

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



Justificativa Técnica

Introdução

A dinâmica das zonas urbanas mudou, levantando novas indagações que vão se refletir diretamente no planejamento das cidades numa perspectiva cosmopolita. Atualmente, as cidades com suas metamorfoses requerem com um olhar estratégico, um olhar coeso para superação das questões relativas à preservação do patrimônio, à moradia, ao trabalho, à relação porto-cidade, dentre outros aspectos.

Torna-se necessária a construção de cidades compactas, amigáveis, com diversidade de usos onde moradia e trabalho estejam mesclados de modo a garantir o equilíbrio sustentável nas diversas áreas do município.

A região central de Santos ainda guarda vestígios da segregação de usos, com concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços em detrimento ao uso residencial, desestimulado inclusive por imposição do próprio planejamento urbano.

A partir dos anos 90, foram estabelecidos estudos, projetos e programas para a revitalização do centro histórico santista, culminando com equipamentos restaurados e com a formulação do programa Alegria Centro em 2003. Porém, independentemente desses esforços, a área central permaneceu com entraves que representam um desafio para seu desenvolvimento sustentável, inclusivo e redistributivo.

Esses entraves culminaram em um contínuo processo de esvaziamento da região, agravado pelo avanço da rede de comunicação mundial – *internet* que permite a realização de negócios à distância. Associa-se a esse processo o *boom* imobiliário que a cidade assistiu, vinculado à descoberta de petróleo no pré-sal da bacia de Santos.

Estes fatores provocaram uma competição desigual para a região central do município, uma vez que outras áreas da cidade passaram a contar com significativos investimentos no comércio, estabelecimento de escritórios, consultórios e serviços públicos próximos das moradias que proporcionaram maior conforto aos usuários.

Serviços típicos da região central, a exemplo dos relacionados à alfândega, Receita Federal e até mesmo da Polícia Federal (emissão de passaportes), extravasaram os limites do centro.

Acrescenta-se ainda que, nos últimos anos, à exceção da Vila Mathias, a área central não recebeu empreendimentos de natureza residencial, que tem o condão de fixar a população e manter o comércio e serviços básicos como extensão natural das moradas. Por sua vez, o empreendimento hoteleiro Ibis Santos Valongo e

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

empreendimentos empresariais, como a torre da Petrobrás e o condomínio Tribuna Square, ainda não consolidaram o cenário de confiança necessário para novos investimentos de porte na área.

A criação do programa Alegria Centro foi marcado pela implantação de equipamentos vinculados à gastronomia, à cultura, ao lazer com casas de *shows* em sua área de abrangência. Porém, com o passar do tempo, esse processo foi desacelerado em função de questões de acessibilidade e segurança, esta última especialmente vinculada à obtenção do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).

Diante desse panorama complexo de desafios, a Prefeitura Municipal de Santos, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, estabeleceu um ciclo de estudos sobre a legislação urbanística municipal, que levou à aprovação da Lei Complementar n.º 1.005, de 16 de julho de 2018, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos e da Lei Complementar n.º 1.006, de 16 de julho de 2018, que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos.

Estas duas legislações estabeleceram novas diretrizes e estratégias para impulsionar o repovoamento e consequente revitalização da área central da cidade com a criação das Zonas Especiais de Renovação Urbana do Valongo e do Paquetá (ZERU Valongo e ZERU Paquetá), localizadas estrategicamente nos limites oeste e leste da área que abriga a maior parte do patrimônio histórico e cultural santista.

Não menos importante, foi a criação da Área de Adensamento Sustentável – AAS 1 – Norte, onde é permitido incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional com incentivos às habitações de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP). Trata-se de área localizada ao longo do futuro trajeto do sistema de transporte coletivo de média capacidade de carregamento, conhecido como VLT (2ª Fase). Essas ações visam privilegiar o transporte público e, neste sentido, veio a desobrigação de vagas para estacionamento tanto nas AAS 1 – Norte, bem como nas Áreas de Proteção Cultural 1 e 2. São estas últimas áreas que abrigam os Corredores de Proteção Cultural (CPC), com acervo de bens imóveis que se pretende proteger e, para tanto, houve a ampliação dos incentivos fiscais à recuperação e preservação do conjunto existente, por meio de instrumentos urbanísticos, a exemplo da Transferência do Direito de Construir – TDC.

O ciclo de estudos avançou e sua continuidade passa pela revisão do Programa Alegria Centro, um programa que já conta com mais de 15 anos de existência (Lei Complementar n.º 470, de 05 de fevereiro de 2003 e alterações posteriores). Embora esta legislação urbanística abrigue aspectos de amplo espectro, tornou-se, na prática, uma consolidação das questões relativas ao patrimônio, muitas vezes vista pela sociedade como burocrática e muitas vezes dogmática.

Assim, esta revisão se faz necessária para compatibilizá-la às novas diretrizes e estratégias traçadas tanto pelo Plano Diretor como pela legislação que disciplina o uso e ocupação do solo. Adequá-la passa pela necessidade de criar ferramentas para garantir a inclusão e fixação da população de média e baixa rendas residentes no local, bem como incentivar: o estabelecimento de novos empreendimentos residenciais, a criação de áreas peatonais, a ampliação do uso do bonde como transporte público, a ocupação dos armazéns 1 a 8 (Parque Valongo), associados à implementação de incentivos fiscais com o propósito de ampliar e dar nova vida ao programa **Alegria Centro**.

Pretende-se que esta legislação, além de atender esses desafios, venha a ser factível em todos os seus aspectos, promovendo uma mudança do perfil da área central da

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

cidade, para que os desequilíbrios e polarizações ainda existentes sejam efetivamente enfrentados.

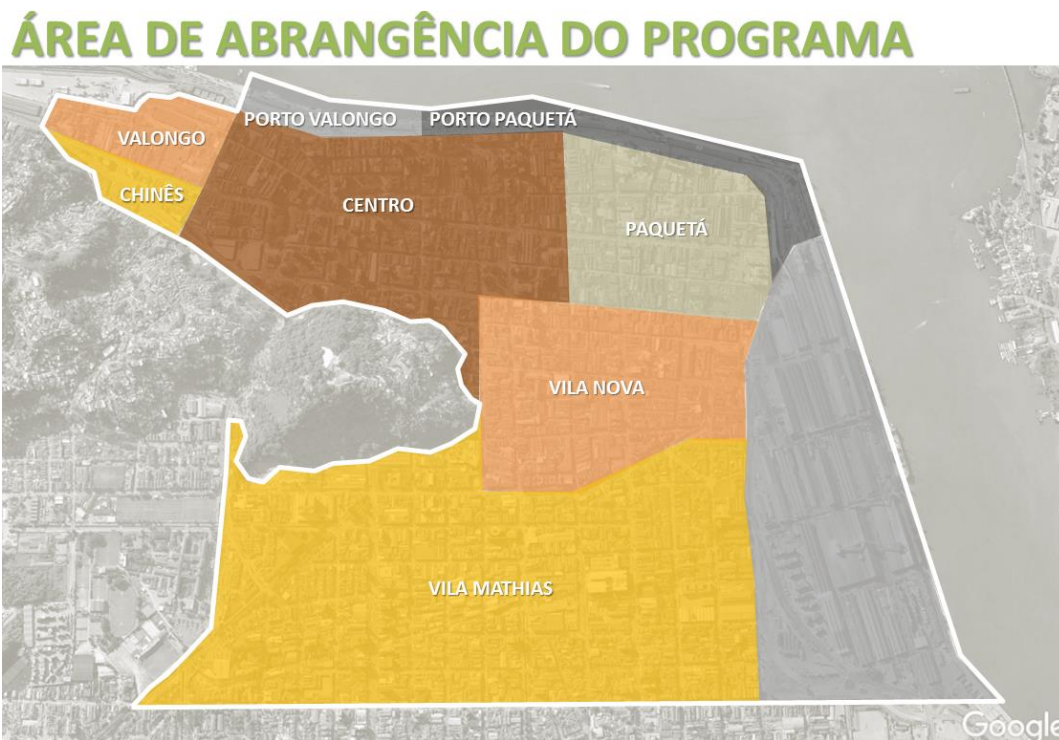
Em especial, torna-se imperativo combater o esvaziamento da área central, com incentivos para a retomada da requalificação urbana, fortalecendo a sua própria identidade com valores da vitalidade urbana, onde o coletivo prevaleça sobre o particular, em harmonia com a segurança e a conservação do patrimônio.

