



DIVISÃO LEGISLATIVA

# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

492º da Fundação do Povoado e  
76º de Emancipação Político-Administrativa

## PAUTA PARA A 6ª SESSÃO ORDINÁRIA DO DIA 11 DE MARÇO DE 2025.

# ORDEM DO DIA

- 1º PROC. Nº 58/2025**  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 19/2025  
**AUTORIA:** RONIELE MARTINS  
**ASSUNTO:** DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA SEMANA DA GESTANTE PARA A PROMOÇÃO DA SAÚDE MATERNO-INFANTIL E INCENTIVO AO FOMENTO DO ACOMPANHAMENTO E DA PREPARAÇÃO PARA A MATERNIDADE.  
**DATA:** 20 DE JANEIRO DE 2025.  
**OBS.:** 2ª DISCUSSÃO
- 2º PROC. Nº 40/2025**  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2025  
**AUTORIA:** PREFEITO MUNICIPAL  
**ASSUNTO:** ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 9 DE OUTUBRO DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, ACRESCENTANDO DISPOSITIVOS E DANDO NOVA REDAÇÃO AOS QUE ESPECIFICA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 14 DE JANEIRO DE 2025.  
**OBS.:** 1ª DISCUSSÃO
- 3º PROC. Nº 116/2025**  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 29/2025  
**AUTORIA:** PREFEITO MUNICIPAL  
**ASSUNTO:** ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023, QUE INSTITUI NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 31 DE JANEIRO DE 2025.  
**OBS.:** 1ª DISCUSSÃO

Divisão Legislativa, 10 de março de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

**ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 9 DE OUTUBRO DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, ACRESCENTANDO DISPOSITIVOS E DANDO NOVA REDAÇÃO AOS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**Art.1º** Esta Lei Complementar altera os dispositivos que menciona da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, acrescentando dispositivos e dando nova redação aos que especifica.

**Art. 2º** Fica alterado o §3º do artigo 1º da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 1º (...)**

**§3º** *Em casos excepcionais, poderá ser exigido EIV após o empreendimento ser parcial ou integralmente implementado (EIV pós), para que sejam apontadas medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos de vizinhança, inclusive considerando eventuais fatos urbanos novos posteriores à implantação do empreendimento constatada pela municipalidade, através da fiscalização municipal, que interfiram de alguma forma nas áreas de influência direta ou indireta.*

**Art. 3º** Fica alterado o inciso I, e acrescidos os incisos IV, V e VI ao artigo 3º, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passam a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 3º (...)**

**I** - vizinhança: imediações territoriais, exceto na zona industrial, passíveis de sofrerem impactos no seu ambiente rural ou urbano quando da implantação ou ampliação de um empreendimento num raio de abrangência de 300 (trezentos) metros;

(...)

**IV** - vizinhança para Zona Industrial: o somatório das áreas de influência direta e indireta e da população afetada, sujeito aos impactos potencial ou efetivamente



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*gerados durante as fases de implantação, operação e descomissionamento do empreendimento ou atividade;*

**V - Área de Influência Direta - AID:** *áreas geográficas diretamente afetadas por cada impacto gerado pelo empreendimento ou atividade num raio de dois mil metros;*

**VI - Área de Influência Indireta - AI:** *áreas geográficas indiretamente afetadas por cada impacto gerado pelo empreendimento ou atividade, num raio acima de 2.000 (dois mil) metros inferior ou igual a 20.000 (vinte mil) metros.*

**Art. 4º** Fica alterado o inciso IV, ao artigo 5º, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte alteração:

**Art. 5º (...)**

**IV - empreendimentos não residenciais constituídos por uma ou mais atividades que apresentarem área construída total ou igual ou superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados e/ou lotes superiores a 1.200 (mil e duzentos) metros quadrados, ou que independentemente da área construída possuírem três ou mais andares;**

**Art. 5º** Ficam alterados os incisos XVII e XIX, e acrescentados os incisos XX a XXIII do artigo 6º, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passam a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 6º (...)**

(...)

**XVII - Para implantação e expansão de sistemas de serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água, estação de coleta e tratamento de esgoto sanitário, armazenamento, transporte e distribuição de gás natural, sistema de transportes e obras viárias, como viadutos, túneis e vias de trânsito rápido, exceto nos casos em que estes empreendimentos sejam de responsabilidade do Poder Público Municipal;**

(...)

**XIX - Centrais de carga, centrais de abastecimento, terminais de transporte, terminais de carga, terminais de minério, de petróleo, de produtos químicos, de adubos e fertilizantes em geral;**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*XX - Hospitais, Maternidade;*

*XXI - Clínicas Médicas, Odontológicas, radiológicas e laboratórios de análises clínicas;*

*XXII - Presídios, cemitérios, crematórios, matadouros e aterros sanitários;*

*XXIII - Atividades Portuárias.*

**Art. 6º** Fica alterado o caput do artigo 8º e acrescentados os incisos I e II, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passam a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 8º** *Ficam dispensados da apresentação do EIV os empreendimentos e atividade abaixo:*

*I- Empreendimentos de responsabilidade do Poder Público Municipal; e*

*II- Empreendimentos ou obras previstas em TRIMMC - Termo de Responsabilidade de Implantação das Medidas Mitigadoras e Compensatórias firmados para com a Comissão Permanente de Estudo de Impacto de Vizinhança – CPEIV.*

