



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	
	2	-	-	-	C(2)	A	A	C(2)	A	A	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	
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	
	ZET 2	-	-	-	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
	ZET 3	-	-	-	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)	

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

**Condicionado (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.)	RECUO FRONTAL (m)	RECUO LATERAL (m)	RECUO 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

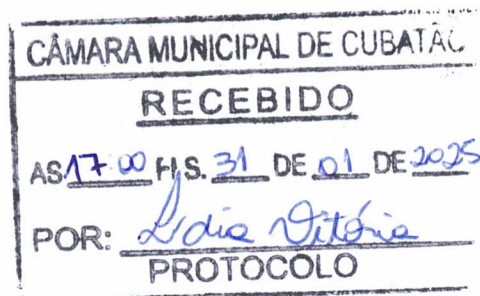


PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

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