Ademais, objetiva-se que a paisagem urbana resgate os vínculos dos valores cívicos e coletivos que estão historicamente relacionados à cidade. Para tanto, é necessário reconhecer e discriminar nos testemunhos de outrora os elementos que ainda permanecem vivos.

Assim, a proposta do projeto de lei complementar levou ainda em conta a história como herança cultural em constante transformação, integrada ao presente e à melhoria de qualidade de vida, passando o bem cultural a ser encarado como uma representação múltipla de vários passados.

Aspectos gerais

Inicialmente, foi estabelecido o recorte espacial da área de abrangência do programa, em conformidade com a legislação que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, a Lei Complementar n.º 1.006, de 16 de julho de 2018. Essa área inclui os bairros do Valongo, Chinês, Centro, Paquetá, Vila Nova e Vila Mathias, além do Porto Valongo e do Porto Paquetá que integram a Macrozona Centro e se encontram representados na figura abaixo.

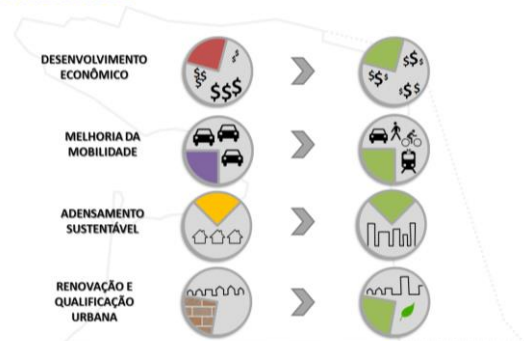


Diante desse quadro, foram selecionadas diretrizes e elaborado o Plano Mestre para Macrozona Centro cujas premissas estão retratadas nas figuras abaixo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DIRETRIZES



DIRETRIZES



PLANO MESTRE

RESGATAR A FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

QUALIFICAR O ESPAÇO, A PAISAGEM E O DESENHO URBANO

PROMOVER HARMONIA NA RELAÇÃO PORTO/CIDADE

QUALIFICAR OS DESLOCAMENTOS E A MOBILIDADE URBANA

VALORIZAR O PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

ESTIMULAR O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

POTENCIALIZAR O TURISMO HISTÓRICO E CULTURAL

ESTIMULAR A ECONOMIA CRIATIVA

QUALIFICAR E INCENTIVAR O COMÉRCIO VAREJISTA E ESPECIALIZADO

CONSOLIDAR O POLO DE DESENVOLVIMENTO EDUCACIONAL E TECNOLÓGICO

DIVERSIFICAR O USO RESIDENCIAL

PROMOVER A RENOVAÇÃO URBANA NOS BAIRROS VALONGO E PAQUETÁ

As premissas e o Plano Mestre levaram em conta que a área de abrangência do programa abriga um centro de comércio varejista especializado, centro educacional, moradias, sistema viário, praças e irá receber a segunda fase do VLT, que deverá estar integrado aos demais modais de transporte, conforme conjunto de figuras abaixo.

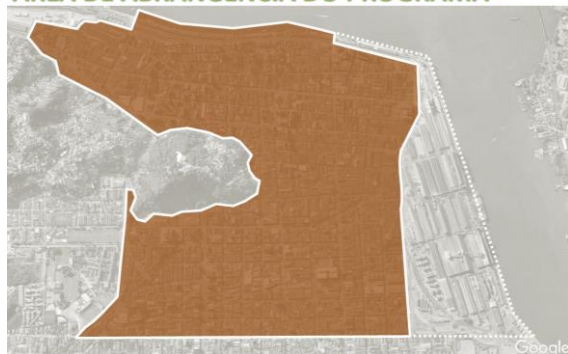
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

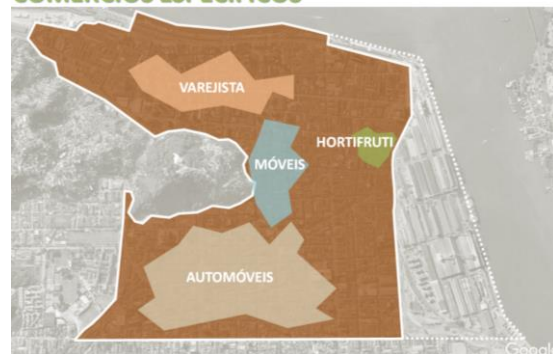


- | | | | |
|---|---|--|---|
| CENTRO HISTÓRICO / CULTURAL | ZONA MISTA | FAIXA TECNOLÓGICA/EDUCACIONAL | NIDE |
| RETOPORTO/ AMORTECIMENTO | FAIXA DE ADENSAMENTO | RENOVAÇÃO URBANA | PARQUE VALONGO |

ÁREA DE ABRANGÊNCIA DO PROGRAMA



COMÉRCIOS ESPECÍFICOS



UNIVERSIDADES



PRAÇAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL III



RENOVAÇÃO URBANA



MOBILIDADE



VLT – FASE 1 (BARREIROS/PORTO)
VLT – FASE 2 (CONSELHEIRO NÉBIAS/VALONGO)
CORREDORES DE ÔNIBUS (PAC MÉDIA CIDADES)

IMPLANTAÇÃO DO VLT



Na área de abrangência do programa, deve-se destacar ainda a presença das Áreas de Proteção Cultural 1 e 2, áreas representadas na figura abaixo com seus símbolos de identidade. Elas abrigam os Corredores de Proteção Cultural (CPC), com acervo de bens imóveis que se pretende proteger, por meio da ampliação de incentivos fiscais vinculados à recuperação e preservação do conjunto existente. Para tanto, faz-se necessária a utilização de instrumentos urbanísticos, a exemplo da Transferência do Direito de Construir – TDC.



