



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria de Políticas Urbanas
Seção de Planejamento Urbano

Certidão n.º 400/2022

Certificamos de acordo com o despacho exarado na petição firmada por **Armazens Gerias Fassina Ltda**, protocolada nesta Prefeitura sob nº **289933/2022-61**, que “O imóvel localizado na Avenida Marginal da Via Anchieta, nº 960, lançamento tributário 22.046.005, Chico de Paula, situa-se na Zona Industrial e Retroportuária I – ZIR I, em via Arterial – A, e, de acordo com a Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018, são permitidas para o local as seguintes categorias de uso:

de Interesse Ambiental – IA: pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas;

Residencial – R: uso destinado à moradia, tanto do tipo unihabitacional como plurihabitacional, desde que instalados em edificações de no máximo 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total implantadas em lotes de até 300m² (trezentos metros quadrados) de área;

Uso Especial – UE: permitida em todas as zonas, e caracterizada pelas atividades de infraestrutura urbana de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional, a exemplo de quartéis e vilas militares; **Uso Especial 1 – UE 1:** compreende as atividades relacionadas à coleta e separação de lixo reciclável e eletrônico desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município do subsistema de saneamento, e que atendam ao disposto na lei complementar que disciplina a exigência de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental;

Comércio e/ou prestação de Serviços - CS1: 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 e 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); consultórios médicos e veterinários, 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 TV;

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

g) serviços de estacionamento, a exemplo de: motos e bicicletas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria de Políticas Urbanas
Seção de Planejamento Urbano

h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisseries, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, peixarias, adegas, sorveterias e casas de café;

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;

Comércio e/ou prestação de Serviços - CS2: 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: editoras de livros e revistas com impressão, estúdios cinematográficos de rádio e TV, locadoras de máquinas e equipamentos de pequeno porte;

a) serviços profissionais, a exemplo de: editoras de livros e revistas com impressão, estúdios cinematográficos de rádio e TV, locadoras de máquinas e equipamentos de pequeno porte;

b) serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: academia de ginástica;

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;

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

f) serviços de alojamento a exemplo de: hotéis e flats;

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

h) comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes, pizzarias, churrascarias, lanchonetes, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas;

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

l) bufês 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;

Comércio e/ou prestação de Serviços – CS3: 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria de Políticas Urbanas
Seção de Planejamento Urbano

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;
- e) serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, lavagem de veículos, 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;
- i) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, tintas e resinas, atividades de controle de pragas;
- 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;

Comércio e/ou prestação de Serviços – CS4: 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:

- c) comércio atacadista;
- f) cemitérios, velórios e necrotérios;
- h) concessionárias de veículos pesados e máquinas;

Atividades portuárias e retroportuárias – CSP: estabelecimentos 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:

CSP1: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso para a movimentação e armazenagem de carga geral, unitizada ou não, exceto granel sólido, produtos perigosos, semovente ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis, guarda e/ou regulação de ônibus e de caminhões, oficinas de reparo de contêineres, 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 e/ou passageiros, rodoviárias, ferroviárias, aeroviárias e aquaviárias, terminais de Cruzeiros Marítimos, dutovias,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria de Políticas Urbanas
Seção de Planejamento Urbano

esteiras rolantes de carga, unidades de apoio “offshore”, estaleiros, unidades condominiais para processos logísticos e industriais, movimentação e/ou processamento pesqueiro;

CSP2: portuárias e retroportuárias especializadas ou multiuso, de comércio e/ou armazenagem de materiais de grande porte, a granel, exceto granel sólido, semovente ou não, perigoso ou não, sobre rodas ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis;

CSP3: ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca; e

Industrial - I1-a) Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, em imóveis com até 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída total, ou instaladas em salas comerciais, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de confecções e facções de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria; **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 de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria, fabricação de calçados, fabricação de produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário;

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, e atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais;

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.

ÍNDICES URBANÍSTICOS:

(1) – Parcelamento: (1.1) Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8,00m (oito metros); **(1.2)** As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas: I – 10,00m (dez metros) de testada; II – 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina; A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 5,00m (cinco metros) com acesso à via pública **(1.3)** Na construção de residências sobrepostas deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente; As residências sobrepostas poderão ser geminadas desde que atendam, além das exigências que lhes são próprias, às



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria de Políticas Urbanas
Seção de Planejamento Urbano

previstas para edificações geminadas; Serão admitidas até 04 (quatro) unidades habitacionais nas residências sobrepostas e/ou geminadas, desde que possuam entradas independentes;

