



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO 17.919/2023  
SEJUR/2025

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, ATRAVÉS DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, A ANISTAR DÉBITOS EXISTENTES EM FAVOR DA COMPANHIA CUBATENSE DE URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - CURSAN, DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO DE QUITAÇÃO DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS”.**

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo, através da Procuradoria Geral do Município, autorizado a conceder anistia aos débitos existentes constituídos por municípios em favor da Companhia Cubatense de Urbanização e Saneamento - CURSAN, em razão da aquisição de unidades habitacionais, dando por quitado o pagamento.

**Parágrafo Único.** Os débitos existentes mencionados no "caput" deste artigo serão definitivamente extintos, sendo vedada a cobrança administrativa ou judicial.

**Art. 2º** Aplica-se a concessão de anistia inclusive para eventuais casos judicializados.

**Art. 3º** Em nenhuma hipótese serão restituídos valores de pagamentos efetuados anteriores à dissolução da Companhia, e anteriormente à edição desta Lei Complementar.

**Art. 4º** Nos casos em que um mesmo devedor seja responsável por vários débitos, considerar-se-ão individualmente cada unidade habitacional.

**Art. 5º** Para a referida quitação através da presente anistia, o munícipe deverá comprovar ser o titular do contrato originário, ou então que sucedeu corretamente em cadeia contratual.

## SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Prefeitura Municipal de Cubatão | Paço Municipal: Praça dos Emancipadores, s/nº - Centro - Cubatão/SP - cep: 11510-900 |



PABX: 13 3513-4001



www.cubatão.sp.gov.br



/prefeituradecubatão



/prefeituradecubatão



/prefeituradecubataooficial



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO 17.919/2023  
SEJUR/2025

**Art. 6º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
EM 14 DE MARÇO DE 2025.  
"492º da Fundação do Povoado  
76º da Emancipação".

  
**CESAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal

## SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Prefeitura Municipal de Cubatão | Paço Municipal: Praça dos Emancipadores, s/nº - Centro - Cubatão/SP - cep: 11510-900 |

PABX: 13 3513-4001 [www.cubatao.sp.gov.br](http://www.cubatao.sp.gov.br) [/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/prefeituradecubataooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO 17.919/2023  
SEJUR/2025

## Mensagem Explicativa

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, ATRAVÉS DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, A ANISTIAR DÉBITOS EXISTENTES EM FAVOR DA COMPANHIA CUBATENSE DE URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - CURSAN, DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO DE QUITAÇÃO DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS”**.

O presente projeto de Lei Complementar tem por objetivo autorizar o Poder Executivo a conceder anistia aos débitos existentes, constituídos por munícipes, quando da aquisição de unidades habitacionais com intermediação da extinta Companhia Cubatense de Urbanização e Saneamento - CURSAN, cujos valores totalizam a R\$ 57.000,00, dando por quitado o pagamento, a todos os mutuários com débitos.

A extinção da empresa de economia mista CURSAN se deu por meio da Lei Municipal n. 3.825 de 29 de maio de 2017, regulamentada pelo Decreto Municipal n. 10.629 de 03 de agosto de 2017.

Em da ausência de procedimento e/ou credor para quitação de saldos existentes em nome dos adquirentes de unidades habitacionais até o presente momento e dado, faz-se necessária a anistia dos mesmos para a resolução de diversos cenários, inclusive para a segurança dos munícipes em relação à sua moradia.

Após tramitar o Processo Administrativo 17.919/2023 junto a esta municipalidade, o qual tem por assunto a **Remissão de Débitos existentes constituídos por munícipes devidos à extinta Cursan, em razão da aquisição de unidades habitacionais nas décadas de 1980/1990**, extraímos a seguinte manifestação conclusiva:

## SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Prefeitura Municipal de Cubatão | Paço Municipal: Praça dos Emancipadores, s/nº - Centro - Cubatão/SP - cep: 11510-900 |

PABX: 13 3513-4001 www.cubatao.sp.gov.br /prefeituradecubatao /prefeituradecubatao /prefeituradecubataooficial



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO 17.919/2023  
SEJUR/2025

“Ao analisar a manifestação de fls. 51/53 do Procurador Geral do Município, datada de 06/02/2025, vimos por meio deste expor, com maior abrangência, os motivos do interesse público do **pedido** de “Remissão de Débitos existentes constituídos por munícipes devidos à extinta Cursan, em razão da aquisição de unidades habitacionais nas décadas de 1980/1990”, **feito** por esta Secretaria de Habitação em 08/12/2023.

Como é notório, Cubatão tem empregado cada vez mais energia na regularização fundiária das unidades entregues por esta municipalidade, acreditando que o título (escritura) não é apenas uma formalidade a ser cumprida. **A entrega dos títulos é uma política pública de grande relevância ao interesse público e social.**

Para conseguir avançar na regularização dos núcleos Projeto Costa Muniz, Projeto São Pedro, Projeto Nhapium, Vila Natal e Jardim Nova República, já foi exposta a dificuldade de realizar a cobrança destes mutuários, às fls. 42 do processo em questão, com base na inviabilidade de enfrentar um lapso temporal de quase 40 anos, convertendo e convergindo os sistemas utilizados pela extinta Cursan. Assim, mesmo que os mutuários quisessem quitar, não é possível, o que os impede de cumprir o requisito da quitação para o devido registro da Regularização Fundiária junto a tábua predial local (Oficial de Registro de Imóveis).

Vejamos o quadro a seguir:

BAIRRO	TOTAL UNIDADES	MUTUÁRIOS DÉBITO	%	TOTAL - R\$
PROJETO COSTA MUNIZ	88	8	9,09	R\$ 2.253,25
PROJETO SÃO JOSÉ	40	23	57,5	R\$ 2.641,99
PROJETO NHAPIUM	218	10	4,59	R\$ 288,23
VILA NATAL	1.043	297	28,48	R\$ 4.082,14
JARDIM NOVA REPÚBLICA	1.110	210	18,92	R\$ 47.701,26
	<b>2499</b>	<b>548</b>		<b>R\$ 56.966,87</b>

## SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Prefeitura Municipal de Cubatão | Paço Municipal: Praça dos Emancipadores, s/nº - Centro - Cubatão/SP - cep: 11510-900 |

PABX: 13 3513-4001 | [www.cubatao.sp.gov.br](http://www.cubatao.sp.gov.br) | [/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao) | [/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao) | [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/prefeituradecubataooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO 17.919/2023  
SEJUR/2025

Observando o quadro sob a ótica da QUANTIDADE de mutuários e comparando o total de unidades por bairro em relação aos mutuários que estão em débito (pendentes da apresentação do termo de quitação), resguardada a devida proporcionalidade, o percentual não ultrapassa 22%.

**Total de Unidades: 2499**  
**Total de Mutuários em Débito: 548**  
**Percentual: 21,92%**

A Vila Natal e o Jardim Nova República estão na fase de entrega das escrituras, mas mesmo que os mutuários trouxessem todos os documentos pessoais, falta-lhes o Termo de Quitação.

BAIRRO	TOTAL UNIDADES	PENDENTE DE RECEBER TÍTULO	MUTUÁRIOS DÉBITO
VILA NATAL	1.043	709	297
JARDIM NOVA REPÚBLICA	1.110	627	210

Desta forma, na Vila Natal, dos 709 munícipes pendentes de receber o título, 297 não vão conseguir por inviabilidade técnica (extinção da Cursan). No Jardim Nova República, dos 627 pendentes, os mutuários que serão inviabilizados somam 210.

Outro ponto importante é o **impacto financeiro IRRELEVANTE**. A soma dos débitos perfaz o total de R\$ 56.966,87 apurado em 01/05/2017, que atualizado em 18/02/2025 chegou-se ao montante de R\$ 179.210,36, e já consta no processo, às fls. 57, que esse valor não afeta as metas fiscais para os exercícios de 2025, 2026 e 2027, perfazendo-o irrisório quando transformado em percentual: **0,011%**.

O interesse público da municipalidade está no fato que não pode entregar tais títulos porque os mutuários

## SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Prefeitura Municipal de Cubatão | Paço Municipal: Praça dos Emancipadores, s/nº - Centro - Cubatão/SP - cep: 11510-900 |

PABX: 13 3513-4001 [www.cubatao.sp.gov.br](http://www.cubatao.sp.gov.br) [/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/prefeituradecubataooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO 17.919/2023  
SEJUR/2025

não irão conseguir apresentar o Termo de Quitação, inviabilizado pela necessidade do passado em extinguir a Cursan (Lei Municipal n. 3.825 de 29/05/2017).

A busca pelo fim do déficit habitacional na cidade de Cubatão é um objetivo perseguido diariamente por esta Secretaria, e atualmente, em relação aos núcleos Projeto Costa Muniz, Projeto São Pedro, Projeto Nhapium, Vila Natal e Jardim Nova República, a remissão dos débitos tornou-se convenientemente de extrema necessidade.