**Art. 7º** Fica alterado o artigo 9º, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art.9º** *Fica criada a Comissão Permanente de Estudo de Impacto de Vizinhança – CPEIV, formada por 13 (treze) servidores do Poder Executivo e 2 (dois) representantes da Sociedade Civil, com a seguinte composição:*

*I - 09 (três) representantes arquitetos e/ou engenheiros da Secretaria Municipal de Obras;*

*II - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;*

*III – 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação;*

*IV – 01 (um) representante da Companhia Municipal de Trânsito - CMT;*

*V – 02 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Finanças, sendo os representantes vinculados ao Departamento de Receita;*

*VI - 01 (um) Procurador Municipal;*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*VII – 01 (um) representante da Secretaria de Governo;*

*VIII – 02 (dois) representantes da Sociedade Civil;*

*IX - 01 (um) secretário, que não tem direito a voto.*

*§1º A Comissão Permanente de Análise de Impacto de Vizinhança será presidida por um dos representantes acima, nomeado pelo Chefe do Poder Executivo.*

*§2º A Comissão poderá requerer a emissão de parecer ou a participação de outras unidades administrativas da Municipalidade quando entender necessário, e conforme as peculiaridades e características do projeto.*

*§3º Os representantes da Comissão Permanente de Estudo de Impacto de Vizinhança deverão ser possuidores de formação em nível universitário.*

*§4º Em caso de empate nas deliberações da Comissão, o voto de desempate será do presidente da mesma.*

*§5º Os membros que compõem a Comissão Permanente de Estudo de Impacto de Vizinhança têm mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos uma única vez por igual período.*

*§6º A Comissão Permanente de Estudo de Impacto de Vizinhança - CPEIV será regulamentada, por Decreto do Poder Executivo, no que couber.*

**Art. 8º** Fica alterado o artigo 10, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passam a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 10.** Os servidores participantes da CPEIV receberão gratificação correspondente a R\$ 2.824,00 (dois mil oitocentos e vinte e quatro reais) pelo exercício de função especial, a gratificação será reajustada da mesma forma e na mesma data em que se reajustar a remuneração dos servidores.

**Art.9º** Ficam alterados os incisos II, IV, V e VI, do artigo 11, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passam a vigorar com a seguinte redação:

**Art.11 (...)**

(...)

*II - apresentação do Documento de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica -RRT do (s) do autor do projeto arquitetônico e/ou Termo de Responsabilidade Técnica dos profissionais habilitados por legislação específica e devidamente registrados pelos seus*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*respectivos Conselhos Profissionais que prevejam como atribuição o desempenho de atividades ligadas a planejamento urbano e regional.*

(...)

**IV** - apenas nos casos de construção ou implantação de novos empreendimentos será obrigatória a certidão de uso e ocupação do solo;

**V**- declaração do proprietário do empreendimento ou do responsável legal pela atividade a ser exercida, anuindo com as medidas mitigadoras e/ou compensatórias apresentadas pela CPEIV.

**VI** - apenas nos casos de construção e implantação de novos empreendimentos será exigida a declaração de viabilidade de atendimento à atividade ou empreendimento objeto do EIV pelas empresas responsáveis pelo abastecimento de água, pela coleta e tratamento de esgoto e pela distribuição de energia elétrica;

**Art.10.** Fica alterado o §1º, do artigo 14, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passam a vigorar com a seguinte redação:

(...)

§1º O prazo de que trata o caput deste Artigo poderá ser prorrogado a critério do Secretário Municipal de Obras.

(...)

**Art. 11.** Fica acrescido o parágrafo único ao artigo 15 da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passam a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 15 (...)**

**Parágrafo único.** A realização da audiência pública será de responsabilidade do proprietário do empreendimento ou do responsável legal pela atividade a ser exercida, e o procedimento para a realização da audiência pública será regulamentado por Decreto ou ato infralegal editado pela Secretaria Municipal de Obras.

**Art. 12.** Fica alterado o artigo 18, da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 18. Quando a análise efetuada pela CPEIV decidir pelo indeferimento do EIV, caberá recurso ao Secretário Municipal de Obras no prazo de 30 (trinta) dias a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

contar da notificação do proprietário do empreendimento ou responsável legal pela atividade ou responsável técnico pelo EIV.

**Art. 13.** Fica alterado o caput e o parágrafo único do artigo 19 da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018 passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 19.** *Poderão ser sugeridas pela CPEIV, para posterior decisão do Secretário Municipal de Obras, entre outras, as seguintes medidas:*

**Parágrafo único.** *Os valores arrecadados por meio de recursos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação, criado pela Lei Municipal nº 4.017, de 17 de julho de 2019, ou ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, instituído pela Lei Municipal nº 3.808, de 20 de dezembro de 2016, conforme estabelecido pelo Poder Público Municipal, visando eliminar, minimizar ou compensar os impactos negativos gerados pelo empreendimento ou pela atividade.*

**Art. 14.** Fica alterado o artigo 25 da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 25.** *As multas aplicáveis aos empreendedores ou responsáveis legais pela atividade, pelo descumprimento de cada um dos itens da Certidão de Aprovação do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança será arbitrada pelo Secretário Municipal de Obras e não poderá ser inferior a 50 (cinquenta) UFESP's e nem superior a 50.000 (cinquenta mil) UFESP's como primeira multa.*

