança dos trabalhadores, quando for o caso.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal de Santos poderá fazer, através do seu órgão competente, exigências técnicas complementares, inclusive quanto a aspectos geotécnicos, de modo a garantir o pleno atendimento dos requisitos previstos no “*caput*” deste artigo.

**Art. 10.** Em caso de ocupação superior ao permitido ou inobservância dos recuos mínimos previstos de acordo com a Lei Complementar n.º 312, de 24 de novembro de 1998, a taxa referida no § 2.º do artigo 140 da Lei n.º 3.750, de 20 de dezembro de 1971, Código Tributário do Município, será cobrada em dobro para a área excedente.

**Art. 11.** Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, plurihabitacional ou mista, de prestação de serviço ou comercial, será obrigatória a apresentação da anuência do condomínio, independentemente de haver autorizações a qualquer título ou lançamentos tributários de parte da área comum, em nome do executante da obra.

**Art. 12.** No caso do imóvel encontrar-se em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, do tipo ZEIS 1, o requerido poderá ser apreciado pela respectiva COMZEIS.

**Art. 13.** Permitida a legalização ou conservação será expedida a respectiva licença e Carta de Habitação ou Ocupação, desde que quitados os débitos relativos ao imóvel ou atividades nele desenvolvidas.

**Art. 14.** Os imóveis construídos irregularmente, ainda não cadastrados e não lançados para efeito de Imposto Predial, deverão ser incluídos no cadastro para pagamento de tributos, ficando isentos de tributação retroativa, a partir da aprovação desta lei complementar.

**Art. 15.** Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.  
Palácio “José Bonifácio”, 08 de maio de 2002.

**BETO MANSUR**  
*Prefeito Municipal*

Registrada no livro competente.  
Departamento de Registro de Atos Oficiais da  
Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, em 08 de maio de 2002.

**WALTER THEODOSIO**  
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos