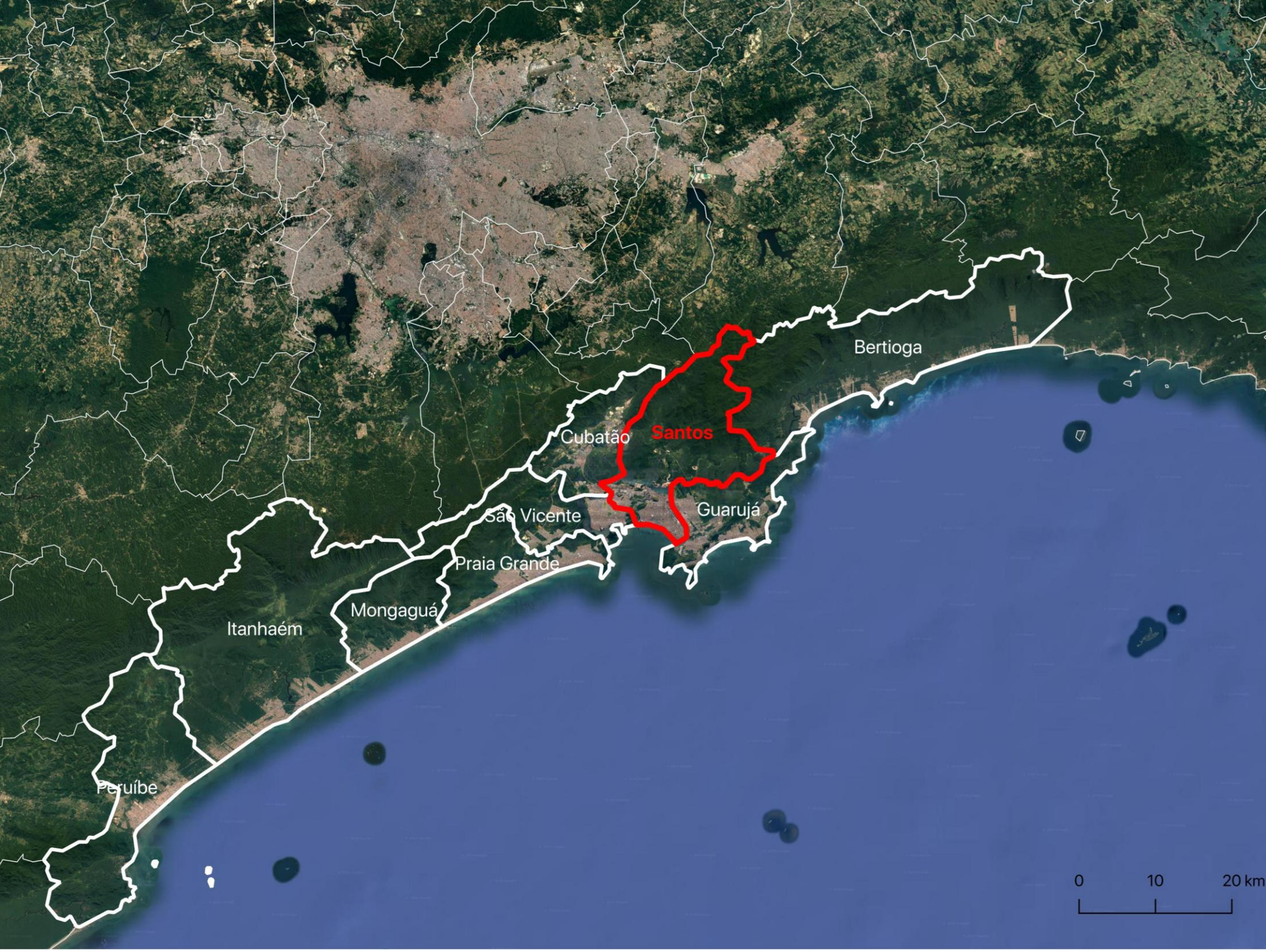
Perfil da produção imobiliária em Santos
Verticalização Residencial

Resultados preliminares a partir do cadastro imobiliário tributário do município

Arq. Diogo D G Silva

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

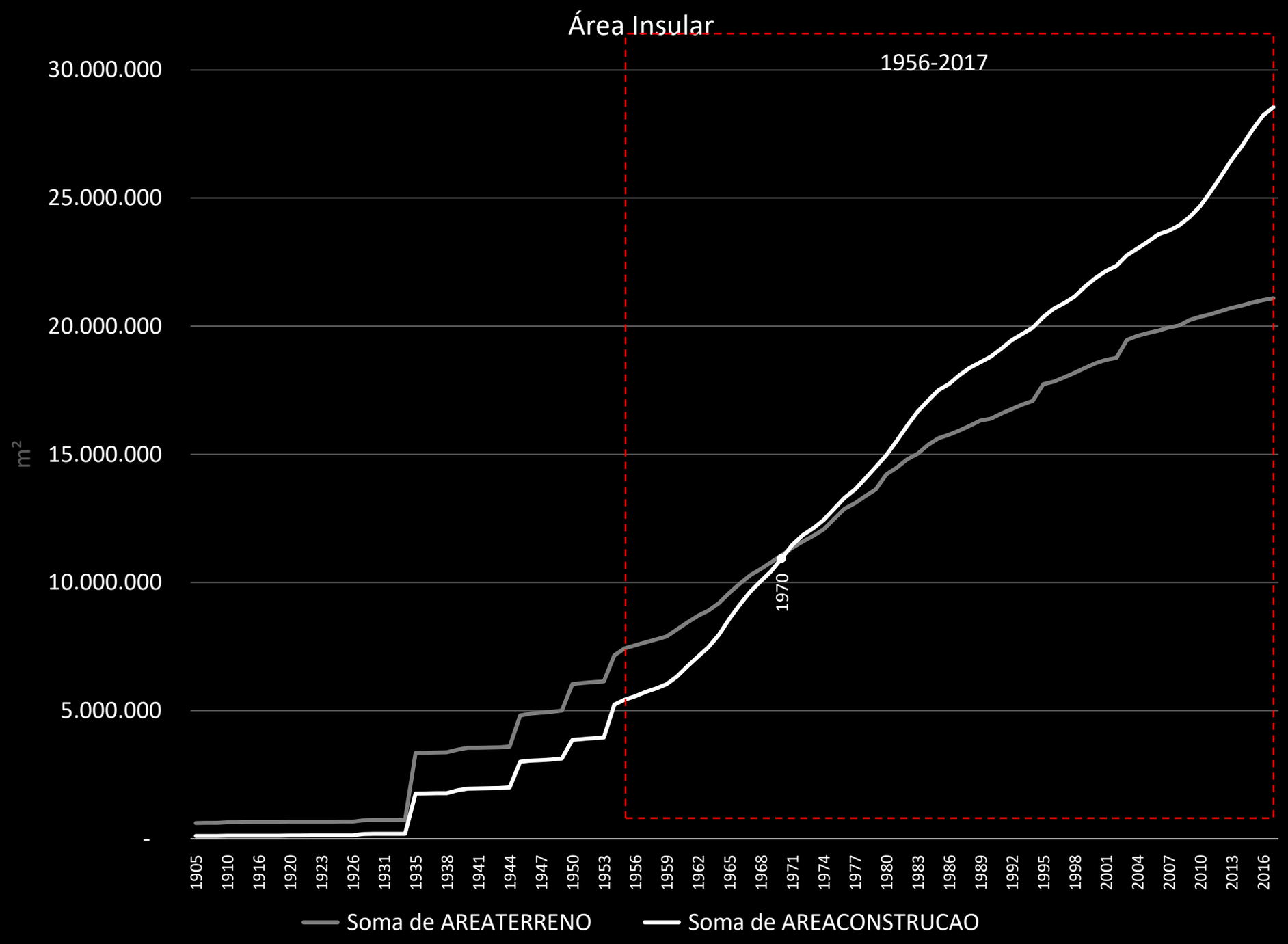


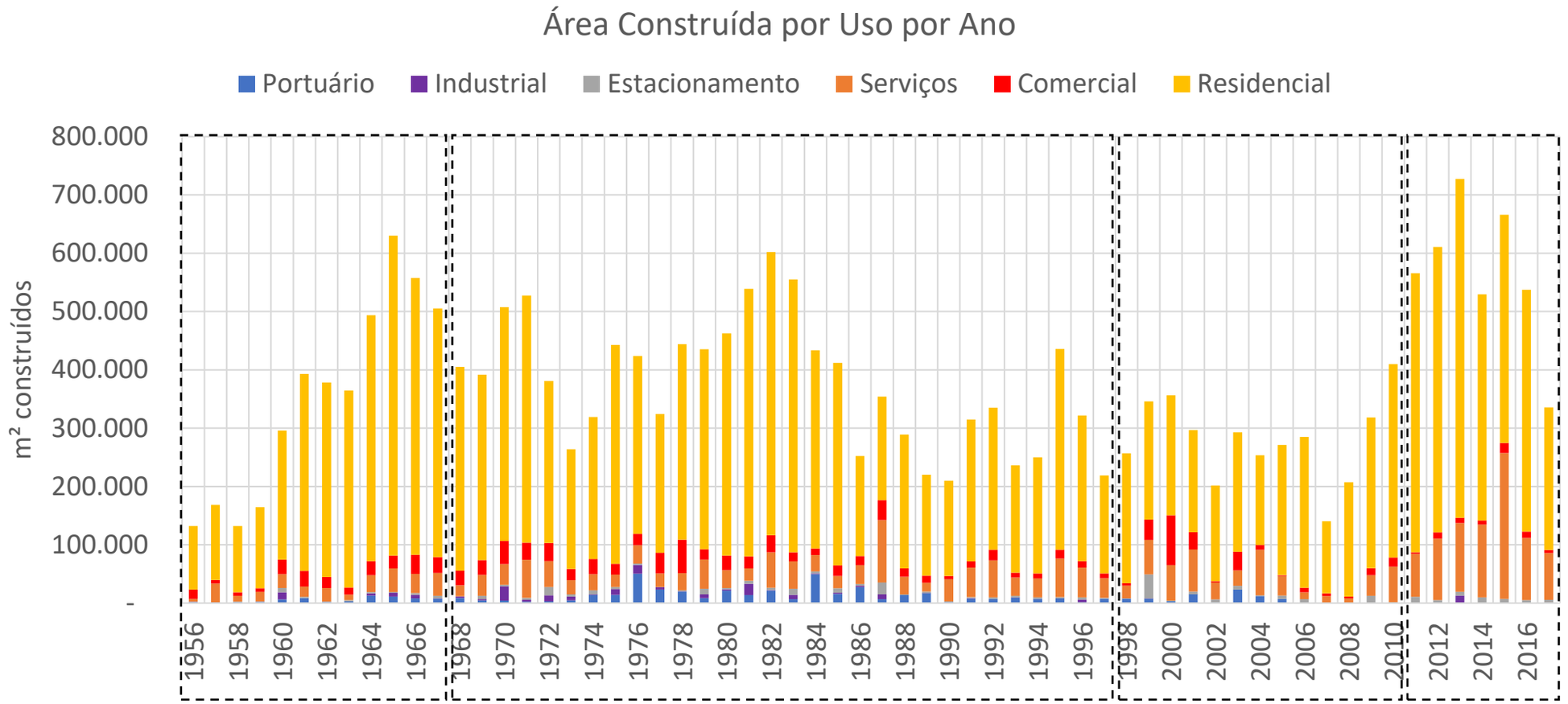
PREFEITURA DE
Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA DE
Santos