**Art. 15.** Fica alterado o parágrafo único do artigo 29 da Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 29** *Os recursos oriundos das multas previstas nesta Lei serão destinados a critério da administração municipal aos seguintes fundos:*

*I - Fundo Municipal de Habitação, disciplinado pela Lei nº 4.017/2019, ou;*

*II - Fundo Municipal de Meio Ambiente, disciplinado pela Lei 3.808/2016, ou;*

*III - Fundo Municipal de Esporte e Lazer, disciplinado pela Lei 3.270/2008, ou;*

*IV - Fundo Municipal de Incentivo à Cultura de Cubatão, disciplinado pela Lei 3.511/2012.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art.16.** As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar correrão por conta das dotações próprias consignadas no orçamento vigente e suplementadas, se necessárias.

**Art.17.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 18.** Revogam-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**EM 10 DE JANEIRO DE 2025.**  
**“492º da Fundação do Povoado**  
**76º da Emancipação”.**

  
**CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Mensagem Explicativa**

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **“ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 9 DE OUTUBRO DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, ACRESCENTANDO DISPOSITIVOS E DANDO NOVA REDAÇÃO AOS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Projeto de Lei Complementar, ora encaminhado à e. Casa de Leis, tem a finalidade de promover alterações que visam adequação do instrumento legal já existente, a fim de lhe assegurar maior efetividade e melhor atendimento às necessidades locais, ante às necessidades surgidas na medida em que a norma ganhou vigência e subsumiu-se aos fatos, de modo a prestigiar os princípios constitucionais da Legalidade, igualdade, razoabilidade e eficiência.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é um instrumento valioso em nosso ordenamento jurídico para garantir a democracia em nosso país, a segurança nas construções, o controle na degradação ambiental equilibrado, como preceitua o caput do artigo 225, da Constituição Federal.

Portanto, resta clara a existência de dinâmica nas relações jurídicas que regem o EIV, o que motivou as alterações propostas, sob pena de restar em descompasso com a realidade da legislação atinente à matéria.

As alterações propostas visam o atendimento ao Estatuto da Cidade, que delega a competência municipal para disciplinar a matéria (Estudo de Impacto de Vizinhança).

Desta forma, compete ao Município disciplinar a matéria, bem como aperfeiçoar a norma em vigor, qual seja a Lei Complementar nº 101, de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

2018, a fim de lhe assegurar melhor efetividade, salvaguardando os interesses públicos do Município.

Diante do exposto, solicitamos seja o presente projeto de lei apreciado em regime de urgência, consoante o disposto no artigo 54 da Lei Orgânica do Município.

Cubatão, 10 de janeiro de 2025.

  
**CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 005/2025/SEJUR  
Processo Administrativo nº 7.068/2017

Cubatão, 10 de janeiro de 2025.

A Vossa Excelência o Senhor  
Vereador **ALEXANDRE MENDES DA SILVA**  
Presidente da Câmara Municipal  
Cubatão – SP.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **“ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 9 DE OUTUBRO DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, ACRESCENTANDO DISPOSITIVOS E DANDO NOVA REDAÇÃO AOS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, bem como a respectiva Mensagem Explicativa.

  
**CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal

Processo Administrativo nº 7.068/2017  
SEJUR/2025

CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO	
RECEBIDO	
AS 12:30	H.S. 14 DE 01 DE 25
POR: Bruno	PROCOLO



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

492º Ano da Fundação do Povoado e

76º Ano de Emancipação Político Administrativa

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**  
**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**  
**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**PROC. Nº:** 40/2025  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2025  
**AUTORIA:** CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO - PREFEITO  
**ASSUNTO:** ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 9 DE OUTUBRO DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, ACRESCENTANDO DISPOSITIVOS E DANDO NOVA REDAÇÃO AOS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 14 DE JANEIRO DE 2025.

**PARECER EM CONJUNTO**

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei Complementar, de autoria do Excelentíssimo Sr. Prefeito Municipal, que “**ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 9 DE OUTUBRO DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, ACRESCENTANDO DISPOSITIVOS E DANDO NOVA REDAÇÃO AOS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Estas Comissões, usando da prerrogativa prevista no art. 49 do Regimento Interno, passam a exarar Parecer em Conjunto sobre a matéria.

A Procuradoria Legislativa da Casa exarou Parecer à presente propositura, do qual acatamos e a seguir transcrevemos:

“Chega a esta Casa, para análise, o presente PLC, acompanhado de Estimativas de Impacto Econômico e Financeiro.

Esta Procuradoria solicitou diligências, visando esclarecer dúvidas, bem como sugerindo observações visando otimizar a sistemática de funcionamento e evitar eventuais discussões acerca dos procedimentos.

A origem respondeu, via ofício, no qual informa, em síntese, que o PLC foi elaborado por equipe técnica altamente especializada, a qual previu todas eventuais discussões que poderiam advir, sendo, portanto, imperiosa ‘a manutenção do texto do projeto conforme enviado, ratificando sua consistência técnica e jurídica’. (destaques nossos).