Determinante também é a presença da Zona Especial de Renovação Urbana Valongo, onde se pretende consolidar essa renovação com uso misto, priorizando o habitacional. Por outro lado, na Zona Especial de Renovação Urbana Paquetá,

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

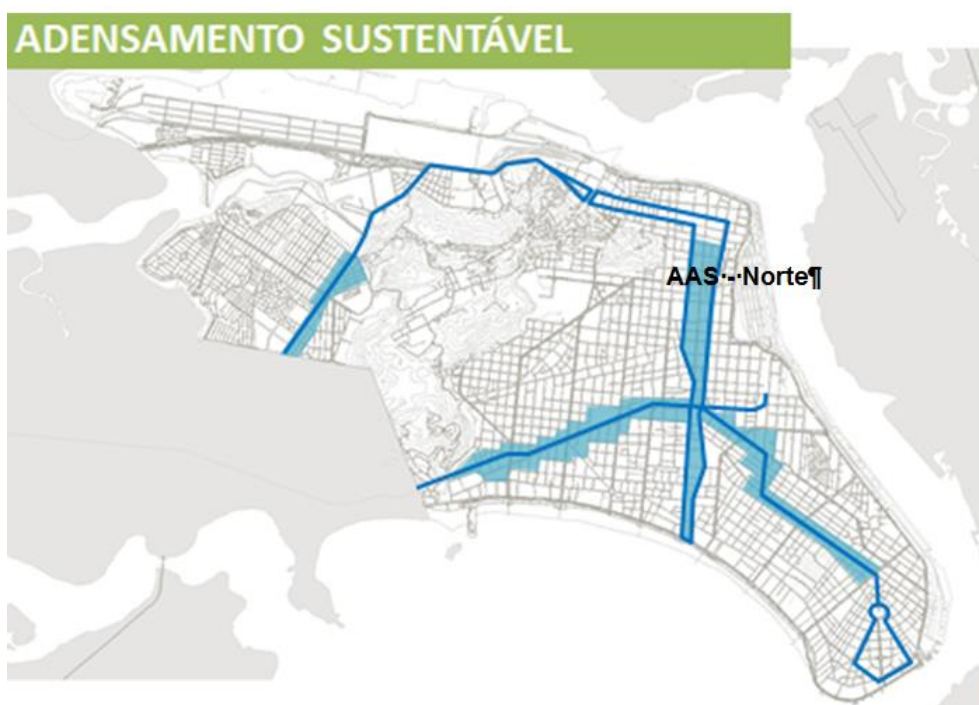
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

pretende-se a requalificação e renovação urbana com adensamento sustentável, diversificação do uso residencial e incentivo ao uso misto.

Tendo em vista que estas zonas estão no limite físico dos extremos da APC 1, pretende-se aí estimular a consolidação de centro empresarial e hoteleiro.



Neste contexto, deve-se ainda mencionar a Área de Adensamento Sustentável 1 - Norte onde se prevê incrementar a densidade construtiva, demográfica, habitacional com incentivos às habitações de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Objetivos

O presente projeto de lei complementar prevê para o Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro, "Alegra Centro" os seguintes objetivos:

- reverter os processos de esvaziamento da área de abrangência do programa;
- promover a preservação e recuperação do meio ambiente construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico de forma integrada à renovação do espaço, da paisagem e do desenho urbano;
- promover o adensamento sustentável e a renovação urbana nos bairros periféricos às Áreas de Proteção Cultural e ao longo das linhas de transporte público;
- garantir a transição harmônica entre as Zonas Especiais de Renovação Urbana e as Áreas de Proteção Cultural;
- promover a revitalização urbana em sinergia com o aprimoramento das relações de cidadania;
- propor a ampliação e a melhoria da rede de serviços públicos na área de abrangência do programa, especialmente os de caráter social, a exemplo de educação, saúde, cultura, esportes, transportes públicos e assistência social;
- promover e consolidar a área de abrangência do programa como polo de desenvolvimento educacional, tecnológico, de inovação e de economia criativa;
- desenvolver as potencialidades locais de modo a dinamizar as vocações do Centro Histórico de Santos para que se consolide como destino turístico e cultural no âmbito metropolitano, estadual, federal e internacional;
- desenvolver um olhar consciente sobre a realidade da Macrozona Centro que leve às fontes necessárias para a emergência e mobilização de energias criativas, tornando as pessoas visíveis e recuperando a plenitude dos sentidos com novas práticas de planejamento e de gestão democrática, includente, redistributiva e sustentável.

Estratégias

Como estratégias do Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro, "Alegra Centro" deve-se mencionar:

- a recuperação da paisagem urbana e a restauração, preservação, recuperação ou conservação de imóveis de interesse cultural, destinados ao uso em conformidade com a legislação urbanística vigente;
- a promoção de intervenções urbanas na área de abrangência do programa visando melhoria na paisagem urbana e a qualificação dos espaços públicos, praças e áreas verdes;
- o incentivo à renovação urbana nos bairros Valongo e Paquetá;
- o desenvolvimento de planos e ações de modo a reorganizar e potencializar:
 - a) as atividades econômicas, especialmente de economia criativa e de turismo histórico, cultural, religioso, gastronômico, de negócios, portuário, dentre outras modalidades;
 - b) a geração de trabalho e renda, priorizando o recrutamento de mão de obra local;
 - c) a estrutura dos deslocamentos não motorizados com a implantação de calçadas, ciclovias, rotas acessíveis às pessoas com mobilidade reduzida e vias alternativas aos demais deslocamentos não motorizados;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- d) a integração entre os diferentes modais de transporte a exemplo de ônibus, bonde, barcas, Veículo Leve sobre Trilhos - VLT, bicicletas;*
- e) a criação e requalificação de parques e áreas livres, especialmente o Parque Valongo;*
- f) o processo de embutimento das redes aéreas;*
- g) a provisão habitacional visando a atração de novas habitações e a solução para os cortiços, assegurando a permanência e a inclusão social com qualidade de vida para a população local;*
- h) o incentivo à reabilitação dos imóveis de uso residencial plurihabitacional precário aos parâmetros mínimos de habitabilidade, previstos em legislação específica, a partir de um plano de ação que vise à permanência da população local e melhoria de sua qualidade de vida;*
- i) a criação de incentivos fiscais para a diversificação do uso residencial, para criação de novas unidades, por meio de reabilitação ou novas edificações de uso habitacional;*
- j) a consolidação do parque universitário e tecnológico com foco em pesquisa e desenvolvimento;*
- l) a integração porto-cidade, com a implementação de complexo turístico-cultural.*
- m) o disciplinamento e padronização do comércio informal em via pública de forma a não interferir em áreas de valor histórico, mormente nas Áreas de Proteção Cultural;*
- n) o apoio à realização de eventos diversos buscando estimular a frequência de munícipes e turistas na área de abrangência do programa;*
- o) o fortalecimento do comércio e a prestação de serviços de extensão natural das residências;*
- p) o apoio e fomento aos distritos criativos (D-CRI) na área de abrangência do programa, especialmente os Distritos Criativos Valongo, Paquetá, Mercado e outros que vierem a ser criados;*
- q) a criação de incentivos fiscais para investidores privados interessados em restaurar, preservar, recuperar ou conservar os imóveis tombados ou classificados como NP1 e NP2, instalados na área de abrangência do programa;*
- r) a criação de incentivos fiscais para estimular a economia criativa;*
- s) a implementação dos instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, de revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental construído.*

Paisagem urbana

A paisagem urbana é tida como um elemento fundamental nesta proposta de legislação e foi considerada como o conjunto integrado e organizado de componentes naturais, edificados ou produzidos pelo homem no espaço externo, a exemplo de prédios, edificações, ruas, praças, sinalização de trânsito e outros elementos que podem ser apreendidos pelo olhar e resultam num cenário característico.

Neste sentido, são considerados alguns elementos arquitetônicos e urbanos que a compõem, que foram protegidos por esta proposta e passam a ser discriminados a seguir.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Níveis de Proteção

Os imóveis de interesse cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em um dos 05 (cinco) Níveis de Proteção - NP, assim especificados:

- Nível de Proteção 1 - NP1: proteção aos imóveis a serem preservados interna e externamente, incluindo os seus elementos construtivos e decorativos;
- Nível de Proteção 2 - NP2: proteção parcial aos imóveis a serem preservados externamente, incluindo os seus elementos construtivos e decorativos;
- Nível de Proteção 3a - NP3a: livre opção de projeto, mantendo-se prioritariamente o gabarito e os recuos dos imóveis lindeiros ou a predominância dos gabaritos ou recuos dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra em que estiver inserido;
- Nível de Proteção 3b - NP3b: livre opção de projeto, porém respeitando-se o gabarito máximo de 45,00m (quarenta e cinco metros) de altura contados a partir da calçada fronteira ao imóvel;
- Nível de Proteção 4 - NP4: livre opção de projeto, respeitando os índices urbanísticos da zona em que se situar o imóvel gravado.

Os níveis de proteção dos imóveis da área de abrangência do programa estão delimitados e identificados em decreto, cuja revisão já se encontra em análise e deverá ser publicada em até 90 (noventa) dias, contados a partir da aprovação e publicação deste projeto de lei complementar.

Os imóveis poderão ter mais de um Nível de Proteção em função de sua localização, arquitetura, ambiência ou inserção na paisagem urbana.

Por sua vez, os imóveis gravados como NP2, localizados nas Zonas Especiais de Renovação Urbana - ZERU, poderão, mediante projeto específico, com parecer favorável do Escritório Técnico Alegria Centro e do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - Condepasa, preservar somente as fachadas.

Os projetos de imóveis com Nível de Proteção 3a, independe do gabarito admitido para a edificação, deverão garantir a continuidade das fachadas para a manutenção da ambiência e da harmonia com o entorno.

Todos os imóveis, independentemente do Nível de Proteção deverão obedecer às exigências da Lei Federal nº 13.146, de 06 de julho de 2.015, que trata da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou de mobilidade reduzida.

Fachadas

A restauração, preservação ou conservação das fachadas dos imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, localizados na área de abrangência do programa deverá priorizar a recuperação ou manutenção de seus aspectos originais, cor, vãos, esquadrias, acabamentos e elementos decorativos.

Elementos construtivos externos em granito, mármore, azulejo e massa raspada que compõem as fachadas dos imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, localizados na área da abrangência do programa, não poderão ser pintados ou envernizados.

Para orientar a concepção dos projetos de restauração, preservação ou conservação das fachadas dos imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, a Prefeitura Municipal de Santos disponibilizará registros históricos existentes em seu banco de dados. No entanto, em caso de inexistência ou insuficiência de registros históricos,

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

poderão ser estabelecidas diretrizes específicas pelo Escritório Técnico Alegria Centro e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - Condepasa.

Nos imóveis gravados com Nível de Proteção 2 serão ainda admitidas adequações nos vãos do pavimento térreo de modo a garantir acessibilidade ou a reabilitação da fachada. Ainda que não constem do projeto original, serão também admitidas as adequações nos vãos do pavimento térreo executadas de forma legal e anteriormente à gravação do Nível de Proteção do imóvel, conforme registros históricos disponibilizados pelo Escritório Técnico Alegria Centro.

Porém, independentemente das adequações dos vãos, os demais elementos arquitetônicos e decorativos restantes deverão ser restaurados, preservados, recuperados ou conservados, de acordo com o projeto original.

Nos imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, as esquadrias deverão ser prioritariamente preservadas ou recuperadas, conforme modelo original, respeitando-se os materiais utilizados. No caso de esquadrias em imóveis gravados com Nível de Proteção 2, estas poderão ser modernizadas, reabilitadas ou readequadas.

Em relação à pintura das fachadas dos imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, localizados na área de abrangência do programa, deve-se priorizar o uso das cores originais, identificadas mediante pesquisa ou prospecção. Nos imóveis nos quais seja comprovada a inexistência de registros históricos da cor original, deverão receber cor que seja harmoniosa com o conjunto arquitetônico, observando: frisos e ornatos pintados em tons mais claros que os fundos das paredes; gradis, portas de ferro e elementos de serralheria pintados com cores mais escuras que as das esquadrias, em preto, grafite, marrom escuro ou verde colonial; esquadrias com tons mais claros ou contrastantes com o fundo das fachadas.

Os edifícios de arquitetura colonial deverão ser pintados na cor branca. Também não será permitida a utilização de cores fosforecentes, refletivas, agressivas ou em desarmonia com o conjunto arquitetônico, em qualquer imóvel localizado nas Áreas de Proteção Cultural 1 e 2.

Por fim, para orientar a manutenção e conservação das fachadas dos imóveis gravados com Nível de Proteção 2, a Prefeitura Municipal de Santos disponibilizará paleta de cores admissíveis para execução desses serviços, conforme ilustrado nas figuras abaixo apresentadas. A utilização de cores diversas somente será permitida excepcionalmente, mediante parecer favorável do Escritório Técnico Alegria Centro e do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - Condepasa.

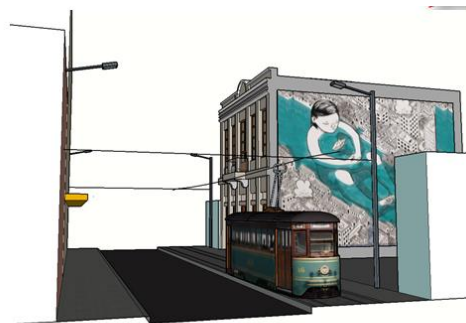
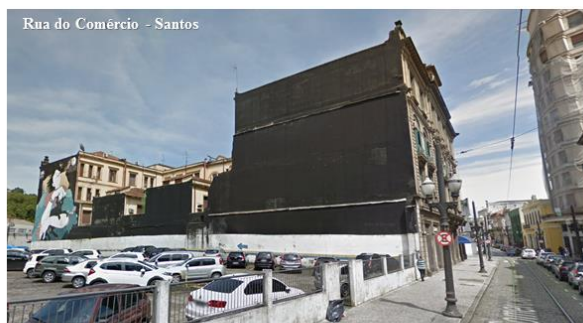
A seguir, pode-se constatar algumas situações com exemplos de fachadas a serem recuperadas nos moldes desta proposta de legislação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



As empenas cegas deverão respeitar a cor da fachada principal ou a utilização de cores harmoniosas ao conjunto arquitetônico. No entanto, dentro da área de abrangência do programa, fica permitida, nas empenas cegas, a execução de murais artísticos ou paredes verdes, desde que haja parecer favorável do Escritório Técnico Alegria Centro e do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - Condepasa.