Área Insular
1956-2017
1970
30.000.000
25.000.000
20.000.000
15.000.000
10.000.000
5.000.000
-
m²
1905
1910
1916
1920
1923
1926
1931
1935
1938
1941
1944
1947
1950
1953
1956
1959
1962
1965
1968
1971
1974
1977
1980
1983
1986
1989
1992
1995
1998
2001
2004
2007
2010
2013
2016
Soma de AREATERRENO
Soma de AREACONSTRUCAO



1956-1967

Decreto-lei 403/45

Altura por largura de via, máximo 52m apenas no centro e avenidas junto à orla, 34-37m nas quadras da orla, 12m no resto
TO 65%
Recuo lateral fixo 1,5-2m

1950: 1 vaga para 3 aptos

1968-1997

Lei 3529

Gabarito 10 pavs onde antes 3, máx 14, ângulo diedro, institui CA 4-6, não computáveis garagens, SS aflorado 80cm atrás do recuo frontal
TO 50-60%, embasamento térreo e só p/ comerciais puros
Recuo lateral/fundos progressivo com altura, 1,5-2 + H/10
Limita densidade demográfica, proíbe usos não residenciais acima do térreo em edifícios mistos
Lei 3530/1968 (Cód. Edif.) exige 1 vaga/apto, lazer coletivo, proíbe quitinetes, proíbe ventilação pelo corredor-tipo, apto mínimo 35m²

1984-86: T não computa no gabarito, ZRE 13 pav CA 5 TO 40% (antes ZR 10 pav CA 6 TO 60%), lazer não computável, varandas não computáveis até CA 0,375, SS aflorado 1,4m, revogado ângulo diedro

1998-2010

LC 312

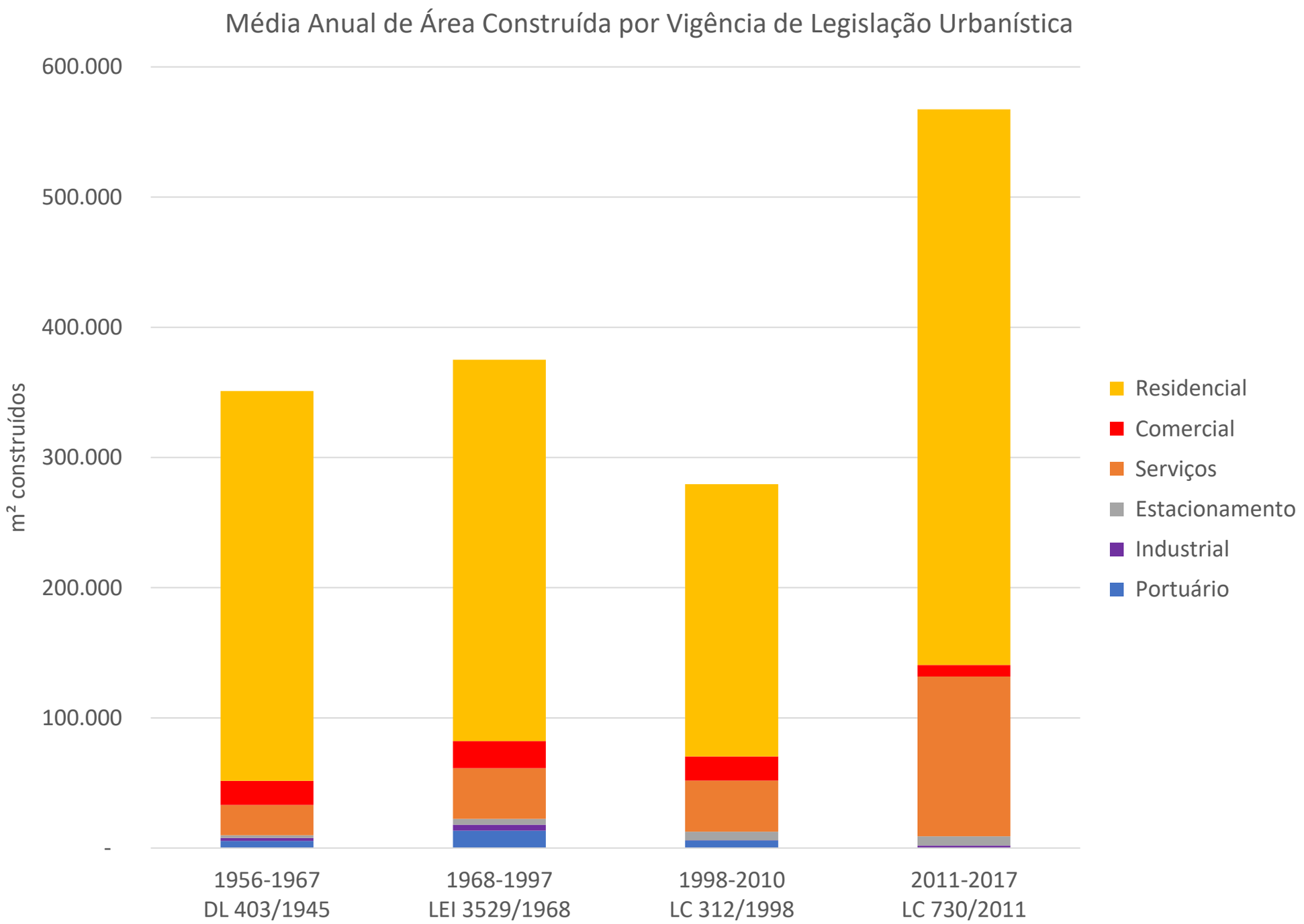
Revoga gabarito; CA 5-7, não computáveis áreas comuns, varandas, estas limitadas a 20% do cômodo (adição de CA líquido ~ 0,5), SS aflorado 1,4m no recuo frontal
TO 40-60% + 60% no embasamento até 5 pisos

2005: permitidas varandas nos recuos lat/fundos >5m

2011-17

LC 730

Reduz CA para 4-6, 4 em vias de menor capacidade, computável o corredor-tipo
Embasamento até 4 pisos


Média Anual de Área Construída por Vigência de Legislação Urbanística
600.000
500.000
400.000
300.000
200.000
100.000
-
m² construídos
1956-1967
DL 403/1945
1968-1997
LEI 3529/1968
1998-2010
LC 312/1998
2011-2017
LC 730/2011
Residencial
Comercial
Serviços
Estacionamento
Industrial
Portuário

ATIVIDADEOBRAS
[campo não preenchido]
Academia de Ginástica
Apartamento
Armazém
Asilo
Assistencia Social
Banco
Bancos e Similares
Bar
Bares, Restaurantes e Lanchonete
Boxes demarcado ou vaga
Buffet
Cemitérios
Centro Comercial
Cinema e Teatro
Clinica Médica e Dentária
Clube e Agremiações
Cobert. especial p/ postos de gasolina
Consultório e Similar
Creche
Escola
Escola e Creche
Escritório
Estacionamento de Veículos
flat
Força Armada
Galpões
Garagem
Garagem (utilização Comercial)
Hipermercado e Similar
Hospitais e Asilos
Hospital
Hotel
Hotel e Similares
Imóveis Industriais
Industria Comum
Industria Especializada
Lanchonete
Lojas
Mercearia
Mercearia e Simular
Motel
não informado
Outros imóveis com.de serviços/mistos
Pensão
Policias
Posto de Serviços
Repartições Pública
Residência
Residencia Horizontal
Residencia Vertical
Restaurante
Shopping
Supermercado
Templo
Terreno
Universidade

LOTE	Contagem de LANCAMENTO resid. vertical	Máx de SUBLOTES DO LOTE	Máx de CA Bruto do Lote	Máx de ANDAR	Máx de SALA	ACABAMENTO	TIPOLOGIA DA EDIFICAÇÃO MAIS ALTA COM USO RESIDENCIAL NO LOTE	ANDAR MÁXIMO NO LOTE (+0 OU +1)	OBS
68.006.044	1	1	0,41	-	-	Econômico	Edificação térrea	1	
63.013.003	3	4	0,41	-	3	Econômico			
45.049.024	1	1	0,49	-	-	Médio	Edificação térrea	1	
41.033.004	1	1	0,50	-	-	Médio	Edificação térrea	1	
41.001.020	3	3	0,52	-	3	Médio	Condomínio horizontal		Lote com 3 residências em único
58.002.029	8	8	0,53	-	8	Médio			
52.006.001	11	22	0,53	-	19	Médio			
68.045.239	1	1	0,55	-	-	Econômico	Casas sobrepostas	2	
55.025.026	4	4	0,55	-	-	Médio	Condomínio horizontal	2	
44.010.006	1	3	0,57	-	-	Médio	Residência sobre loja	2	
78.004.001	40	40	0,57	4	542	Médio	Predio T+4	5	Conjunto IAPI Aparecida
68.043.017	4	4	0,58	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
55.002.042	4	4	0,60	-	4	Médio			
45.055.004	1	2	0,63	-	-	Médio	Condomínio horizontal	2	Lote com casa na frente e prédio
55.043.017	4	4	0,65	2	4	Médio	Condomínio horizontal	2	
35.007.048	1	2	0,65	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
67.050.025	4	4	0,65	-	4	Econômico			
30.006.012	1	3	0,68	-	-	Econômico	Residência sobre loja	2	
35.038.002	2	2	0,68	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
35.038.006	3	4	0,69	-	31	Médio			
41.098.016	1	3	0,70	-	-	Popular	Residência sobre loja	2	
46.040.015	1	1	0,70	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
63.008.001	6	6	0,71	2	4	Médio	Prédio T+2	3	
65.014.018	4	4	0,72	-	4	Médio			
35.019.027	1	2	0,74	-	-	Econômico	Prédio T+2	3	
33.002.011	1	2	0,74	-	-	Econômico	Condomínio horizontal	2	Lote com residência sobre loja e
54.014.012	1	3	0,74	-	1	Médio	Condomínio horizontal		Lote com sobrado na frente e sob
67.050.014	4	4	0,75	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
45.018.028	3	3	0,75	-	3	Médio	Condomínio horizontal		
22.038.001	1	3	0,75	-	-	Médio	Residência sobre loja	2	
55.032.014	4	4	0,75	-	4	Médio			
41.028.024	1	3	0,75	-	-	Econômico	Condomínio horizontal	2	Lote com 1 residência sobre loja
89.038.050	1	3	0,77	-	-	Médio	Residência sobre loja	2	
54.053.009	2	4	0,77	-	12	Médio			
25.010.030	1	2	0,78	-	-	Econômico	Residência sobre loja	2	
67.005.018	2	2	0,78	-	2	Médio	Casas sobrepostas		
45.018.021	2	2	0,79	1	2	Médio	Casas sobrepostas	2	
78.048.008	6	6	0,79	-	6	Econômico			
54.016.029	1	2	0,79	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
44.004.014	2	2	0,79	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
67.044.114	1	1	0,80	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
54.069.052	3	3	0,80	1	11	Econômico com Elevador	Condomínio horizontal	2	Lote com 3 residências em único
24.014.055	3	6	0,80	-	-	Médio	Residência sobre loja	2	
47.022.021	2	3	0,80	-	2	Econômico	Condomínio horizontal		Lote com casas sobrepostas na fr
41.001.033	1	2	0,80	-	-	Médio	Residência sobre loja	2	
64.039.007	4	5	0,80	2	4	Médio	Prédio T+1	2	
63.004.004	15	15	0,81	2	26	Econômico	Prédio T+2	3	
89.038.036	1	2	0,81	-	-	Médio	Prédio T+1	2	Uso comercial
64.039.015	4	4	0,81	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	
46.029.022	1	4	0,81	-	11	Médio			
46.020.005	1	1	0,81	-	-	Médio	Condomínio horizontal	2	Bloco de casas em série, com ace
54.027.014	2	2	0,81	-	-	Médio	Casas sobrepostas	2	