Divisão Legislativa

# Câmara Municipal de Cubatão

## Estado de São Paulo

492º Ano da Fundação do Povoado e  
76º Ano de Emancipação Política Administrativa

Inicialmente cumpre destacar que o presente Projeto de Lei Complementar altera substancialmente a Lei Complementar nº 101, de 09 de outubro de 2018, caracterizando verdadeira Codificação, estando, portanto, enquadrado no permissivo do parágrafo 1º, do artigo 166, do Regimento Interno desta Casa.

A iniciativa se adequa aos pressupostos de origem do Executivo, e encontra-se redigida em regulares formas, sendo de se realçar apenas que, por se tratar de Lei Complementar, há de obedecer para sua aprovação, o preconizado pelo art. 46, da LOM.”

Assim, em face do exposto, nos aspectos que cabem a estas Comissões a análise, o técnico, jurídico, legal, financeiro e orçamentário, **não se vislumbra óbice à normal tramitação da matéria.**

Quanto ao mérito, cabe ao Douto Plenário decidir a conveniência e oportunidade de sua aprovação.

S.M.J., é este o nosso Parecer.

Câmara Municipal de Cubatão, 06 de março de 2025.

### COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

  
Joemerson Alves de Souza  
Presidente-Relator

  
José Afonso  
Vice-Presidente

  
Edson Menezes Mota  
Membro

### COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

  
Roniele Martins da Silva  
Presidente

  
Marcos Roberto Silva  
Vice-Presidente

  
Jair Ferreira Lucas  
Membro



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

492º Ano da Fundação do Povoado e  
76º Ano de Emancipação Política Administrativa

**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

*Edson m mota*

**Edson Menezes Mota**  
**Presidente**

*Joemerson Alves de Souza*  
**Joemerson Alves de Souza**  
**Vice-Presidente**

*Washington Luiz Lessa de Souza*  
**Washington Luiz Lessa de Souza**  
**Membro**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Proc. 116/2025  
PLC Nº 29/2025

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

**ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023, QUE INSTITUI NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Acrescenta o Parágrafo único ao artigo 1º da Lei Complementar nº 135, de 28 de dezembro de 2023, com a seguinte redação:

“**Art. 1º** (...)”

**Parágrafo único.** Para fins fiscais, urbanísticos e de planejamento, o território do Município de Cubatão é considerado como zona urbana.”

**Art. 2º** Altera a redação do artigo 14 da Lei Complementar nº 135, de 28 de dezembro de 2023, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 14** O desdobro é o parcelamento que resulta em dois ou mais lotes, a partir de um já existente, produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado.”

**Art. 3º** Altera a redação do inciso I do artigo 17 da Lei Complementar nº 135, de 28 de dezembro de 2023, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 17** (...)”

I – Atender aos valores mínimos para testadas e áreas dos lotes, a depender da zona onde se localizem, presentes na tabela de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e suas notas.”

**Art. 4º** Acrescenta o artigo 33-A à Lei Complementar nº 135, de 28 de dezembro de 2023, com a seguinte redação:

“**Art. 33-A** Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou incorporação, o responsável deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.”

**Art. 5º** Altera o Anexo IV - Quadro 05: Parâmetros de Uso do Solo Conforme Zoneamento e Quadro 06: Parâmetros de Ocupação do Solo Conforme o Zoneamento,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

que passam a vigorar com a seguinte redação:

**QUADRO 05: PARÂMETROS DE USO DO SOLO CONFORME O ZONEAMENTO**

ZONA	RESIDENCIAL (R)			COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (CS)			INDUSTRIAL (IND)			INSTITUCIONAL/COMUNITÁRIO (IC)			EXTRATIVISTA/AGROPECUÁRIO (EA)	
	UNIFAMILIAR (R1)	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL (R2)	MULTIFAMILIAR VERTICAL (R3)	COMPATÍVEL (CS1)	TOLERÁVEL (CS2)	INCÔMODO (CS3)	COMPATÍVEL (IND1)	TOLERÁVEL (IND2)	INCÔMODO (IND3)	COMPATÍVEL (IC1)	TOLERÁVEL (IC2)	INCÔMODO (IC3)		
ZCO	A	A	-	A	A	-	A	-	-	A	A	C	C	
ZQU	A	A	A	A	A	C(1)	A	-	-	A	A	A	-	
ZDE	1	-	-	-	C(2)	A	A(3)	C(2)	A	A	C	C	C	C
	2	-	-	-	C(2)	A	A	C(2)	A	A	C	C	C	C
	3	-	-	-	A	A	A	A	A	-	C	C	C	-
	4a	-	-	-	A	A	C(4)	A	A	-	C	C	C	-
	4b	-	-	-	A	A	A	A	A	C	C	C	C	C
ZEU	A	A	A	A	A	C	A	A	-	A	A	A	C	
ZET	ZET 1	-	-	-	C(2)	C(2)	C(2)	C(2)	C(2)	C(2)	C(2)	C(2)	C(2)	C
	ZET 2	-	-	-	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	ZET 3	-	-	-	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ZEPE	-	-	-	C	-	-	-	-	-	C	C	-	C	
ZEPESM	-	-	-	C	-	-	-	-	-	C	C	-	C	
ZEPAE	-	-	-	C	-	-	-	-	-	C	C	-	C	
ZEIS	1	A	A	A	A	A	-	A	-	-	A	A	A	C
	2	A	A	A	A	A	-	A	-	-	A	A	A	C
CCS	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