Telhados

Os imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2 deverão, prioritariamente, buscar a recomposição do telhado de acordo com o projeto ou estado original, ou seja, telhas de barro, tipo "francesa" ou "capa-e-canal". Porém, serão admitidas a manutenção dos telhados, conforme registros históricos existentes no momento do gravamento, disponibilizados pelo Escritório Técnico Alegria Centro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

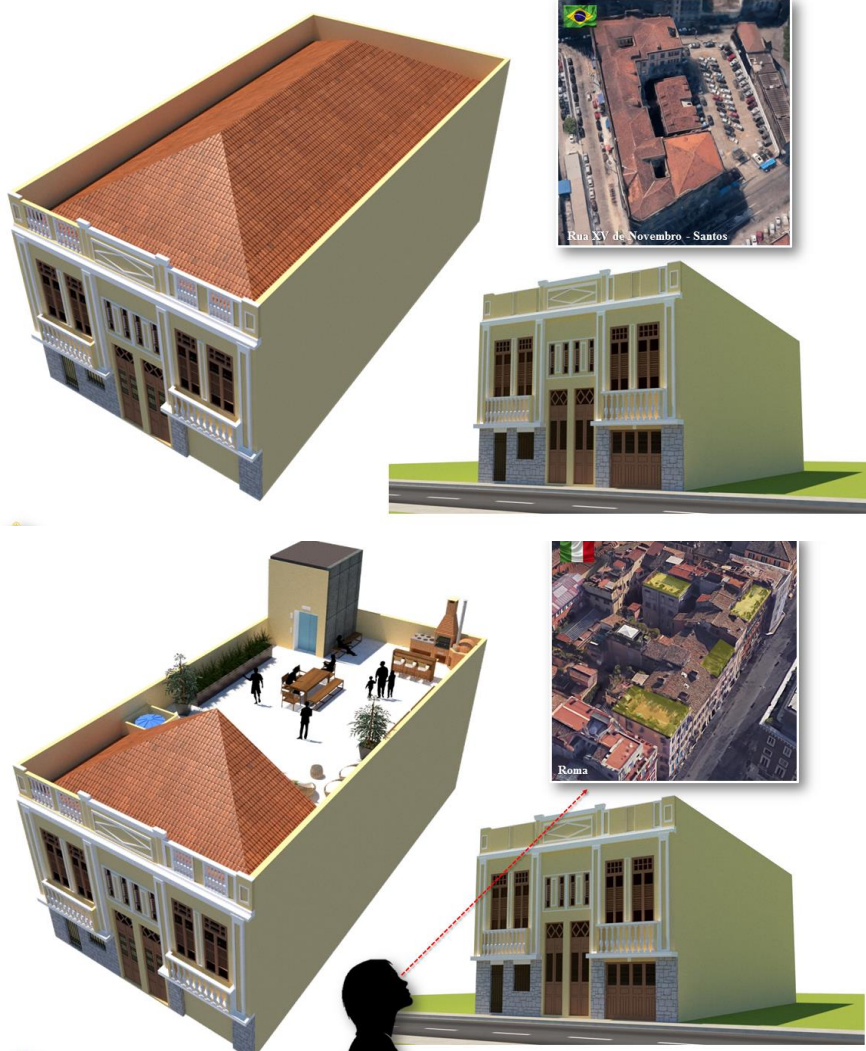
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Os imóveis gravados com Nível de Proteção 2 poderão, mediante projeto específico, com parecer favorável do Escritório Técnico Alegria Centro e do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - Condepasa, ocupar total ou parcialmente os telhados ou coberturas para: implantação de terraços e telhados verdes; fossos de ventilação e iluminação, torres de circulação vertical e equipamentos de infraestrutura a exemplo de ar-condicionado, painel solar, dentre outros elementos. Tal ocupação, deverá prever que os novos elementos arquitetônicos garantam a ambiência e a harmonia com os imóveis do entorno e fiquem invisíveis sob uma linha reta imaginária a partir de pontos com 1,75 m (um metro e setenta e cinco centímetros) de altura, localizados nos alinhamentos prediais de passeios públicos opostos às fachadas da edificação.

Para o uso de terraço é obrigatório que as platibandas ao redor do edifício tenham, pelo menos, 1,30 m (um metro e trinta centímetros) de altura em relação ao nível do piso acabado da laje superior.

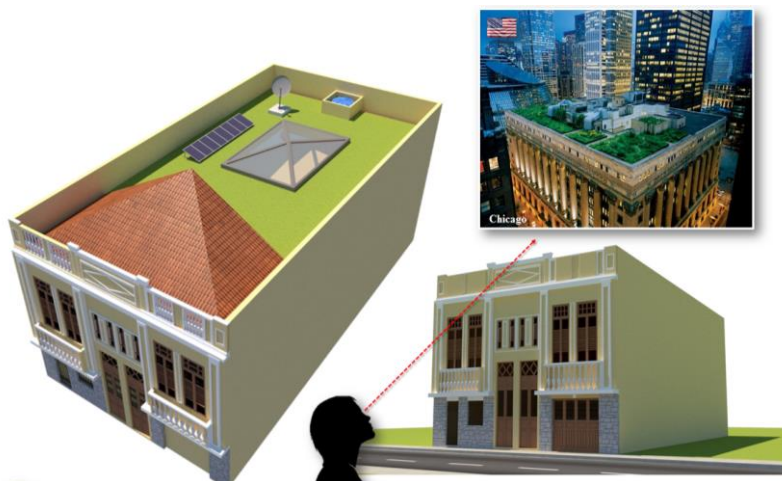
Nas edificações situadas em praças, esquinas ou pontos de grande visibilidade, as adequações aqui tratadas deverão contar com estudo específico de modo a garantir a ambiência e a harmonia com o entorno.

A seguir, são apresentadas algumas situações estudadas para as coberturas de imóveis com Nível de Proteção 1 e 2.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



Elementos de interferência na fachada - anúncios

Anúncios são elementos justapostos à arquitetura e essenciais às atividades desenvolvidas em um determinado imóvel. No entanto, em função de sua interferência na paisagem urbana, foram criados regramentos de modo a proteger a ambiência do conjunto urbano.

A área total de exposição dos anúncios, no imóvel, não poderá exceder 10% (dez por cento) da área da fachada frontal, com seu cálculo limitado ao nível do pavimento térreo ou a altura máxima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros). Mesmo nas edificações com mais de 01 (um) estabelecimento situados no pavimento térreo e com entradas independentes, deverá ser respeitada a área de 10% (dez por cento) da fachada de forma proporcional para cada um deles.

Anúncio indicativo poderá ser fixado na fachada frontal ou ocupar os vãos de portas e janelas. No entanto, os anúncios fixados na fachada frontal não poderão sobrepor elementos arquitetônicos e vãos de portas e janelas nem exceder aos limites da fachada, exceto nos seguintes casos:

- *para anúncio indicativo colocado paralelamente ao plano da fachada em imóvel com ou sem recuo frontal, desde que não exceda ao limite de 20,00 cm (vinte centímetros) da face externa da edificação até a face externa do anúncio, observada a altura livre de passagem de, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);*
- *para anúncio indicativo posicionado perpendicularmente ao plano da fachada em imóvel com ou sem recuo frontal, observada a espessura de, no máximo, 20,00 cm (vinte centímetros), sem exceder o limite de 80,00 cm (oitenta centímetros) da face externa da edificação e respeitada a altura livre de passagem de, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).*

No caso de postos de combustíveis ou em edificações de uso exclusivo para estacionamento de veículos, a área total de exposição dos anúncios não poderá exceder a 8% (oito por cento) da área resultante da multiplicação da testada do lote por 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros).

Na parte externa do imóvel com atividade cultural, como cinema, teatro e similar, poderá ser colocado anúncio contendo as divisões nele exploradas, em local adequado sob a forma de cartazes substituíveis, harmoniosos, ilustrados ou não,

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

fixados em quadros envidraçados e emoldurados ou aplicados no interior de mostruários embutidos, envidraçados e com acabamento estético.