(2) - Recuos: **(2.1)** - Recuo frontal mínimo exigido: 5 (cinco) metros; **(2.2)** - Recuos laterais e de fundos: os recuos em relação às divisas laterais e de fundos deverão respeitar a razão de $h/10$, considerando "h" a altura dos elementos edificados, medida a partir do meio fio, não podendo ser inferior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); Nos blocos verticais de uso residencial, os recuos poderão respeitar a razão de $h/12$, sendo "h" a altura dos pavimentos edificados, medida a partir do meio fio; Nos blocos verticais de uso residencial, os recuos poderão respeitar a razão de $h/15$, sendo "h" a altura dos pavimentos edificados, medida a partir do meio fio e respeitadas simultaneamente as seguintes condições: 1) quando o recuo mínimo do bloco for de 3,60m (três metros e sessenta centímetros); 2) quando o embasamento respeitar os recuos de no mínimo $h/6$, sendo "h" a altura dos elementos edificados do mesmo, medido a partir do meio fio; 3) O embasamento dos edifícios ficam dispensados do atendimento da taxa de ocupação, quando forem respeitados os recuos de no mínimo $h/6$, sendo "h" a altura dos elementos edificados do mesmo, conforme disposto no artigo 42 da Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018; **(2.3)** - Segundo as dimensões que o lote apresente, a edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais e de fundos, observadas as seguintes exigências: **(2.3.1)** sobre as 02 (duas) divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros); **(2.3.2)** sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros); **(2.3.3)** sobre as divisas laterais e de fundos, onde existir acostamento da edificação vizinha, devidamente legalizada, respeitando o limite da extensão e a altura do acostamento, sendo a altura máxima admitida de dois pavimentos; **(2.3.4)** O acostamento previsto no item anterior respeitará a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), contados do nível do meio fio até o ponto mais alto de qualquer elemento construtivo que esteja acostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desta divisa, sendo permitidos terraços descobertos acima do pavimento térreo, desde que vedados do imóvel vizinho por meio de muro com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros); **(2.3.5)** No caso do lote se enquadrar em ambas as situações previstas nos itens 2.3.2 e 2.3.3, deverá haver a opção por uma delas, apenas;

(3) Taxa de permeabilidade: As novas edificações e reformas com ampliação acima de 50% (cinquenta por cento) da área construída deverão, obrigatoriamente, possuir taxa de permeabilidade de ao menos 15% (quinze por cento) da área do lote, a qual poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, sendo este de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica. Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e subsolos edificados, conforme o disposto no art. 50 da LC 1006/2018;

(4) - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,3 vezes a área do lote, Coeficiente de Aproveitamento Básico: 5 vezes a área do lote, Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 5 vezes a área do lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria de Políticas Urbanas
Seção de Planejamento Urbano

(5) - Taxa de Ocupação Máxima: 85% (oitenta e cinco por cento) nos 05 (cinco) primeiros pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 05 (cinco) pavimentos.

CONDICIONANTE ESPECIAL

PEUC – O imóvel em questão está inserido na Zona Industrial Retroportuária - ZIR, uma das áreas prioritárias de aplicação do instrumento urbanístico do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC, conforme definido no Decreto nº 8.455, de 20 de maio de 2019. Nesta área é obrigatório manter os imóveis já edificados em uso, e os terrenos vazios devem ser edificados considerando o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5, sob pena de aumento progressivo da alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, de acordo com o estabelecido na Lei Complementar nº 1181, de 8 de novembro de 2022, que institui o Plano Diretor do Município. Não se enquadram na caracterização de imóveis subutilizados edificados os lotes e glebas que forem utilizados com atividades regulares que não necessitem atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo para exercer suas finalidades, salvo se estiverem localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, na Macrozona Centro e nas Áreas de Adensamento Sustentável – AAS.

Observações: **(1)** – 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; **(2)** Para as atividades em que há exigência de corte de porte, admite-se terreno com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados), desde que, desmembrado, resulte em testada inferior a 8 metros **(3)** - As atividades descritas acima serão permitidas desde que respeitada a legislação municipal, estadual e federal pertinente; **(4)** - A exigibilidade quanto a oferta de vagas encontra-se definida na Lei Complementar nº 528, de 18 de abril 2005; **(5)** Para as atividades que se enquadrem nas condições previstas na Lei Complementar nº 793 de 14 de janeiro de 2013, será exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV ou comprovação da conformidade de infraestrutura urbana e ambiental; **(6)** - A circulação de veículos de carga em transporte de produtos perigosos na área insular do Município fica condicionada ao licenciamento prévio pelo órgão municipal competente; **(7)** – Imóveis abandonados, assim classificados nos termos do disposto nos artigos 103 a 105 da Lei Complementar nº 1005, de 16 de julho de 2018, que institui o Plano Diretor do município e no Decreto nº 8.455, de 20 de maio de 2019, são passíveis de arrecadação pela municipalidade”.

Seção de Planejamento Urbano – SEPLURB

Santos, 22 de novembro de 2022.