**Adequado (A):** sem restrições, observados os artigos 52 a 55 desta lei;

**Condicional (C):** desde que obedecidos todos os parâmetros do Quadro 04 (Anexo III);

**Proibido (-)**

- (1) Os empreendimentos de interesse público caracterizados enquanto CS3 serão passíveis de análise pela Divisão de Aprovação de Projetos após submissão e aprovação do projeto pelas entidades necessárias demarcadas no Anexo III - Tabela 03: Enquadramento dos usos não residenciais com base nas atividades econômicas definidas pelo CNAE.
- (2) Somente serão autorizados comércios e serviços polarizados (inseridos em glebas/lotamentos industriais, com controle de acesso e de atendimento exclusivo ao público interno da gleba/lotamento) de apoio à atividade industrial.
- (3) Na região do Sítio Cafezal são proibidas as atividades de armazenamento e empilhamento de containers, além do tráfego



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

de carretas BI-TREM, por causarem impacto na estruturação viária e consequente redução do nível de serviço viário, além de danos ao patrimônio histórico local.

(4) Apenas quando os lotes forem autossuficientes à demanda de carga e descarga de mercadorias, vagas de estacionamento ou polarizados em centros de atividades complementares à atividade industrial e sem prejuízo à integridade física do público alvo e ao nível de serviço do sistema viário, exceto containers.

(5) Na região da Ilha do Tatu são proibidas as atividades retroportuárias.

(6) Para os Corredores de Comércio e Serviço (CCS), os usos seguirão as permissões da zona em que estes se encontram inseridos.

## QUADRO 06: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO CONFORME O ZONEAMENTO

ZONA	TESTADA MÍNIMA (m)/ LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (C.A.Mín.)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (C.A.B.)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (C.A.Máx.)	TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O.)	TAXA DE PERMEABILIDADE (T.P.)	RECUE FRONTAL (m)	RECUE LATERAL (m)	RECUE FUNDO (m)	ALTURA MÁXIMA (QTDE. PAVIMENTOS)	
ZCO	5 / 125	-	-	-	0,60	0,15	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	2	
ZQU	5/ 125 <sup>(2)</sup>	0,50	6,00	7,00	0,75	0,05	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	-	
ZDE	1	5 / 125	0,30	2,00	-	0,80	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	-	
	2	5 / 125	0,30	2,00	-	0,80	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	-	
	3	5 / 125	0,30	5,00	6,00	0,80	0,05	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	-
	4a	5 / 125	0,30	3,00	4,00	0,80	0,05	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	-
	4b	5 / 125	0,30	3,00	4,00	0,80	0,05	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	-
ZEU	10 / 250 <sup>(2)</sup>	0,50	6,00	7,00	0,75	0,10	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	-	
ZET	ZET 1 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZET 2 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZET 3 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZEPE <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZEPESM <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZEPAE <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZEIS	1	(5)	-	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	-	
	2	5 / 125	0,50	5,00	6,00	0,60	0,05	4,00	1,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(1)</sup>	-
CCS	(6)	(6)	(6)	(6)	0,95	0,05	4,00 <sup>(7)</sup>	1,50 <sup>(1)(7)</sup>	1,50 <sup>(1)(7)</sup>	-	

Notas:

(1) Os recuos laterais e de fundos serão dispensados quando não houver aberturas (iluminação e/ou ventilação) para as divisas em lotes com testada menor ou igual a 10,00m (dez metros). Nestes casos, o coeficiente de aproveitamento básico passa a ser de 1,50 e a edificação não pode exceder 9,00m (nove metros) de altura ou 3 (três) pavimentos, o que for mais restritivo. Para os recuos laterais e de fundo, serão adotados os valores resultantes de H/15 (H corresponde a altura, em metros, entre o piso do pavimento térreo e a laje de cobertura) ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), o que for mais restritivo. Essa regra não vale para a categoria de uso Industrial, nas subcategorias Tolerável (IND2) e Incômodo (IND3), que deverão seguir o que determina a tabela acima. No caso dos



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

lotes situados nas ZDE, o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) será admitido desde que sejam seguidas as instruções dos órgãos competentes no que diz respeito às restrições quanto à periculosidade.

(2) Em caso de desdobro de lotes existentes anteriores à promulgação desta Lei, a testada mínima dos novos lotes deverá ser maior ou igual a 5,00m (cinco metros).

(3) Prevê-se para as ZET parâmetros de ocupação específicos, determinados, em cada caso, pela Prefeitura.

(4) Por se tratarem de zonas especiais de proteção ambiental, a ocupação dependerá da anuência dos órgãos ambientais.

(5) Para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) I, os parâmetros de ocupação se darão através de decretos específicos.

(6) Para os Corredores de Comércio e Serviço (CCS), as testadas, áreas mínimas de lote e coeficientes de aproveitamento seguirão os parâmetros da zona em que estes se encontram inseridos.

(7) Em caso de uso comercial, de serviços e industrial, são dispensados os recuos (frontal, lateral e fundo) e será permitida a utilização das taxas de ocupação maior e de permeabilidade menor para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, e somente sem aberturas de iluminação e/ou ventilação para as divisas.