Não será permitida a instalação de anúncio provisório na fachada do imóvel, exceto se estiver adesivado, em vitrine ou vidro das portas e janelas. Por sua vez, as decorações de fachadas ou vitrines de estabelecimentos comerciais poderão ser feitas por ocasião de comemorações cívicas, atividades culturais, shows e eventos e festividades tradicionais, desde que não constem, nas mesmas, quaisquer referências comerciais, salvo a denominação do estabelecimento.

A aprovação do anúncio ficará condicionada à recuperação da fachada principal do imóvel. A recuperação da fachada do imóvel deverá ser providenciada quando da retirada do anúncio, observadas as disposições da Lei Municipal nº 3.531, de 16 de abril de 1968, no que concerne à preservação estética e à conservação do edifício.

Os anúncios em calçadas ou vias com largura reduzida deverão garantir uma passagem com pelo menos 4,00 m (quatro metros), em seu eixo, para veículos emergenciais ou de serviços.

Anúncios e/ou painéis verticais (totens) fixados diretamente ao solo, deverão estar localizados no recuo frontal do lote, sendo permitida a utilização de toda a estrutura do mesmo como espaço publicitário. Porém, nas Áreas de Proteção Cultural 1 e 2, é vedada a instalação desses elementos.

Em particular, os anúncios indicativos paralelos às fachadas de imóveis gravados como NP1 e NP2 deverão ainda estar encaixados nos vãos das portas, janelas e bandeiras, faceando a parte inferior das vergas, sem se projetar além do alinhamento da fachada, guardar altura livre mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros), medida do piso à face inferior do letreiro quando se tratar de portas; não ultrapassar a dimensão máxima de 60,00 cm (sessenta centímetros) no sentido da altura; não ocultar os elementos construtivos que façam parte da morfologia original da fachada, tais como: colunas, gradis, portas de madeira, vergas em cantaria, dentre outros e estejam localizada no pavimento térreo.

Anúncio indicativo “tipo adesivo” ou similar, interno e visível na fachada do imóvel só será admitido quando estiver localizado sobre vidro, nos vãos de abertura da fachada, limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do total das áreas de caixilho.

A instalação de anúncio indicativo perpendicular à fachada em imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2 deverá ainda respeitar os seguintes critérios: possuir área máxima de 0,40 m² (quarenta décimos de metro quadrado), sendo que a largura ou altura não poderá ultrapassar a dimensão de 80,00 cm (oitenta centímetros); guardar um espaçamento máximo de 15,00 cm (quinze centímetros) do alinhamento da fachada; permitir uma distância livre de 50,00 cm (cinquenta centímetros) do meio-fio da calçada, quando se tratar de via de tráfego de veículos; estar localizado no pavimento térreo; estar fixado na parede ou diretamente ao solo, em base própria de sustentação localizada no recuo frontal do lote, no caso de imóvel recuado em relação ao alinhamento predial, não sendo permitida a utilização de tal base enquanto espaço publicitário.

A instalação de anúncio indicativo pintado ou com letras em relevo “tipo caixa” sobre a fachada, em imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, deverá ainda respeitar os seguintes critérios: estar localizada acima da verga da bandeira da porta ou acima da verga da porta, quando da reabilitação ou inexistência de bandeira, sem interceptar elementos decorativos; ocupar, no sentido da altura, a dimensão máxima de 60,00 cm (sessenta centímetros), incluindo todo o texto e logotipo/ logomarca; ocupar, no sentido da largura, a dimensão máxima delimitada pelas ombreiras das extremidades

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

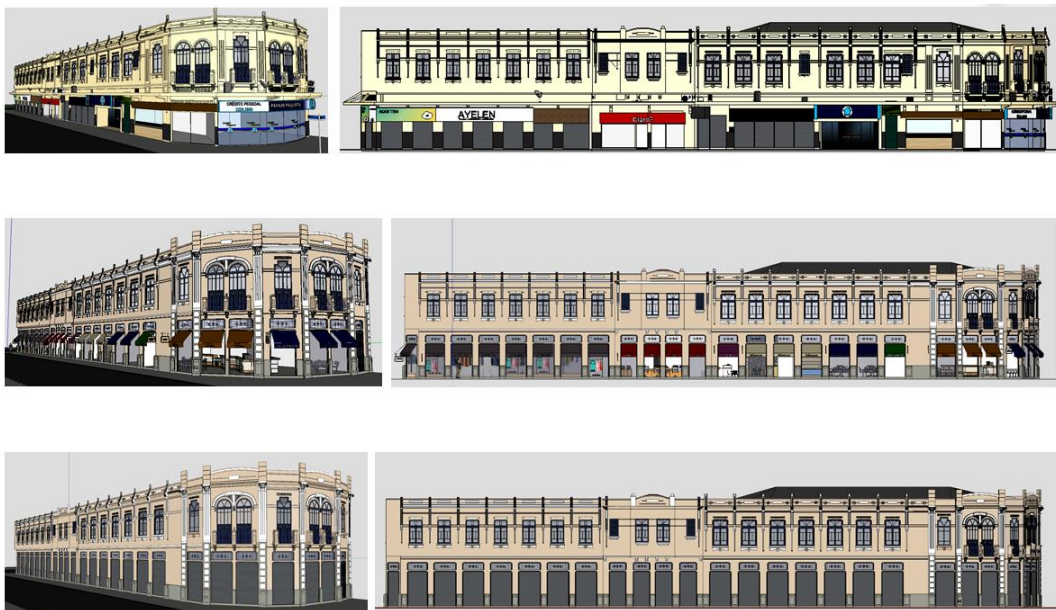
das portas existentes, incluindo todo o texto e logotipo/ logomarca; possuir espessura máxima de 10,00 cm (dez centímetros), no caso de letras em relevo;

A instalação de iluminação em anúncio indicativo paralelo ou perpendicular em imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, deverá estar em harmonia com o entorno e não obstruir os elementos decorativos da fachada.

A localização de anúncio indicativo em imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, deverá ser autorizada, mediante parecer favorável do Escritório Técnico Alegria Centro e do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - Condepasa. Excepcionalmente, serão admitidas a instalação de forma diferente à esta proposta de legislação, em função de especificidades dos imóveis, devendo contar com parecer favorável do Escritório Técnico Alegria Centro e do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos - Condepasa.

As telas de proteção para obras em imóveis tombados e gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, poderão reproduzir a imagem da fachada do bem, sendo admitida a utilização de até 20% (vinte por cento) da área para espaço publicitário voltado à veiculação do patrocinador da revitalização do edifício.

As figuras abaixo retratam a situação atual (superior) em contraste às situações propostas por meio do presente projeto de lei complementar (meio e inferior).



Toldos

Levando em conta a tradição da utilização de toldos como elementos necessários à garantia do conforto ambiental e ao resguardo da caixilharia, este projeto de lei complementar trata de disciplinar sua instalação em função da harmonia da paisagem urbana.

Desta forma, será permitida a instalação de toldos sobre as calçadas, desde que fixados na fachada frontal da edificação e em balanço, de imóveis com construções aprovadas no alinhamento do lote, atendidas às seguintes exigências: não apresentar, quaisquer de seus elementos, altura inferior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) em relação ao nível da calçada para passagem de pedestres; não exceder 2/3 (dois terços) da largura da calçada, respeitado o balanço máximo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para toldos instalados no pavimento térreo; não

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

exceder o balanço máximo de 60,00 cm (sessenta centímetros) para toldos instalados em pavimentos acima do térreo; não prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade de sinalização de trânsito, numeração de imóveis, denominação de logradouros e outras indicações de interesse público.