PREFEITURA DE
Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA DE
Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

1966

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

1977

PREFEITURA DE Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

1984

PREFEITURA DE Santos

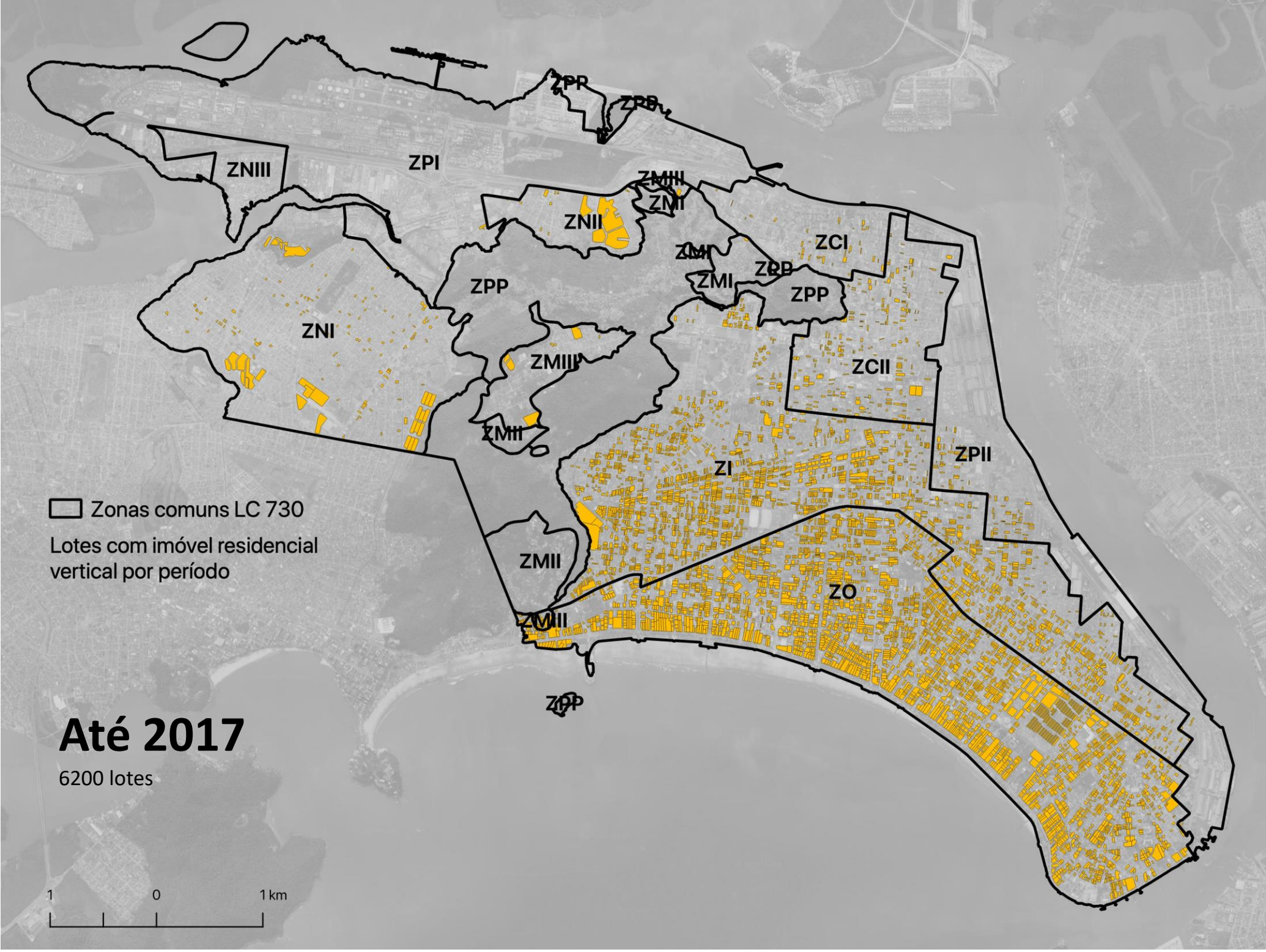
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