A entrega dos títulos (escritura) tem diversos **efeitos práticos positivos na vida dos munícipes** que, além de valorizar o imóvel por estar com a documentação em dia, também **permite reformar sua unidade** levantando recursos do programa Minha Casa Minha Vida, junto às entidades financeiras.

Desta forma, estamos buscando permitir que pessoas que vivem na informalidade por 30 até 40 anos, possam ter o título definitivo de suas moradias, sem caracterizar tratamento discriminatório entre contribuintes em situação análoga, e como a manifestação do Procurador Geral do Município (fls. 51/53) ventila que é juridicamente possível o projeto de Lei Complementar concedendo anistia de débitos à empresa Cursan, tal medida irá contribuir até com o Cadastro Habitacional Municipal instituído pela Lei Municipal n. 4.279 de 22/11/2023, contemplando famílias e fazendo com que a fila de interessados seja atualizada, acaso algum munícipe seja promitente comprador(a) por instrumento particular e cadastrado(a) concomitantemente para outros atendimentos habitacionais ou sociais (MCMV, CDHU, SIACI, CADMUT, etc.)” (Carlos André de Souza Lima – Secretário-Adjunto de Habitação)

Além disso, a Prefeitura de Cubatão vem desenvolvendo um efetivo trabalho no processo de Regularização Fundiária do território, de forma a conceder títulos de propriedade aos munícipes titulares ou detentores de posse de áreas até então irregulares. Para tanto, dentre a documentação necessária, deve ser

## SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Prefeitura Municipal de Cubatão | Paço Municipal: Praça dos Emancipadores, s/nº - Centro - Cubatão/SP - cep: 11510-900 |

PABX: 13 3513-4001 [www.cubatao.sp.gov.br](http://www.cubatao.sp.gov.br) [/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/prefeituradecubataooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO 17.919/2023  
SEJUR/2025

apresentada a quitação do imóvel, o que por inúmeras vezes impede o procedimento ante a sua ausência.

Cumpre-nos ressaltar que os valores das parcelas anuais não pagas ao tempo da extinção da CURSAN são irrisórios, e limitados a R\$ 200,00 no ano, sendo que a sua anistia não causará impacto financeiro relevante para o orçamento municipal.

Por outro lado, a anistia desses débitos trará grandes benefícios ao município, com a efetiva segurança da quitação do imóvel de cada adquirente, bem como a consequente adequação no procedimento de regularização fundiária.

Diante do exposto, certos de que vossas senhorias estarão perceptíveis à relevância do projeto proposto, e pelas razões apresentadas, solicitamos seja o presente projeto de Lei Complementar apreciado da forma mais breve possível.

Assim, tratando-se de Projeto de Lei Complementar de suma importância, solicitamos seja apreciado em regime de urgência, nos termos do que dispõe o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 14 de março de 2025.

  
**CESAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal

## SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Prefeitura Municipal de Cubatão | Paço Municipal: Praça dos Emancipadores, s/nº - Centro - Cubatão/SP - cep: 11510-900 |

PABX: 13 3513-4001

[www.cubatao.sp.gov.br](http://www.cubatao.sp.gov.br)

[/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao)

[/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao)

[/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/prefeituradecubataooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO 17.919/2023  
SEJUR/2025

Ofício nº 48/2025/SEJUR  
Processo Administrativo nº 17.919/2023

Cubatão, 14 de março de 2025.

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

Senhor Presidente,

<b>CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO</b>
<b>RECEBIDO</b>
AS 15:45 H.S. 23 DE 03 DE 25
POR: <u>Wenderson</u>
<b>PROTOCOLO</b>

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, ATRAVÉS DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, A ANISTIAIR DÉBITOS EXISTENTES EM FAVOR DA COMPANHIA CUBATENSE DE URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - CURSAN, DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO DE QUITAÇÃO DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS”, bem como a respectiva Mensagem Explicativa.

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

  
**CESAR DA SILVA NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal

**SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**



Prefeitura Municipal de Cubatão | Paço Municipal: Praça dos Emancipadores, s/nº - Centro - Cubatão/SP - cep: 11510-900 |

 PABX: 13 3513-4001  [www.cubatao.sp.gov.br](http://www.cubatao.sp.gov.br)  /prefeituradecubatao  /prefeituradecubatao  /prefeituradecubataooficial