Em calçadas ou vias com largura reduzida, deverá ser garantida uma passagem com pelo menos 4,00 m (quatro metros), em seu eixo, para veículos de emergência e serviços.

Em imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, os toldos deverão ser instalados imediatamente abaixo das vergas das portas, janelas ou bandeiras ocupando os vãos internos das ombreiras de portas e janelas.

Em imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, será admitida a redução da altura disposto no inciso I deste artigo para 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Nas Áreas de Proteção Cultural - APC deverá ser utilizada cor harmoniosa com o conjunto arquitetônico, e deverá contar com parecer favorável do Escritório Técnico Alegria Centro e do Conselho de Defesa do Patrimônio de Santos - Condepasa.

Será admitida a colocação de anúncio indicativo na bambinela, limitado à altura máxima de 20,00 cm (vinte centímetros).

A instalação de toldos sobre as calçadas depende de licença do Município, conforme orientação do artigo 274, da Lei 3.531, de 16 de abril de 1968. Os toldos já instalados deverão atender aos requisitos previstos neste projeto de lei complementar, para fins de sua aprovação e deverão ser mantidos em perfeito estado de conservação, sob pena de cassação da licença. Nas Áreas de Proteção Cultural – APC, fica vedada a instalação de toldos verticais (estores) no passeio público.

A seguir, são apresentadas algumas figuras que exemplificam a colocação de toldos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



Equipamentos

Um dos desafios na preservação de edificações de interesse cultural/histórico é adequá-los frente às necessidades tecnológicas contemporâneas. Nesta seara, é importante delinear as formas de intervenção que visem tais adequações.

Assim, a instalação de equipamentos de ar condicionado, em imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, somente será permitida se o aparelho for colocado de forma a não interferir no visual da fachada, devendo priorizar a seguinte ordem de possibilidades de instalação: 1. lajes, telhados e nos recuos ou fossos internos dos imóveis; 2. dentro de balcões, atrás de elementos em argamassa, concreto, cantaria e de serralheria, carpintaria e marcenaria; 3. atrás de bandeiras e gradis de ferro; 4. nos vãos existentes de portas e janelas, na parte superior, devendo, caso haja mais de um aparelho no imóvel, estar alinhado com o(s) outro(s), tanto horizontal quanto verticalmente.

A instalação de equipamentos de energia, telecomunicações, casas de máquinas e demais equipamentos de infraestrutura, em imóveis com Nível de Proteção 1, 2 e/ou 3a, deverão garantir o mínimo de interferência visual na fachada e na volumetria, sendo sua aprovação condicionada ao parecer favorável do Escritório Técnico Alegria Centro e do Conselho de Defesa do Patrimônio de Santos - Condepasa.

Marquises

As marquises não aprovadas pela Prefeitura ou construídas em desacordo com o projeto original, em imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, deverão ser demolidas.

Elementos de interferência na paisagem urbana

Embutimento da fiação aérea

As empresas prestadoras de serviços públicos, concessionárias, permissionárias ou de utilidade pública a elas equiparadas, que operam com distribuição de energia elétrica e telecomunicações na área de abrangência do programa, ficam obrigadas a

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

providenciar a substituição das suas respectivas redes de distribuição aéreas por subterrâneas, conforme legislação específica, de forma a ordenar e otimizar a ocupação das vias, preservar a paisagem urbana e a segurança ambiental. Para tanto, deverão ser priorizados os locais de interesse histórico, comercial e turístico, os planos, projetos e ações específicas de revitalização e requalificação urbanas da Prefeitura Municipal de Santos para a Macrozona Centro.

A Prefeitura Municipal de Santos, anualmente, disponibilizará, por meio de decreto, a lista de logradouros que serão objeto de intervenções de revitalização e requalificação urbanas da Macrozona Centro, para orientar as ações de embutimento de cabeamentos das empresas prestadoras de serviços públicos, concessionárias, permissionárias ou equiparadas.

As figuras abaixo demonstram a situação atual de via pública na área central da cidade e como deverá ficar quando do embutimento das redes aéreas.



Rua XV de Novembro - Santos



Rua do Comércio - Santos



Rua XV de Novembro - Santos

Instalações em vias públicas

Para conferir e assegurar à paisagem urbana das Áreas de Proteção Cultural características originais, estéticas e funcionais dos logradouros públicos, serão necessárias as seguintes ações:

I - redução das obstruções visíveis como postes, fios, anúncios, bancas de jornal e de comércio ambulante, contentores de lixo, expositores e mostruários;

II - concepção e instalação esteticamente harmoniosa com o ambiente, a ser observada pelas novas estátuas, hermas e quaisquer outros monumentos escultóricos a serem instalados;

III - composição do mobiliário urbano de forma harmoniosa com o ambiente;

IV - ajardinamento e arborização urbana com espécies adequadas de modo a não criar barreira visual aos edifícios com relevância arquitetônica.

A execução, padronização e manutenção das calçadas fronteiriças aos imóveis localizados na área de abrangência do programa deverá atender à legislação vigente, especialmente a Lei Complementar nº 980, de 15 de setembro de 2017.

A instalação, localização e funcionamento das bancas de jornais e revistas ou livros usados e/ou religiosos em logradouros públicos situados na área de abrangência do

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

programa, fica condicionada às seguintes exigências, sem prejuízo dos demais dispositivos previstos na legislação vigente:

I - observar os modelos aprovados pela Prefeitura;

II - apresentar bom aspecto construtivo;

III - não exceder a medida de 18,00 m² (dezoito metros quadrados) de área, exceto nas Áreas de Proteção Cultural que não pode ultrapassar os 9,00 m² (nove metros quadrados) de área;

IV - ocupar exclusivamente os locais que lhes forem fixados pela Prefeitura;

V - estar localizada de forma a não prejudicar a paisagem e estética do logradouro e o livre trânsito do público nos passeios;

VI - guardar distância superior a 30,00 m (trinta metros) de edifícios tombados ou com Nível de Proteção 1;

VII - a publicidade poderá ser explorada em até 50% (cinquenta por cento) da área total de fachadas da banca, sendo proibida a utilização da cobertura ou parte dela.

A critério da Prefeitura Municipal de Santos poderá ser autorizada a instalação de mesas e cadeiras nos passeios e vias públicas localizadas na área de abrangência do programa.

A seguir, são apresentadas figuras de vias que são ou poderão ser transformadas em áreas peatonais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Incentivos fiscais

Paralelamente às estratégias de intervenção nas edificações, a municipalidade entende que é necessário criar incentivos que ajudem viabilizar financeiramente os objetivos deste projeto de lei complementar por parte dos agentes privados.

Os incentivos fiscais compreenderão a isenção total ou parcial de tributos nas seguintes situações:

I – para imóveis gravados com Nível de Proteção 1, 2 e/ou 3a na área de abrangência do programa, isenção total sobre o Imposto Sobre Transmissão de Bens Intervivos - ITBI, nos termos da Lei n.º 634, de 28 de dezembro de 1989;

II – para imóveis gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2 na área de abrangência do programa, isenção total sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza da obra - ISS da obra, nos termos do artigo 106, da Lei Complementar n.º 1.006, de 16 de julho de 2018;

III – para imóveis restaurados ou preservados e em bom estado de conservação, gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, na área de abrangência do programa, isenção total sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU;

IV – para imóveis reabilitados e em bom estado de conservação, gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, na área de abrangência do programa, isenção parcial de 50% (cinquenta por cento) sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Para a obtenção dos incentivos acima mencionados, o interessado deverá obter a Certidão de Restauração/Preservação/Reabilitação/Conservação do Imóvel, a ser expedida pelo Escritório Técnico Alegria Centro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano mediante processo específico com todos os documentos do imóvel e do proprietário juntamente com relatório fotográfico datado e atualizado do imóvel.