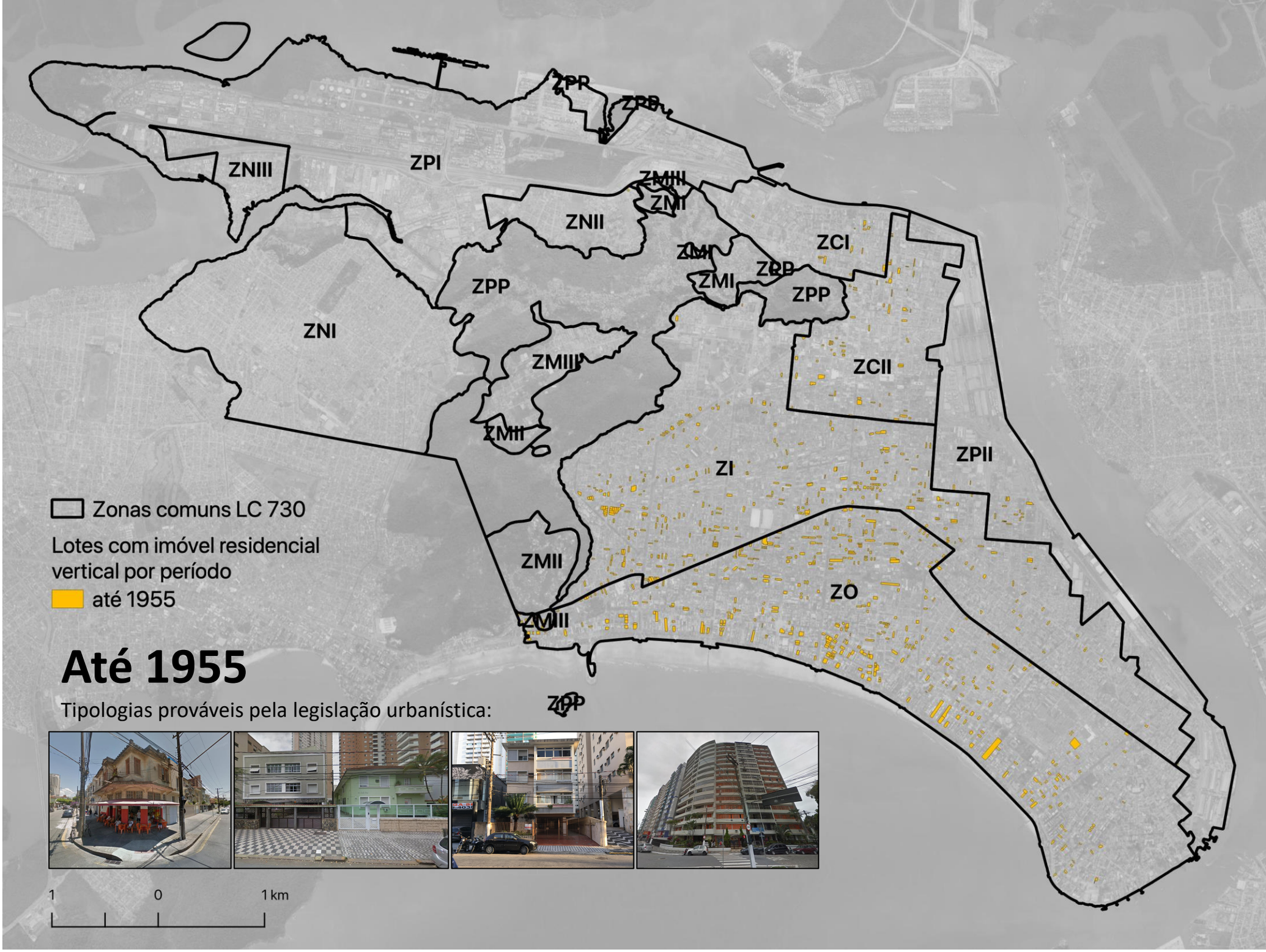
2012/11

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

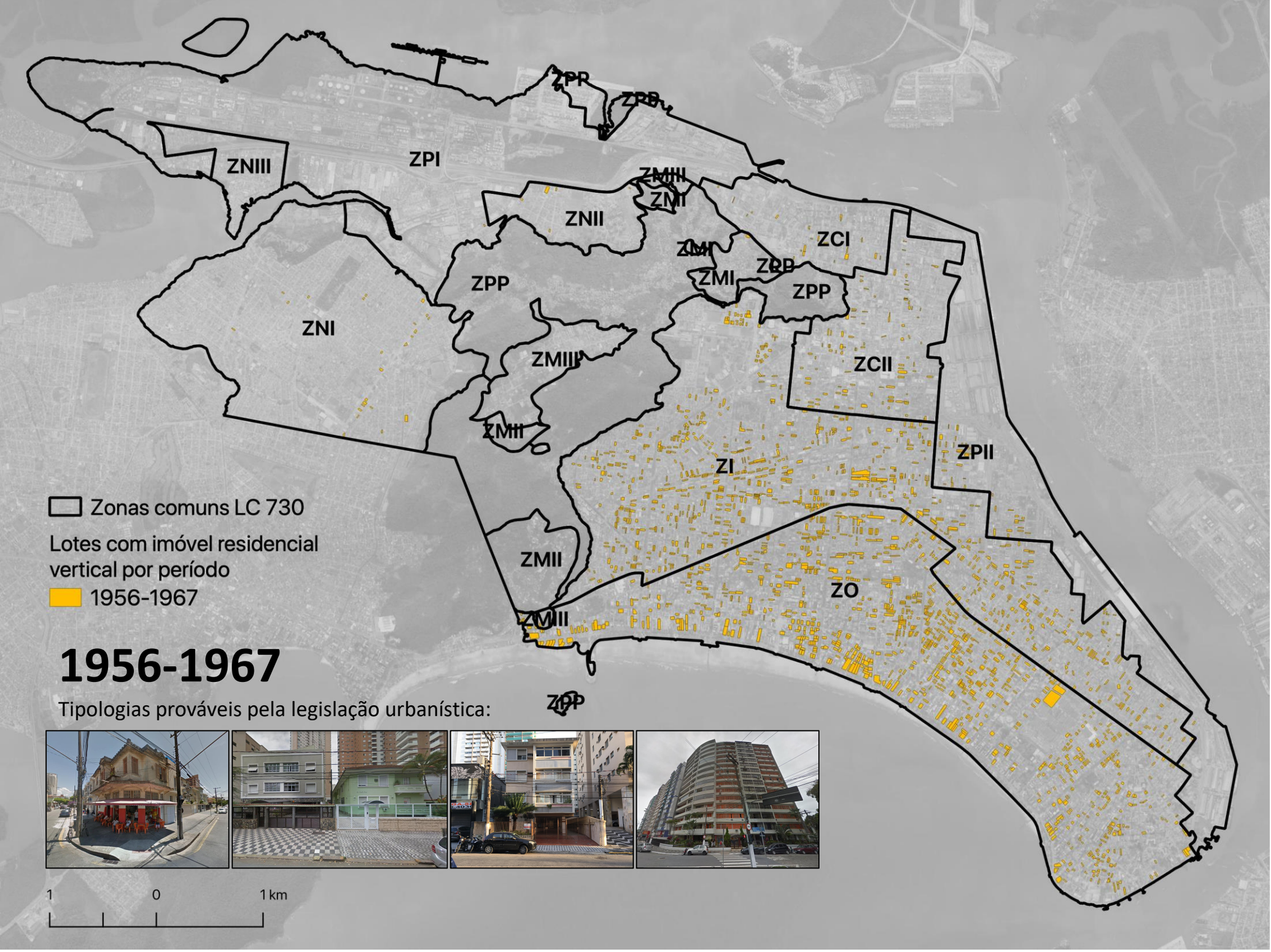
LOTES



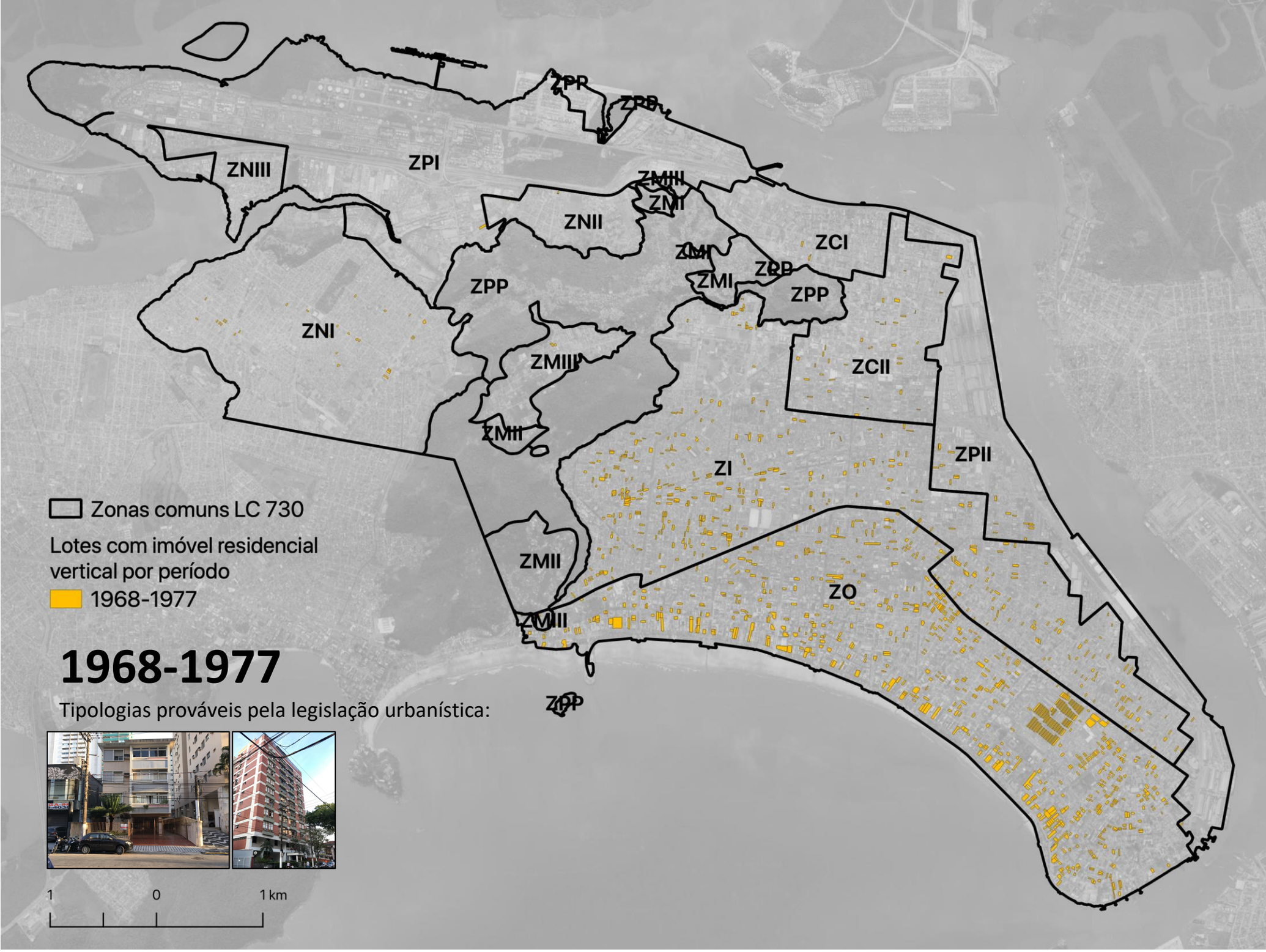
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA



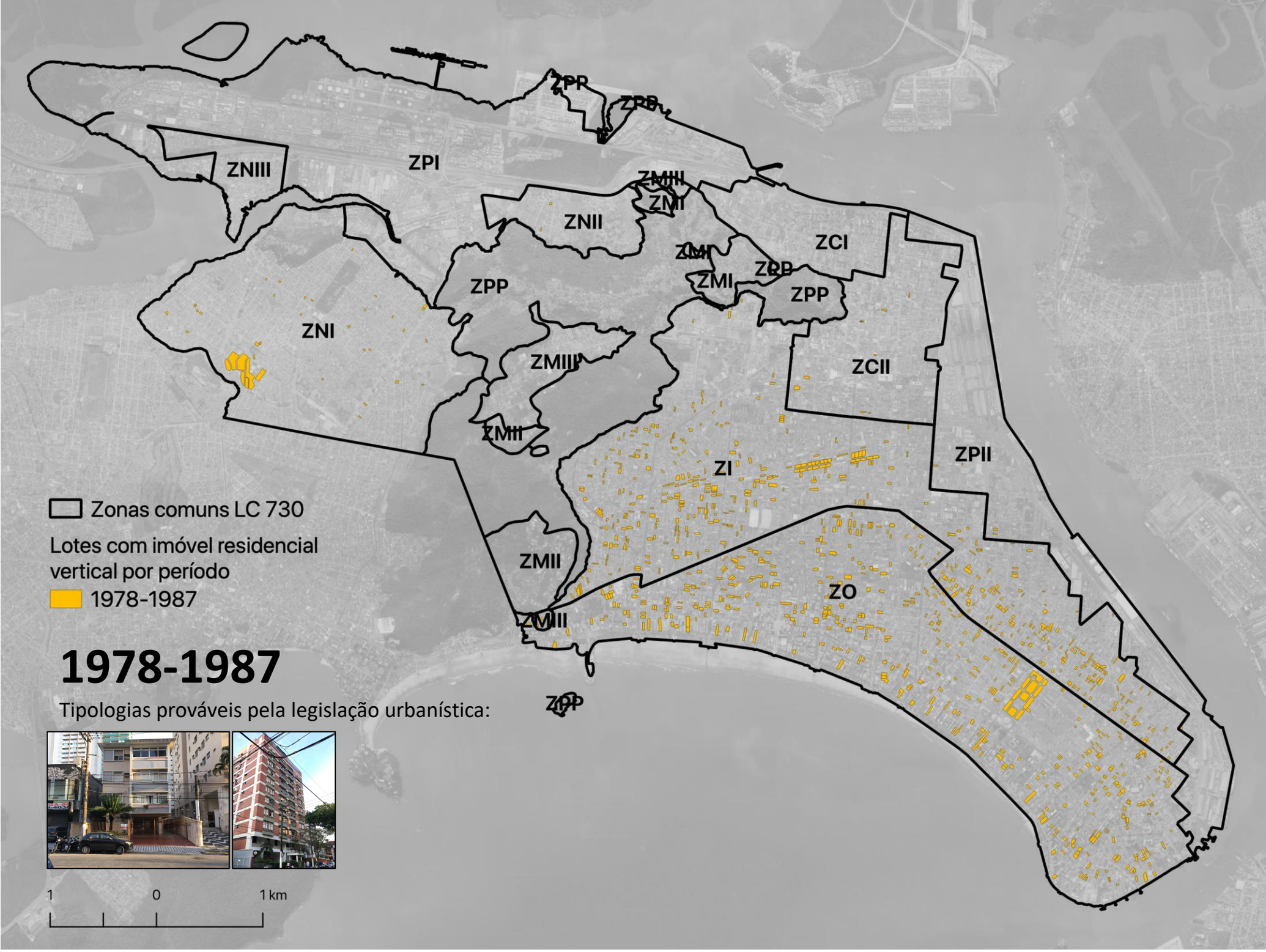
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA



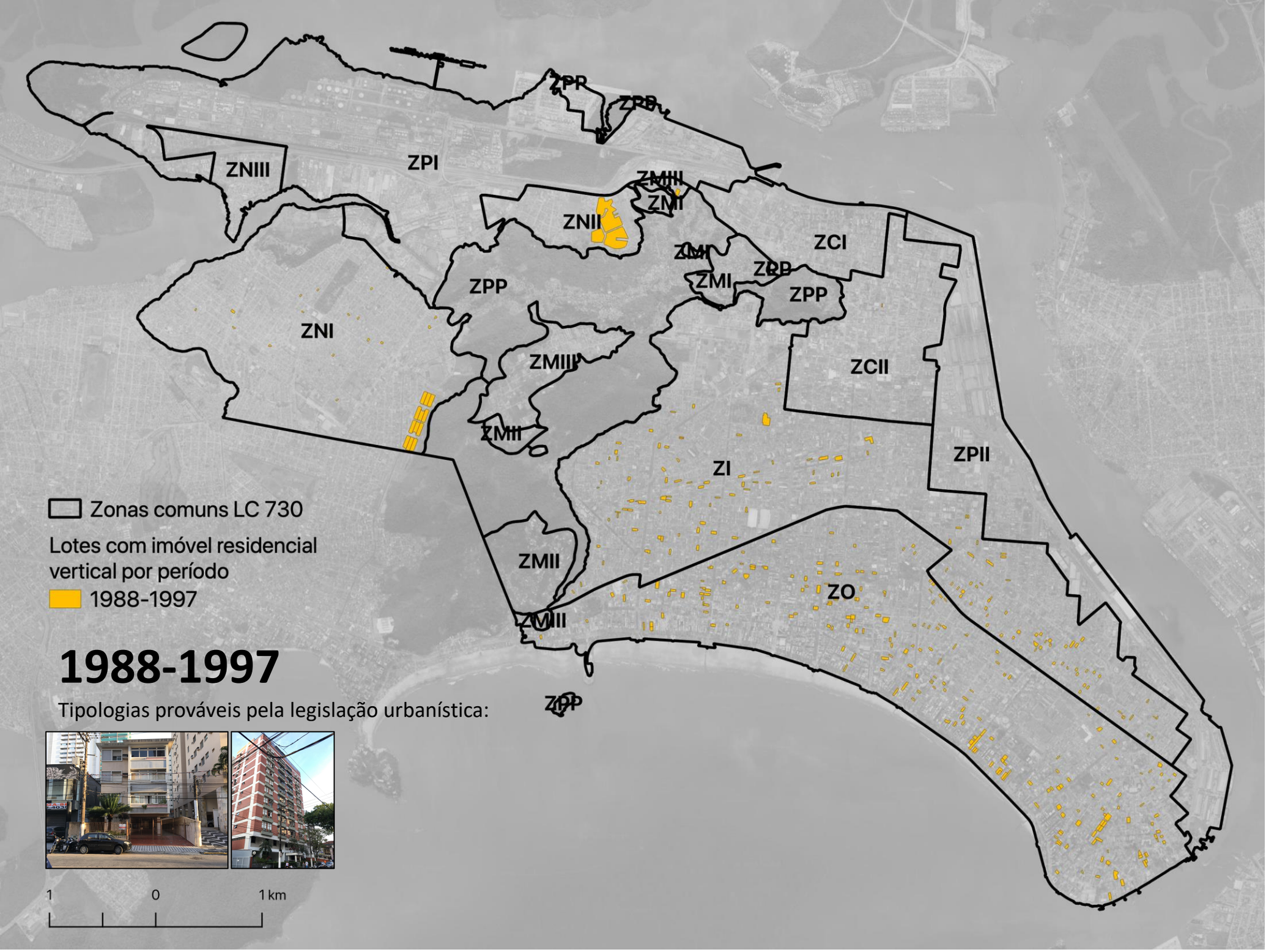
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA



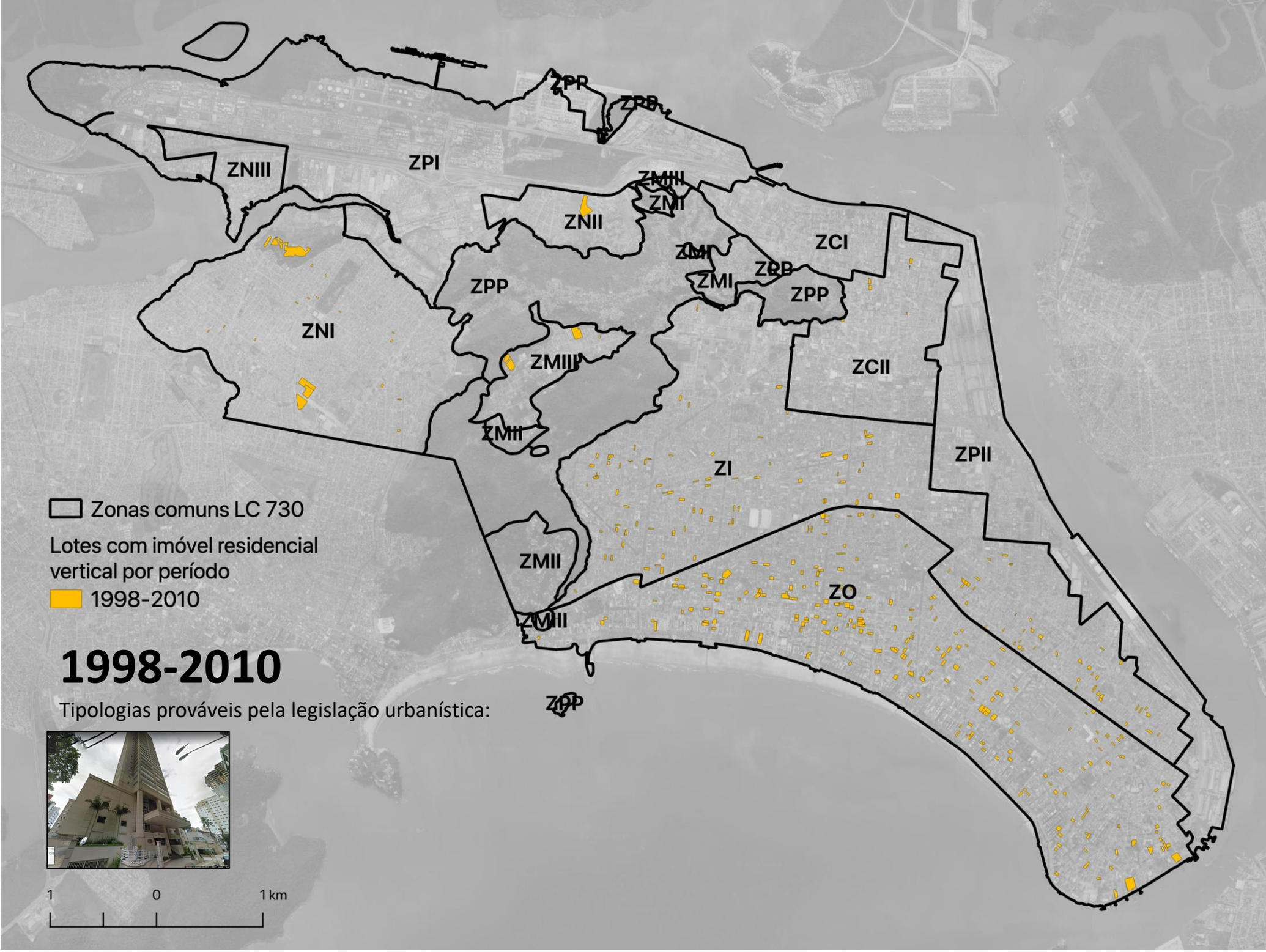
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA



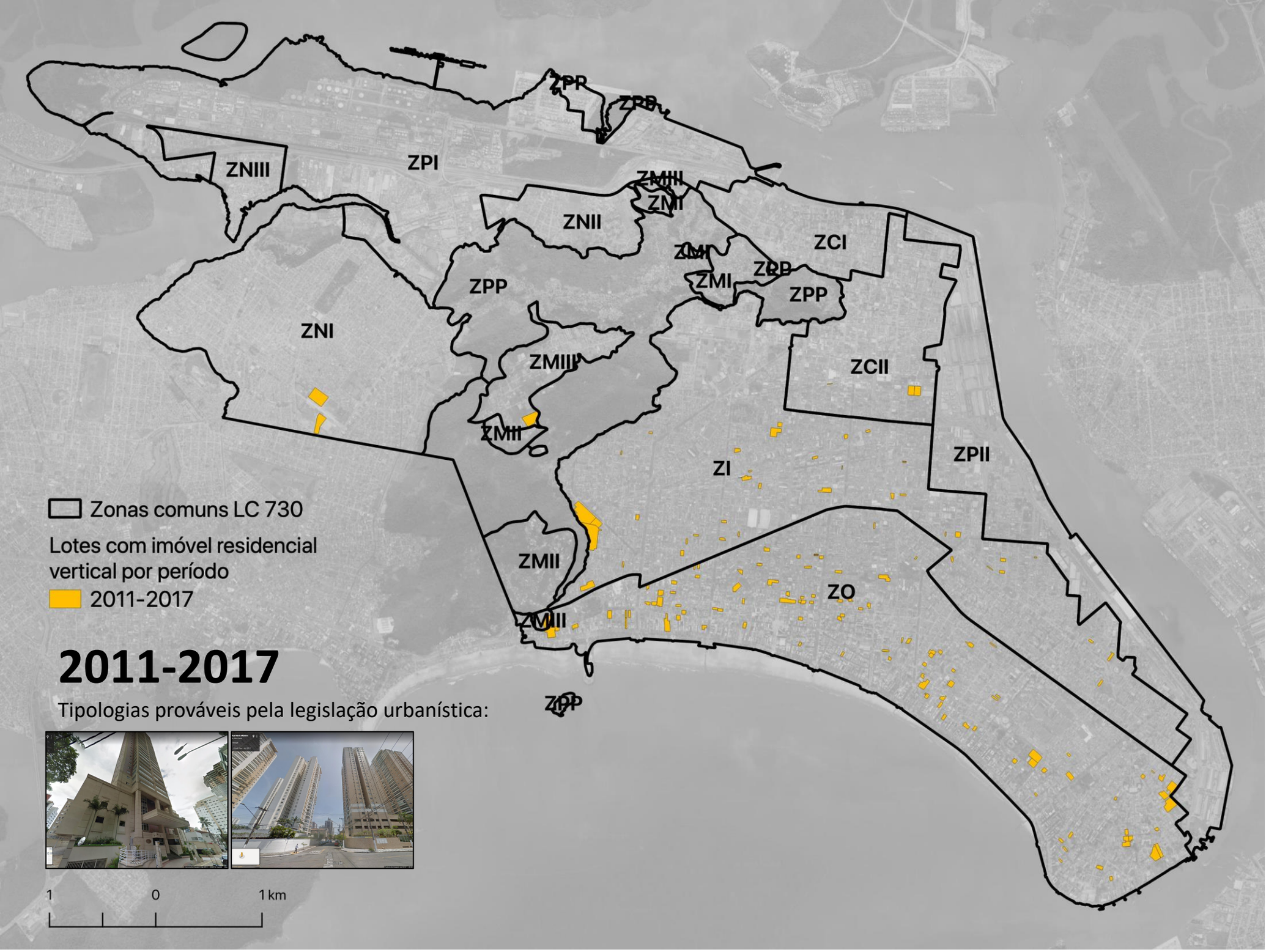
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA



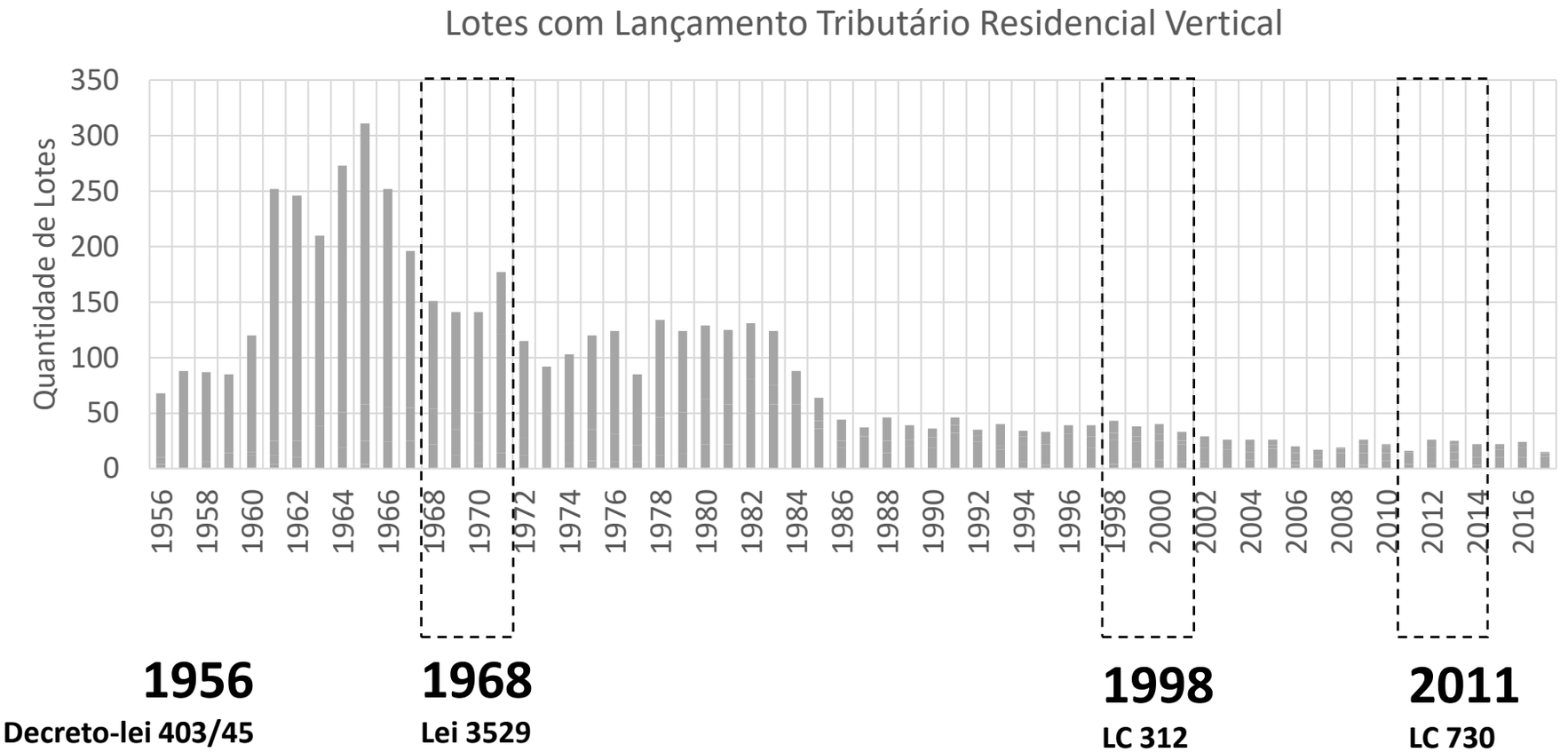
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