Notas:

1. Vide Tabela 01 para conhecimento dos CCS.
2. Para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e Taxas de Ocupação e Permeabilidade, vide artigos 67, 68, 70 e 71;
3. Vide art. 69 para conhecimento das instalações permitidas na área livre resultante do recuo de alinhamento predial;  
Vide art. 71 para conhecimento dos casos especiais relativos aos parâmetros de ocupação

**Art. 6º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**EM 29 DE JANEIRO DE 2025.**  
**“492º da Fundação do Povoado**  
**76º da Emancipação”**

  
**CESAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## MENSAGEM EXPLICATIVA

Senhor Presidente,  
Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar, para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, Projeto de Lei Complementar que **“ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023, QUE INSTITUI NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano é uma ferramenta essencial para a gestão e o planejamento territorial do Município. Ela organiza o desenvolvimento urbano ao estabelecer critérios claros para a ocupação dos espaços, permitindo um crescimento ordenado, a preservação ambiental e a valorização econômica das áreas. Além disso, assegura o equilíbrio entre os interesses privados e coletivos, promovendo a qualidade de vida da população e a sustentabilidade da cidade.

Por meio dessa legislação, é possível orientar o estabelecimento de atividades econômicas, preservar áreas de proteção ambiental, definir diretrizes para infraestrutura e serviços públicos e garantir que o desenvolvimento atenda às demandas atuais e futuras da sociedade.

O dispositivo que se pretende inserir, prevendo que o território do Município de Cubatão é considerado como zona urbana para fins fiscais, urbanísticos e de planejamento, é uma medida estratégica e alinhada aos objetivos de justiça tributária e eficiência na gestão urbana.

Do ponto de vista fiscal, a inclusão deste dispositivo é essencial para a definição de parâmetros claros para a incidência do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). Essa determinação evita dúvidas quanto à tributação de imóveis



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

localizados em áreas periféricas ou com características rurais, garantindo que o imposto seja aplicado de forma justa e abrangente.

Além disso, a unificação do território como zona urbana simplifica os processos de planejamento e gestão territorial, possibilitando maior eficiência na aplicação de políticas públicas e na execução de obras e serviços. Essa abordagem também reflete a realidade urbana do município, que é predominantemente caracterizado por atividades industriais, comerciais e residenciais em áreas integradas.

A alteração do artigo 14 busca redefinir o conceito de desdobro, ampliando sua abrangência para parcelamentos que resultem em dois ou mais lotes. Essa modificação é essencial para atender às necessidades atuais de ordenamento territorial e adequar a legislação à prática recorrente no mercado imobiliário, conferindo maior clareza e efetividade à norma.

A inclusão do artigo 33-A, por sua vez, estabelece a obrigatoriedade de que o responsável pelo projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou incorporação proceda ao registro imobiliário no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação. Essa medida visa aumentar a segurança jurídica e promover maior celeridade e regularidade fundiária, prevenindo a inércia do particular que pode gerar prejuízos ao planejamento urbano e à arrecadação municipal.

As alterações propostas no Quadro 05 (Parâmetros de Uso do Solo) e no Quadro 06 (Parâmetros de Ocupação do Solo) foram realizadas para tornar os critérios de uso e ocupação mais claros e adaptáveis às especificidades das diferentes zonas urbanas e especiais do município. Essas adequações refletem a necessidade de alinhar a legislação às realidades locais, garantindo que os parâmetros estabelecidos contribuam para um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.

As alterações propostas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano refletem a dinâmica natural de uma cidade em constante transformação. As demandas da população, as mudanças nos setores econômicos e a evolução das práticas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ambientais exigem adaptações regulares nas normas urbanísticas.

A revisão das permissões e restrições para determinadas atividades é fundamental para fomentar o desenvolvimento econômico, atrair investimentos e atender às necessidades da comunidade. Tais mudanças também permitem mitigar conflitos de uso do solo, assegurando que as atividades sejam compatíveis com o entorno e promovam a convivência harmoniosa entre os diversos setores da sociedade.

A aprovação das alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano é um passo necessário para garantir a modernização das normas que regem o território municipal, promovendo justiça fiscal, eficiência administrativa e o desenvolvimento sustentável, refletindo o compromisso da Administração Municipal com o progresso ordenado e o bem-estar de nossa população.

Com efeito, solicitamos seja o presente Projeto de Lei Complementar apreciado na forma e prazos previstos no artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 29 de janeiro de 2025.

  
**CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal

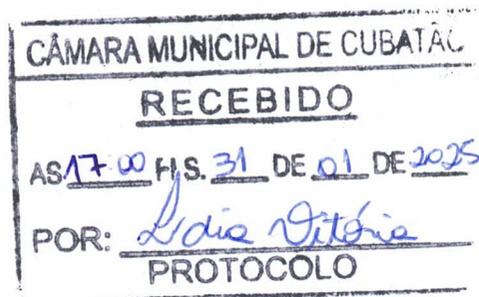


PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 028/2025/SEJUR  
Processo Administrativo nº 6.319/2019

Cubatão, 29 de janeiro de 2025.

Excelentíssimo Senhor  
**Vereador ALEXANDRE MENDES DA SILVA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
De Cubatão – SP



Excelentíssimo Senhor,

Servimo-nos do presente para encaminhar à apreciação dessa Edilidade, Projeto de Lei Complementar que **“ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023, QUE INSTITUI NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, bem como a respectiva Mensagem Explicativa.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de elevada estima e apreço.