Essa Certidão terá validade de 5 (cinco) anos e poderá ser cassada a qualquer momento pelo órgão expedidor mediante qualquer irregularidade, descaracterização, patologia agravante ou descumprimento de dispositivos do presente projeto de lei complementar.

Para a renovação dos benefícios, o interessado deverá juntar cópia da Certidão de Restauração/Preservação/Reabilitação/Conservação do Imóvel, vigente, expedida pelo Escritório Técnico Alegria Centro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, e cópia de Alvará de Localização e Funcionamento.

Patrocínio

Fica instituído o incentivo fiscal para a realização de patrocínio a serviços ou obras de restauração/preservação/reabilitação/conservação, a ser concedido a pessoa física ou jurídica inscrita no cadastro de contribuintes do Município. O incentivo fiscal consistirá no recebimento, pelo patrocinador, de Certificados de Compensação de Patrocínio de Restauração, Preservação, Reabilitação ou Conservação, correspondente ao valor do patrocínio de qualquer projeto de restauração, preservação, reabilitação ou conservação de imóvel gravados com Nível de Proteção 1 e/ou 2, localizado na área de abrangência do programa, devendo o valor ser atualizado pelo IPCA-IBGE.

Caberá ao Escritório Técnico Alegria Centro a análise e aprovação final de Patrocínio de Restauração, Preservação, Reabilitação ou Conservação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Isenções para o uso habitacional

Para imóveis destinados à implantação de novos empreendimentos habitacionais, localizados na ZERU Valongo e na ZERU Paquetá, será concedida isenção total do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Intervivos - ITBI, nos termos da Lei nº 634, de 28 de dezembro de 1989 e que atendam às seguintes condições:

- *ser a primeira aquisição do imóvel após aprovação e publicação deste projeto de lei complementar;*
- *constar do título transmissivo a intenção de implantar novo empreendimento habitacional;*
- *firmar Termo de Compromisso no prazo de 01 (um) ano, após aprovação e publicação deste projeto de lei complementar;*
- *executar o empreendimento habitacional no prazo de 03 (três) anos, contados a partir da adesão ao Termo de Compromisso.*

Para a primeira aquisição de cada unidade autônoma oriunda de novos empreendimentos acima mencionados, será concedida isenção total do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Intervivos - ITBI, nos termos da Lei 634, de 28 de dezembro de 1989.

Será concedida ainda isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, durante a implantação desses empreendimentos, limitado a 03 (três) anos, contados a partir da assinatura do Termo de Compromisso. Haverá também isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, para o primeiro adquirente de cada unidade autônoma, limitado a 05 (cinco) anos, contados a partir da lavratura do título transmissivo, definitivo ou não.

Para imóveis destinados aos novos empreendimentos habitacionais ou à reabilitação (*retrofit*) para uso habitacional, localizados na APC1 e APC 2, isenção total do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Intervivos - ITBI, nos termos da Lei nº 634, de 28 de dezembro de 1989 e que atendam às seguintes condições:

- *ser a primeira aquisição do imóvel após aprovação e publicação deste projeto de lei complementar;*
- *constar do título transmissivo a intenção de implantar novo empreendimento habitacional ou de promover processo de reabilitação (*retrofit*) para uso habitacional;*
- *firmar Termo de Compromisso no prazo de 1 (um) ano, após aprovação e publicação deste projeto de lei complementar;*
- *executar o novo empreendimento habitacional ou a reabilitação (*retrofit*) no prazo de 03 (três) anos, contados a partir da adesão ao Termo de Compromisso.*

Para a primeira aquisição de cada unidade autônoma oriunda de empreendimentos acima mencionados, isenção total do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Intervivos - ITBI, nos termos da Lei 634, de 28 de dezembro de 1989. Também será concedida isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, durante a implantação desses empreendimentos, limitado a 03 (três) anos, contados a partir da assinatura do Termo de Compromisso.

Será concedida isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, para o primeiro adquirente de cada unidade autônoma de empreendimento acima mencionado, limitado a 05 (cinco) anos, contados a partir da lavratura do título transmissivo, definitivo ou não.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Refinanciamento de débitos tributários e não tributários

Os débitos de natureza tributária e não tributária incidentes sobre os imóveis localizados na ZERU Valongo, ZERU Paquetá, APC 1 e APC 2, inscritos na Dívida Ativa até 31 de dezembro de 2017, independentemente da data de sua constituição, poderão ser pagos com os seguintes descontos:

- 100% (cem por cento) de desconto do valor da multa moratória e 50% (cinquenta por cento) de desconto do valor dos juros de mora incidentes sobre o valor da obrigação principal e respectiva atualização monetária, para pagamento em prestação única até o último dia útil do segundo mês subsequente após aprovação e publicação deste projeto de lei complementar;

- 80% (oitenta por cento) de desconto do valor da multa moratória e 40% (quarenta por cento) de desconto do valor dos juros de mora incidentes sobre o valor da obrigação principal e respectiva atualização monetária, para pagamento em até 12 (doze) prestações mensais e consecutivas de modo que a quitação se dê integral e impreterivelmente até o vencimento da última parcela;

- 60% (sessenta por cento) de desconto do valor da multa moratória e 30% (trinta por cento) de desconto do valor dos juros de mora incidentes sobre o valor da obrigação principal e respectiva atualização monetária, para pagamento em até 30 (trinta) prestações mensais e consecutivas, desde que a quitação se dê integral e impreterivelmente até o dia 30 de dezembro de 2020, data limite para vencimento da última parcela.

A adesão ao parcelamento deverá ser efetuada até o último dia útil do segundo mês subsequente ao da *após aprovação e publicação deste projeto de lei complementar*. Para os débitos que se acham com parcelamento em curso, o desconto incidirá, exclusivamente, sobre os juros e a multa remanescentes no saldo de parcelamento. Na hipótese de débito ajuizado, fica o devedor obrigado ao recolhimento prévio das custas judiciais, facultado o parcelamento dos honorários advocatícios. O procedimento para o refinanciamento obedecerá, no que couber, às disposições da Lei Complementar nº 1.001, de 30 de maio 2018.

Conclusão

A proposta de revitalização e desenvolvimento aqui apresentada visa resgatar a historicidade do Centro de Santos, desvelar o imaginário urbano presente em cada momento de forma a permitir a identificação da reserva de memória coletiva, povoada por discontinuidades, desejos e sonhos.

Por sua vez, o clamor da preservação e da renovação deve encontrar ressonância na sociedade para o desenvolvimento de um olhar consciente sobre a realidade urbana. Essa aproximação leva às fontes necessárias para a emergência e mobilização de energias criativas para tornar as pessoas visíveis, recuperando a plenitude dos sentidos de pertencimento para a construção da identidade local onde a cultura, educação, comércio, lazer e turismo venham a convergir para melhoria da qualidade de vida.