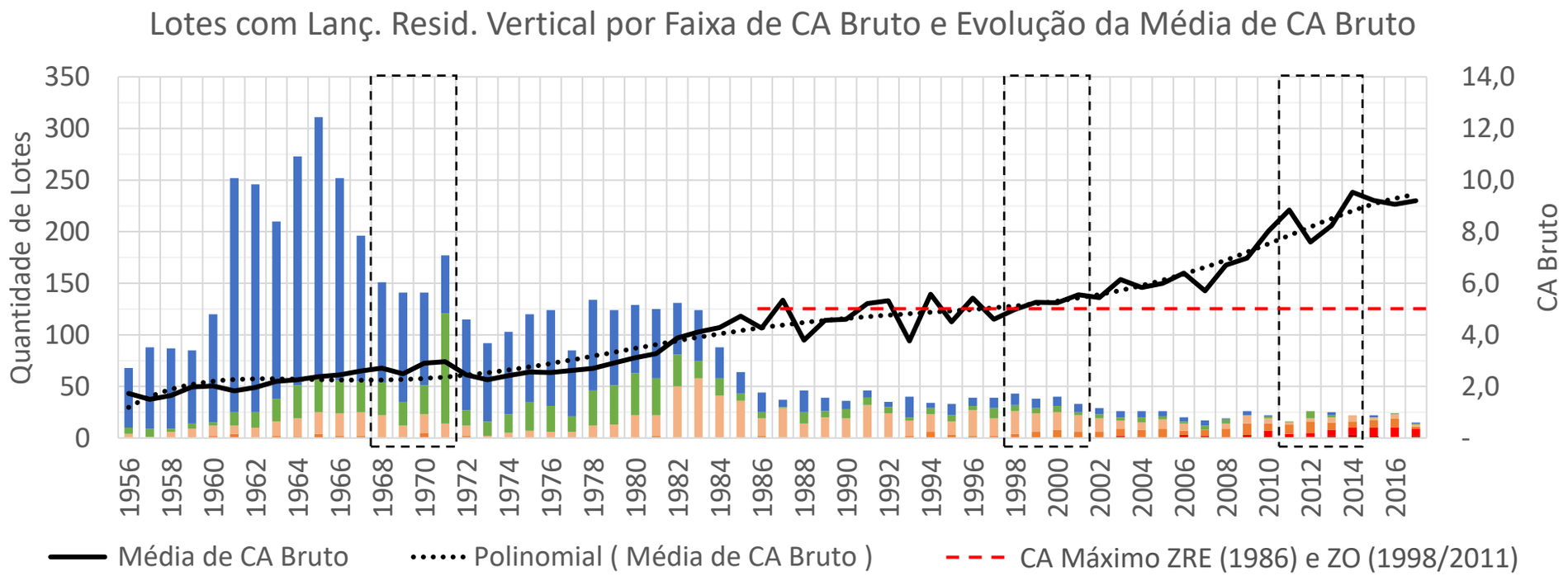


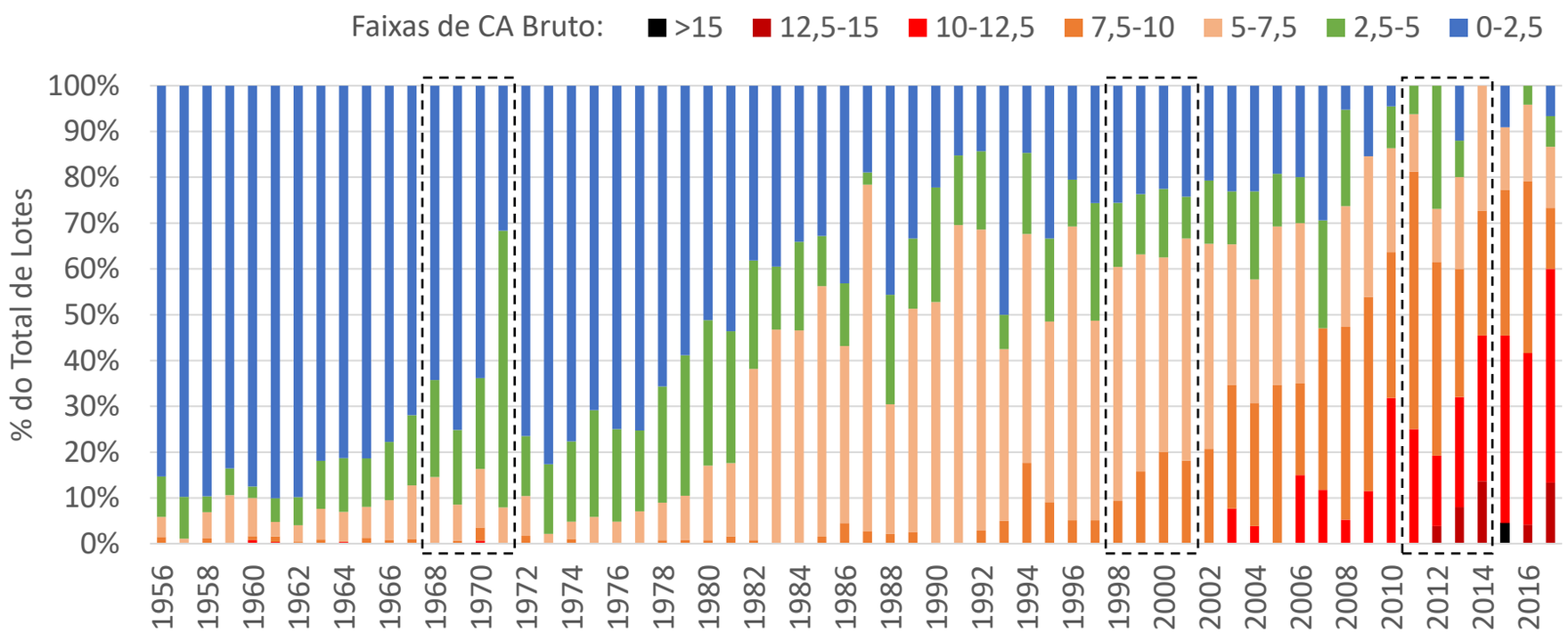
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

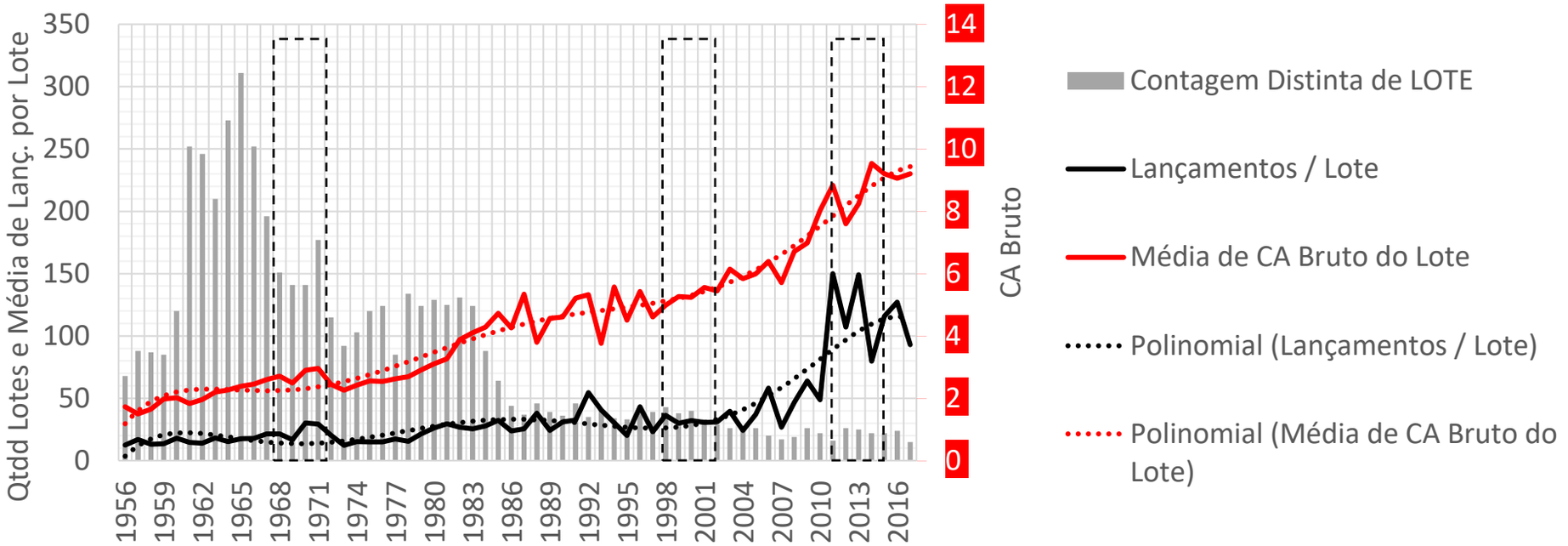

Lotes com Lançamento Tributário Residencial Vertical
Quantidade de Lotes
350
300
250
200
150
100
50
0
1956
1958
1960
1962
1964
1966
1968
1970
1972
1974
1976
1978
1980
1982
1984
1986
1988
1990
1992
1994
1996
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
1956
Decreto-lei 403/45
1968
Lei 3529
1998
LC 312
2011
LC 730