  
**CESAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

492º Ano da Fundação do Povoado e  
76º Ano de Emancipação Política Administrativa

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**  
**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**  
**COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO E BEM-ESTAR DA**  
**VIDA ANIMAL**  
**COMISSÃO DE SEGURANÇA PÚBLICA**  
**COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, EMPREGO, TRABALHO E**  
**RENDA**  
**COMISSÃO DE TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA**

**PROC. Nº: 116/2025**  
**ESPÉCIE: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 29/2025**  
**AUTORIA: CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO - PREFEITO**  
**ASSUNTO: ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023, QUE INSTITUI NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**  
**DATA: 31 DE JANEIRO DE 2025.**

**PARECER EM CONJUNTO**

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei Complementar, de autoria do Excelentíssimo Sr. Prefeito Municipal, que “**ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023, QUE INSTITUI NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Estas Comissões, usando da prerrogativa prevista no art. 49 do Regimento Interno, passam a exarar Parecer em Conjunto sobre a matéria.

Em sua Mensagem Explicativa o autor assevera que a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano é uma ferramenta essencial para a gestão e o planejamento territorial do Município. Ela organiza o desenvolvimento urbano ao estabelecer critérios claros para a ocupação dos espaços, permitindo um crescimento ordenado, a preservação ambiental e a valorização econômica das áreas. Além disso, assegura o equilíbrio entre os interesses privados e coletivos, promovendo a qualidade de vida da população e a sustentabilidade da cidade.

Por meio dessa legislação, é possível orientar o estabelecimento de atividades econômicas, preservar áreas de proteção ambiental, definir diretrizes para infraestrutura e serviços públicos e garantir que o desenvolvimento atenda às demandas atuais e futuras da sociedade.



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

492º Ano da Fundação do Povoado e  
76º Ano de Emancipação Política Administrativa

Assevera, ainda, que o dispositivo que se pretende inserir, prevendo que o território do Município de Cubatão seja considerado como zona urbana para fins fiscais, urbanísticos e de planejamento, é uma medida estratégica e alinhada aos objetivos de justiça tributária e eficiência na gestão urbana.

Do ponto de vista fiscal, a inclusão deste dispositivo é essencial para a definição de parâmetros claros para a incidência do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). Essa determinação evita dúvidas quanto à tributação de imóveis localizados em áreas periféricas ou com características rurais, garantindo que o imposto seja aplicado de forma justa e abrangente.

Também, a unificação do território como zona urbana simplifica os processos de planejamento e gestão territorial, possibilitando maior eficiência na aplicação de políticas públicas e na execução de obras e serviços. Outrossim essa abordagem reflete a realidade urbana do município, que é predominantemente caracterizado por atividades industriais, comerciais e residenciais em áreas integradas.

Esclarece que a alteração do artigo 14 busca redefinir o conceito de desdobro, ampliando sua abrangência para parcelamentos que resultem em dois ou mais lotes, sendo essa modificação essencial para atender às necessidades atuais de ordenamento territorial e adequar a legislação à prática recorrente no mercado imobiliário, conferindo maior clareza e efetividade à norma.

Por sua vez, a inclusão do artigo 33-A estabelece a obrigatoriedade de que o responsável pelo projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou incorporação proceda ao registro imobiliário no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação. Tal medida visa aumentar a segurança jurídica e promover maior celeridade e regularidade fundiária, prevenindo a inércia do particular que pode gerar prejuízos ao planejamento urbano e à arrecadação municipal.

Acrescenta ainda que as alterações propostas no Quadro 05 (Parâmetros de Uso do Solo) e no Quadro 06 (Parâmetros de Ocupação do Solo) foram realizadas para tornar os critérios de uso e ocupação mais claros e adaptáveis às especificidades das diferentes zonas urbanas e especiais do município. Essas adequações refletem a necessidade de alinhar a legislação às realidades locais, garantindo que os parâmetros estabelecidos contribuam para um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

492º Ano da Fundação do Povoado e  
76º Ano de Emancipação Política Administrativa

Por fim, ressalta que as alterações propostas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano refletem a dinâmica natural de uma cidade em constante transformação. As demandas da população, as mudanças nos setores econômicos e a evolução das práticas ambientais exigem adaptações regulares nas normas urbanísticas. Desse modo, a revisão das permissões e restrições para determinadas atividades é fundamental para fomentar o desenvolvimento econômico, atrair investimentos e atender às necessidades da comunidade. Tais mudanças também permitem mitigar conflitos de uso do solo, assegurando que as atividades sejam compatíveis com o entorno e promovam a convivência harmoniosa entre os diversos setores da sociedade, sendo a aprovação dessas alterações um passo necessário para garantir a modernização das normas que regem o território municipal, promovendo justiça fiscal, eficiência administrativa e o desenvolvimento sustentável, refletindo o compromisso da Administração Municipal com o progresso ordenado e o bem-estar de nossa população.

Após diligências das Comissões Permanentes, o Sr. Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos encaminhou a esta Casa de Leis o Ofício nº 042/SEJUR/2025, com esclarecimentos da unidade competente aos apontamentos da Procuradoria Legislativa, os quais destacamos e transcrevemos a seguir:

“Pelos motivos expostos na Mensagem Explicativa (...) o Chefe deste Poder Executivo encaminhou à E. Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que altera e acrescenta dispositivos na Lei Complementar n.º 135/2023 (...).