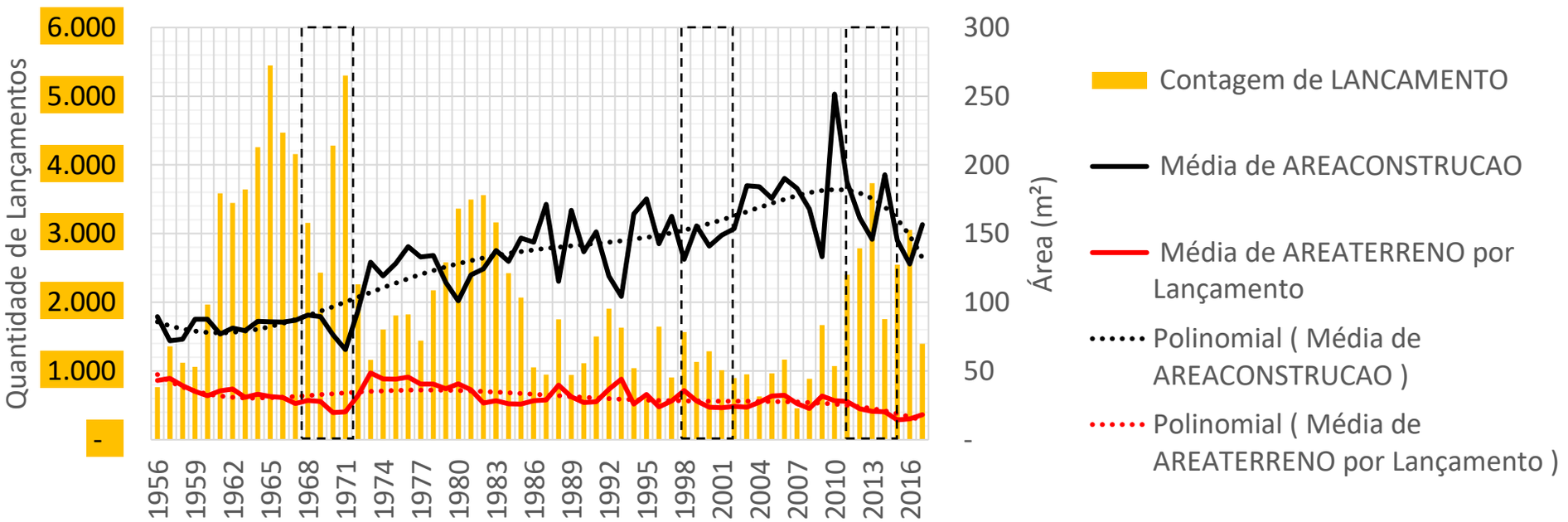


PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

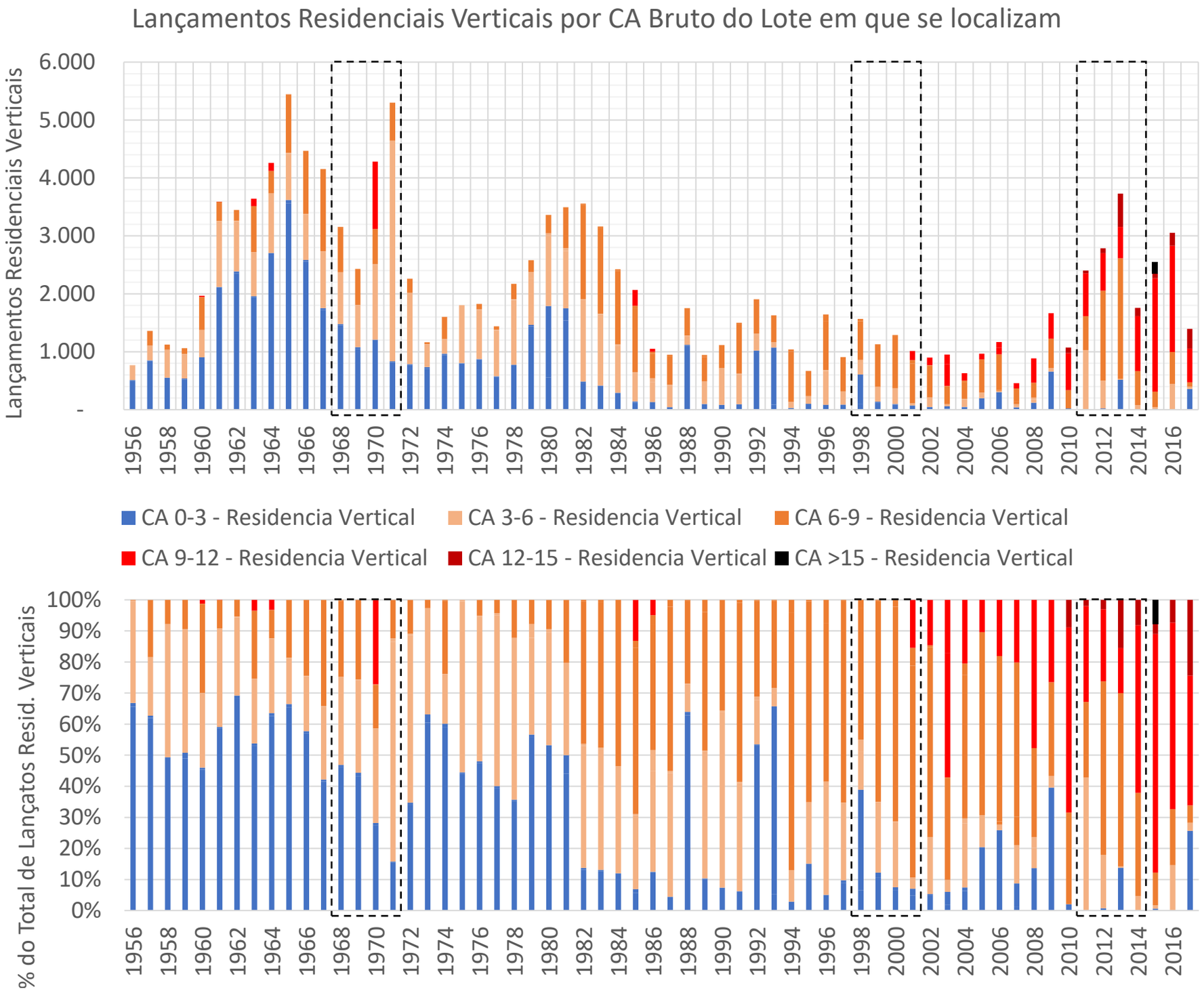
Empreendimentos Residenciais Verticais: Lotes, Lançamentos por Lote e CA Médio

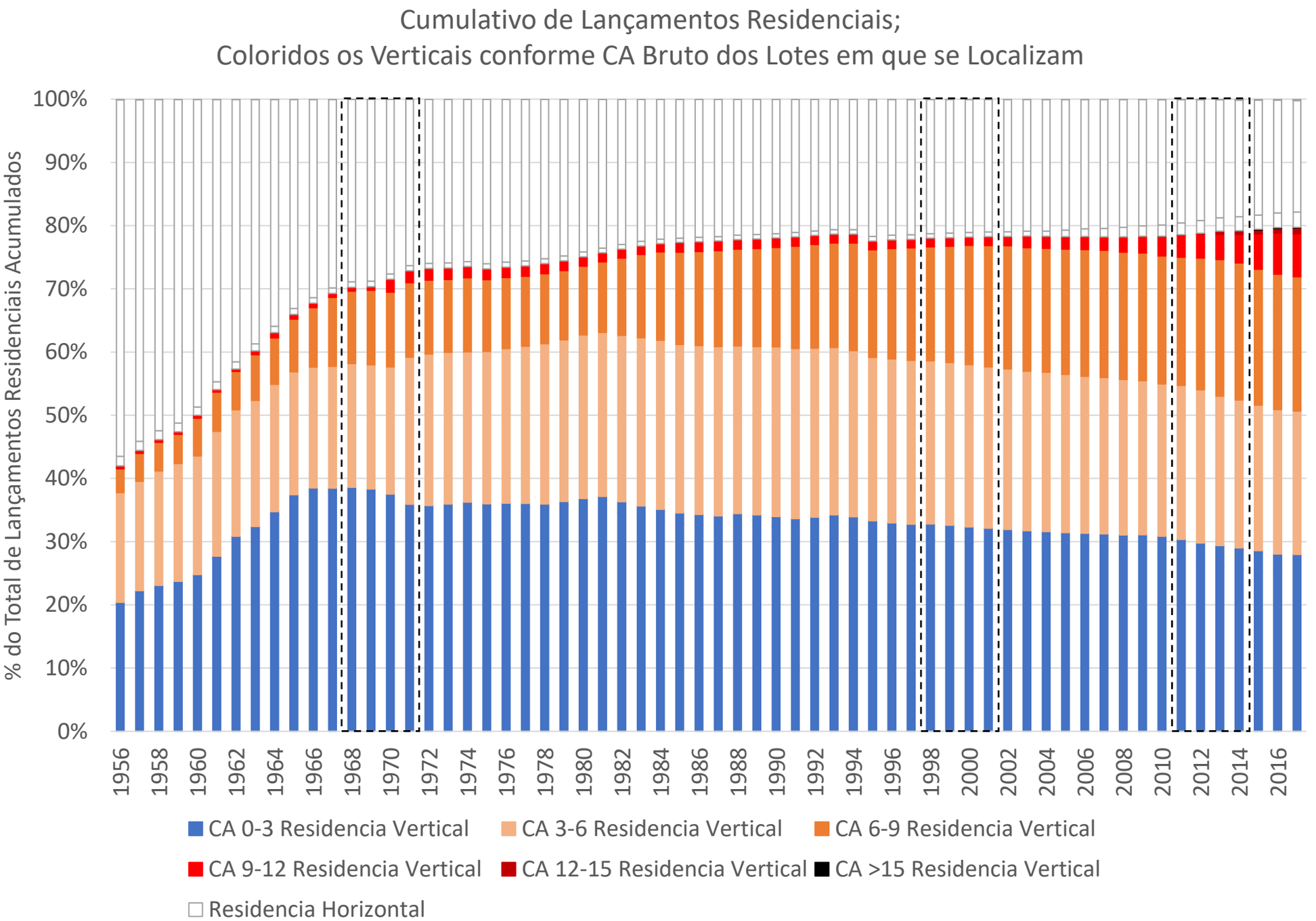


Residências Verticais: Lançamentos, Terreno e Área Construída por Lançamento

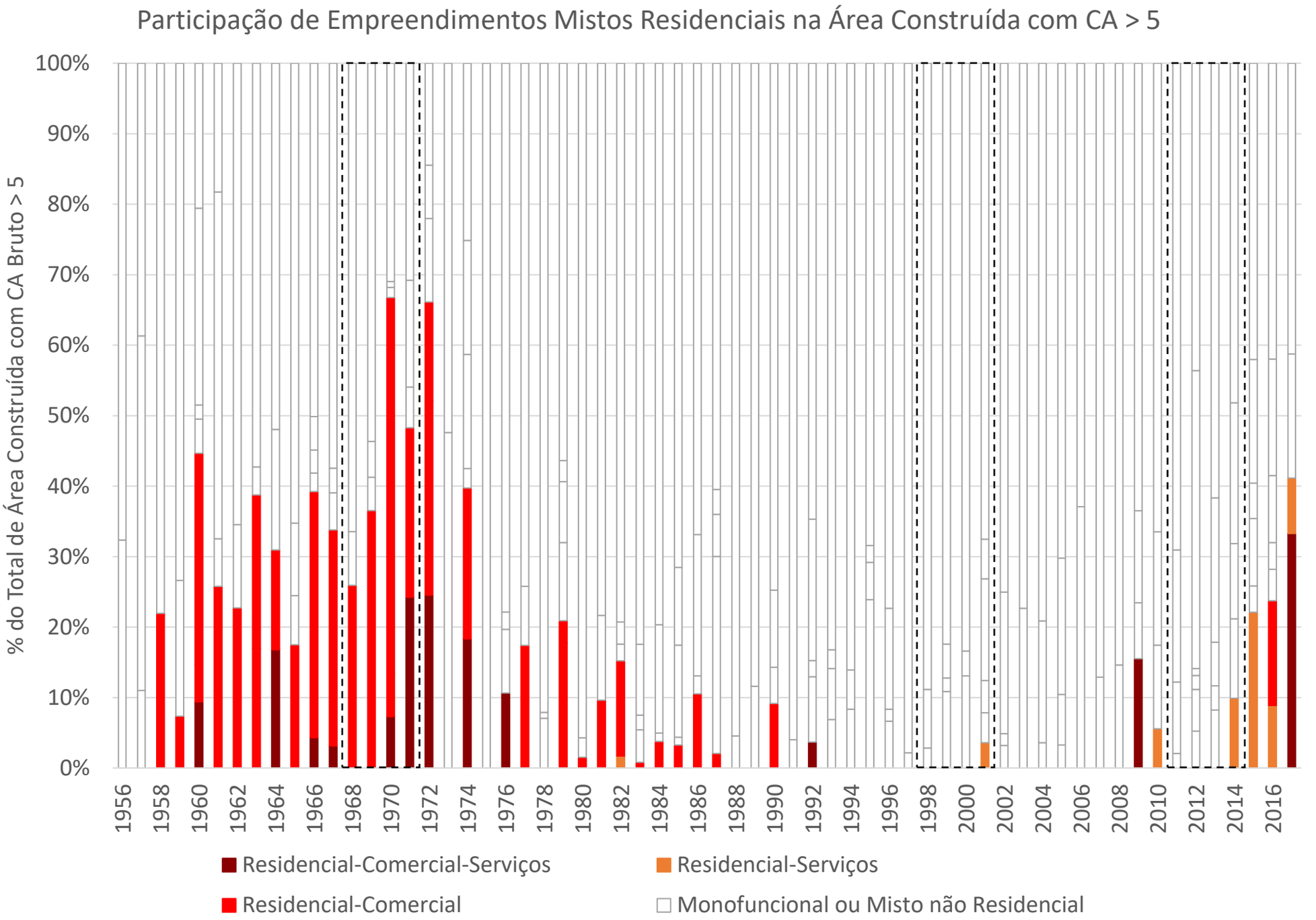


UNIDADES


Lançamentos Residenciais Verticais por CA Bruto do Lote em que se localizam
Lançamentos Residenciais Verticais
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
-
1956 1958 1960 1962 1964 1966 1968 1970 1972 1974 1976 1978 1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016
CA 0-3 - Residencia Vertical
CA 3-6 - Residencia Vertical
CA 6-9 - Residencia Vertical
CA 9-12 - Residencia Vertical
CA 12-15 - Residencia Vertical
CA >15 - Residencia Vertical
% do Total de Lançatos Resid. Verticais
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
1956 1958 1960 1962 1964 1966 1968 1970 1972 1974 1976 1978 1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016