Após análise da proposta, o Sr. Procurador Jurídico Legislativo elaborou parecer contrário ao acréscimo do Parágrafo único ao art. 1º do supracitado diploma, que estabelece que ‘para fins fiscais, urbanísticos e de planejamento, o território do Município de Cubatão é considerado zona urbana’.

Alega, em síntese, que a proposta afronta a previsão do art. 32, § 1º, do ‘Código Tributário Nacional’ (CTN), que prevê que, para a incidência do IPTU, o imóvel deve estar situado na zona urbana do Município, assim considerados aqueles imóveis com pelo menos dois melhoramentos.

No entanto, o § 2º do mesmo dispositivo do CTN esclarece que a lei municipal pode considerar como zona urbana áreas não contempladas pelo critério do § 1º, desde que destinadas à expansão urbana ou a outro tipo de urbanização.



Divisão Legislativa

# *Câmara Municipal de Cubatão*

## *Estado de São Paulo*

492º Ano da Fundação do Povoado e  
76º Ano de Emancipação Política Administrativa

Ademais, a Súmula n.º 626 do STJ estabelece que ‘a incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN’.

A previsão de que todo o território do Município de Cubatão seja considerado zona urbana não é inovação legislativa recente, já constando na antiga Lei Complementar n.º 2.513/1998, em seu art. 3º, sem que houvesse impugnação judicial ou administrativa ao longo de sua vigência, tanto por particulares quanto pela União.

No que concerne ao questionamento do Sr. Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos sobre eventual ‘guerra fiscal’ com a União, importa ressaltar que a própria administração federal, conforme consta no site do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), do Ministério da Fazenda, reconhece que todo o território do Município de Cubatão é zona urbana, uma vez que não cadastrou ou vetorizou nenhum imóvel rural dentro dos limites municipais.

O SINTER é uma plataforma de integração de bases de dados cadastrais e registrais de imóveis, criada pela União para padronizar e centralizar informações territoriais, servindo como referência para os órgãos da administração pública de todos os entes.

Assim, a previsão contida na proposta legislativa está em consonância com a base de dados cartográficos da União, não havendo risco de conflitos institucionais ou de natureza fiscal que possam comprometer a validade da medida, uma vez que não há incidência de ITR sobre imóveis localizados no Município de Cubatão.

Portanto, a proposta em comento é compatível com o Código Tributário Nacional e visa uniformizar o tratamento fiscal e urbanístico do território municipal, sem afronta à legislação de regência da matéria, garantindo segurança jurídica, evitando teses em sentido contrário pelos contribuintes, bem como garantindo maior previsibilidade na arrecadação do IPTU, o que resulta no equilíbrio das contas públicas”.

Assim, em face do exposto, nos aspectos que cabem a estas Comissões a análise, o técnico, jurídico e legal, **não se vislumbra óbice à normal tramitação da matéria.**

Quanto ao mérito, cabe ao Douto Plenário decidir a conveniência e oportunidade de sua aprovação.



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

492º Ano da Fundação do Povoado e  
76º Ano de Emancipação Política Administrativa

S.M.J., é este o nosso Parecer.  
Câmara Municipal de Cubatão, 06 de março de 2025.

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

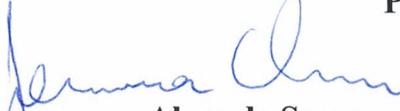
  
Joemerson Alves de Souza  
Presidente-Relator

  
José Afonso  
Vice-Presidente

  
Edson Menezes Mota  
Membro

**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

  
Edson Menezes Mota  
Presidente

  
Joemerson Alves de Souza  
Vice-Presidente

  
Washington Luiz Lessa de Souza  
Membro

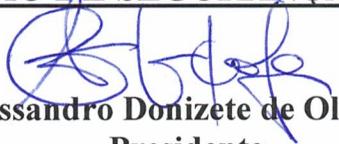
**COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO E BEM-ESTAR DA  
VIDA ANIMAL**

  
José Elan dos Santos Gomes  
Presidente

  
Alessandro Donizete de Oliveira  
Vice-Presidente

  
Washington Luiz Lessa de Souza  
Membro

**COMISSÃO DE SEGURANÇA PÚBLICA**

  
Alessandro Donizete de Oliveira  
Presidente

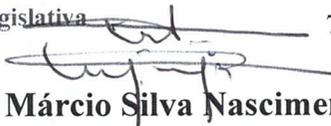


# *Câmara Municipal de Cubatão*

## *Estado de São Paulo*

Divisão Legislativa

492º Ano da Fundação do Povoado e  
76º Ano de Emancipação Política Administrativa

  
**Márcio Silva Nascimento**  
Vice-Presidente

  
**Jair Ferreira Lucas**  
Membro

### **COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, EMPREGO, TRABALHO E RENDA**

  
**Ronaldo Araujo Queiroz**  
Presidente

  
**Daniel Barbosa de Assis Silva**  
Vice-Presidente

  
**Roniele Martins da Silva**  
Membro

### **COMISSÃO DE TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA**

  
**Marcos Roberto Silva**  
Presidente

  
**José Elan dos Santos Gomes**  
Vice-Presidente

  
**Guilherme dos Santos Malaquias**  
Membro