Cumulativo de Lançamentos Residenciais;
Coloridos os Verticais conforme CA Bruto dos Lotes em que se Localizam
% do Total de Lançamentos Residenciais Acumulados
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
1956
1958
1960
1962
1964
1966
1968
1970
1972
1974
1976
1978
1980
1982
1984
1986
1988
1990
1992
1994
1996
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
CA 0-3 Residencia Vertical
CA 3-6 Residencia Vertical
CA 6-9 Residencia Vertical
CA 9-12 Residencia Vertical
CA 12-15 Residencia Vertical
CA >15 Residencia Vertical
Residencia Horizontal

URBANIDADE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

1959

822 Av. Conselheiro Nébias
Santos, São Paulo
Google
Street View - fev 2017
Claro
INFORMÁTICA

1960/57

1960

1964

1965

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

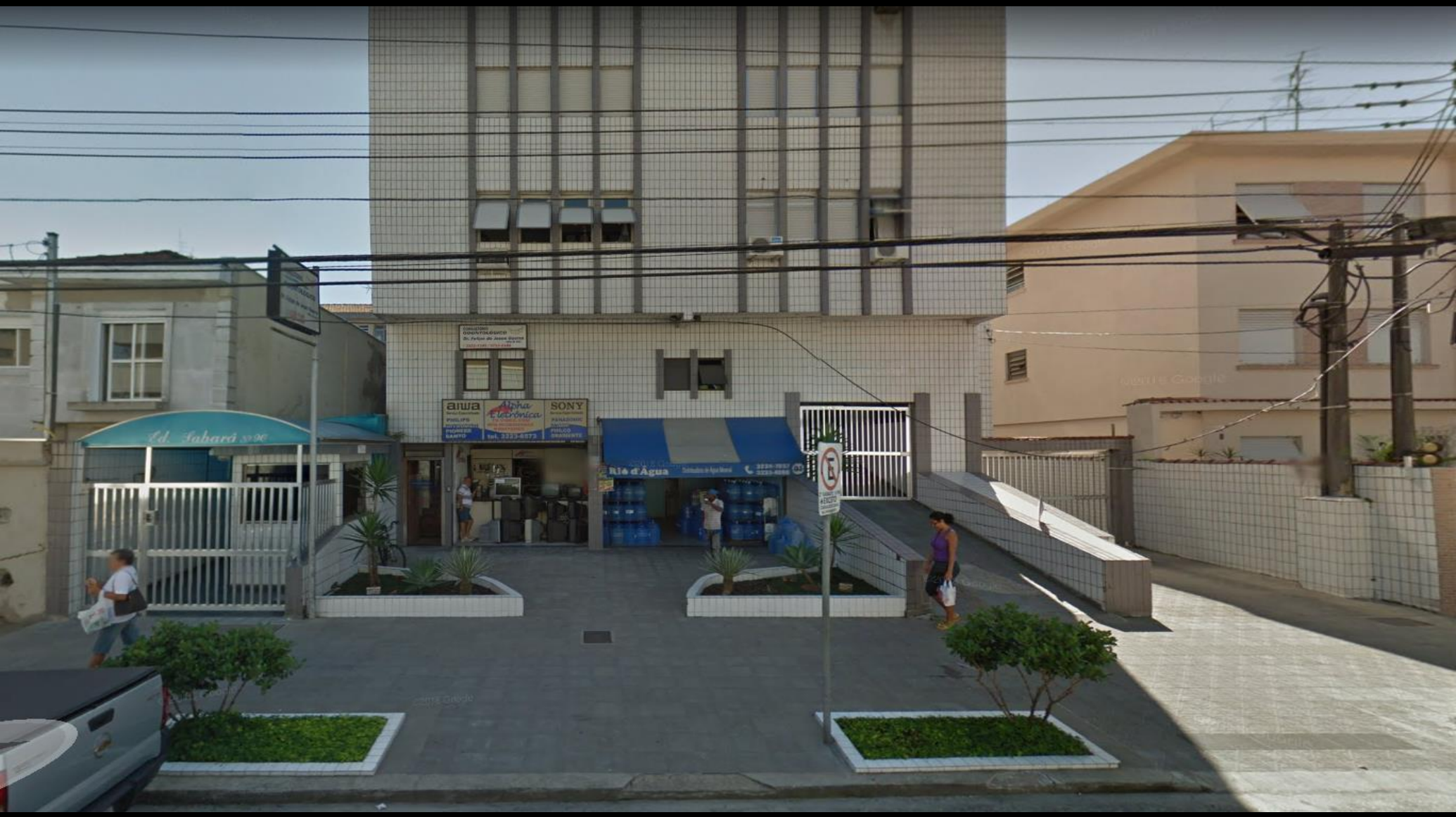
ADVOCACIA
Anna Bella
Pastéis
BATATAS COM SABORES
• Cheddar
• Catupiry
• Queijo
PASTÉIS
• Carne
• Calabresa
• Frango
• Queijo
• Pizza
• Bauru

1979

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

1982

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA



1982

1986

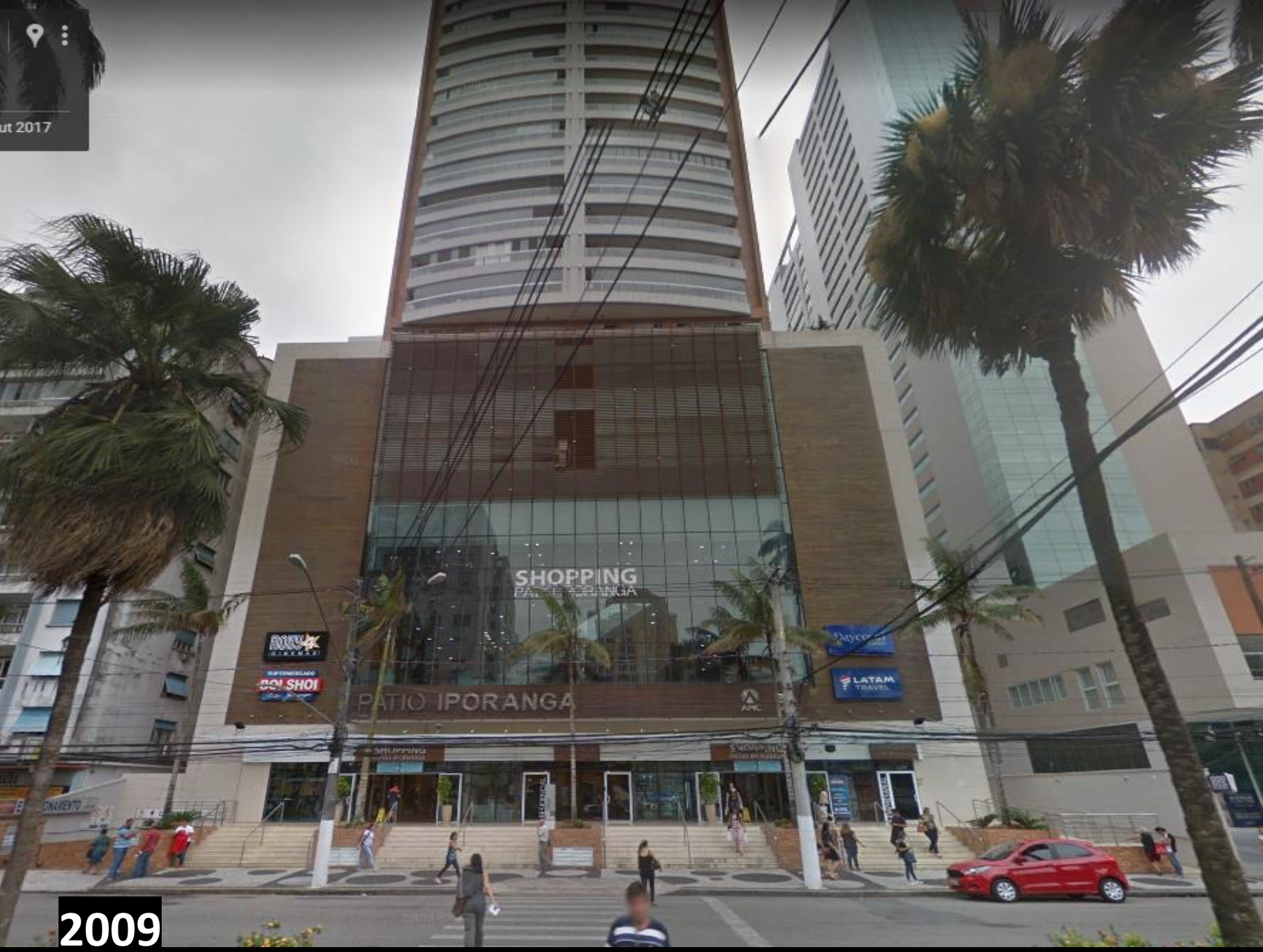
PREFEITURA DE
Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

CAFÉ
FLORESTA
RESTAURANTE
CAFÉ TEMÁTICO
HOLLYWOOD
ÓTICA
PRAIAMAR
ALMOÇO
EXECUTIVO
15,90

1992



PREFEITURA DE
Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

2015

PREFEITURA DE
Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

2010

PREFEITURA DE
Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

2016

PREFEITURA DE Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

2017

PREFEITURA DE Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES - DECONTE
PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS
ARQ. DIOGO D. G. SILVA

Referências

Dados imobiliários: SIG Santos 04/2018

Imagens:

Foto de abertura: https://christianrocha.wordpress.com/2010/11/04/

Fotos de satélite e vistas de rua: Google Maps

Vista aérea: arq. Otavio Amato

Legislação:

Decreto-lei nº 403, de 15 de setembro de 1945. *Estabelece o novo Código de Obras do Município de Santos e dá outras providências.*

Lei nº 3529, de 16 de abril de 1968. *Institui o Plano Diretor Físico do Município de Santos, suas normas ordenadoras e disciplinadoras.*

Lei nº 3530, de 16 de abril 1968. *Institui o Código de Edificações do Município.*

Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998. *Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município.*

Lei Complementar nº 528, de 18 de abril 2005. *Estabelece a obrigatoriedade de vagas para edificações em geral e a adoção de medidas mitigadoras às atividades ou empreendimentos polos atrativos de trânsito e transportes.*

Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011. *Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na Área Insular do Município de Santos.*

PREFEITURA DE
Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES

DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SEGURANÇA DE EDIFICAÇÕES

PERFIL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTOS

ARQ. DIOGO D. G. SILVA

Autor da Pesquisa

LARISSA DE OLIVEIRA CORDEIRO

Secretária de Infraestruturas e Edificações

FERNANDA ALARCON

Chefe do Departamento de Controle do Uso e Ocupação do solo e Segurança de Edificações

SANTOS

2021