



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR *Nº 57/2021*

*Fl. 02  
JA*

GERAL	PART.	CLASSE	FUNC.
<i>479 2021</i>	<i>-</i>	<i>7</i>	<i>QVALESMA</i>

INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, LEI Nº 10257/2001 (ESTATUTO DAS CIDADES), BEM COMO COM FUNDAMENTO NO ART. 15 DA LEI MUNICIPAL Nº 2512/1998 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Art. 1º** Ficam instituídos no Município de Cubatão os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos artigos. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e no art. 15 da Lei Municipal nº 2.512, de 10 de setembro de 1998 (Plano Diretor).

**Art. 2º** O proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá promover seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - Parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;
- III - Desapropriação, na forma prevista no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

**§ 1º** Ficam estabelecidos para aplicação das regras fixadas por esta Lei Complementar, os seguintes perímetros, definidos na Lei Municipal nº 2.513, de 10 de setembro de 1998:

- I - Zonas Residenciais: ZR1, ZR2 – 1, ZR2 – 2, ZR2 – 3, ZR2 – 4, ZR2 – 5, ZR3 – 1, ZR3 – 2, ZR3 – 3A, ZR3 – 3B, ZR3 – 3C;
- II - Zona de Comércio Central – ZCC;
- III - Zonas de Comércio e Serviços de Apoio à Indústria – ZCS – 1, ZCS – 2, ZCS – 3, ZCS – 4A, ZCS – 4B, ZCS – 4C, ZCS – 4D, ZCS – 4E;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

Pl. 03  
TJR

IV - Zona Industrial: ZI - 1, ZI - 2, ZI - 3.

§ 2º Para os efeitos desta Lei Complementar são consideradas:

- I - Áreas não edificadas - imóveis com coeficiente de aproveitamento efetivamente utilizado igual a 0 (zero);
- II - Áreas subutilizadas - imóveis com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido no anexo 3 da Lei nº 2.513, de 10 de setembro de 1998.
- III - Imóveis não utilizados - os imóveis regularmente edificados e que estejam desocupados por mais de 1 (um) ano ininterrupto, conforme constatado pela fiscalização municipal competente, ressalvados os casos de cumprimento de decisão judicial.

§ 3º Não serão considerados imóveis subutilizados:

- I - aqueles nos quais hajam atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;
- II - aqueles tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo;

§ 4º Os proprietários dos imóveis referidos no § 2º serão notificados pelo Poder Público Municipal para cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º Os proprietários de áreas não edificadas ou subutilizadas que forem notificados deverão protocolizar pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação no prazo máximo de 1 (um) ano da notificação.

§ 6º O parcelamento ou edificação deverá ser iniciado no prazo improrrogável de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 7º Para os empreendimentos de grande porte, assim definidos como aqueles com área construída superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), poderá ser autorizado, em caráter excepcional, a execução da edificação em etapas, desde que o projeto compreenda o empreendimento como um todo.

§ 8º Para identificar se o imóvel está desocupado por mais de 1 (um) ano, será considerada pelo menos uma das seguintes condições:

- I - uso não residencial:





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

- a) última licença municipal de funcionamento encerrada há mais de 1 (um) ano;
- b) corte de energia elétrica há mais de 1 (um) ano;
- c) corte do fornecimento de água há mais de 1 (um) ano;
- d) estado de abandono, comprovado por laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Obras;
- e) ausência de manifestação pelo proprietário ou responsável do imóvel para apresentar elementos que comprovem a sua utilização, em atendimento à notificação do Poder Público Municipal.

### II - uso residencial:

- a) corte de energia elétrica há mais de 1 (um) ano;
- b) corte do fornecimento de água há mais de 1 (um) ano;
- c) estado de abandono, comprovado por laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Obras;
- d) ausência de manifestação pelo proprietário ou responsável do imóvel para apresentar elementos que comprovem a sua utilização, em atendimento à notificação do Poder Público Municipal.

§ 9º Os proprietários de imóveis não utilizados deverão promover à sua adequada utilização em até 1 (um) ano da notificação.

§ 10. A transmissão do imóvel a qualquer título, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 11. Promovido o adequado aproveitamento do imóvel, caberá ao proprietário efetuar o cancelamento da averbação no Cartório de Registro de Imóveis a partir da declaração emitida pelo Poder Público Municipal.

**Art. 3º** O descumprimento dos prazos e condições previstos no art. 2º, desta Lei Complementar implicará na incidência do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, mediante a aplicação das seguintes alíquotas:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

Fls 05  
Ja

### I - imóvel construído:

- a) 1% (um por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 2% (dois por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 4% (quatro por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 8% (oito por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 15% (quinze por cento) no 5º (quinto) ano.

### II - imóvel não construído:

- a) 6% (seis por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 8% (oito por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 10% (dez por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 12% (doze por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 15% (quinze por cento) no 5º (quinto) ano.

§ 1º Alcançada a alíquota máxima prevista na alínea “e” dos incisos I e II do caput, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, a cobrança será mantida pela alíquota máxima até que seja cumprida a referida obrigação.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, o Município de Cubatão poderá adotar as providências necessárias para a desapropriação do imóvel, na forma prevista na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas ao Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo.

§ 4º Será cessada a progressividade das alíquotas do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, retornando ao lançamento da alíquota ordinária do imposto, caso seja cumprida a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

PL-06  
TJ  
d

**Art. 4º** O Município de Cubatão promoverá a arrecadação do bem imóvel abandonado como bem vago, o qual passará à sua propriedade após três anos.

**§ 1º** Será considerado bem imóvel abandonado aquele que satisfizer, cumulativamente, o seguinte:

- I - o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;
- II - o estado de abandono for comprovado por laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Obras;
- III - não estiver na posse de outrem;
- IV - inadimplência dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

**§ 2º** O imóvel que passar à propriedade do Município de Cubatão em razão de abandono será preferencialmente empregado em programas de Habitação de Interesse Social, de regularização fundiária ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

**§ 3º** Não sendo possível a destinação prevista no parágrafo anterior em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o imóvel será leiloado.

**§ 4º** O procedimento para encampação e arrecadação do imóvel abandonado será regulamentado pelo Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei Complementar, observado o seguinte:

- I - garantia da publicidade, contraditório e ampla defesa;
- II - ao menos 03 (três) notificações encaminhadas ao proprietário ou responsável pelo imóvel ou publicadas no Diário Oficial do Município em caso de frustração;
- III - realizar diligências que confirmem a situação de abandono.

**§ 5º** O enquadramento do imóvel como abandonado e o início do procedimento para a sua encampação e arrecadação não dispensará a exigência de seu parcelamento, edificação ou utilização caso este se enquadre nos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

Fl. 17  
JR

**Art. 5º** Fica criado o inciso XXIII no artigo 5º da Lei nº 2.513, de 10 de setembro de 1998, com a seguinte redação:

“Art. 5º (...)

(...)

**XXXIII** - área subutilizada é aquela cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao mínimo estabelecido no Anexo 3 desta Lei.”

**Art. 6º** Fica alterada a tabela do Anexo 3 da Lei nº 2.513, de 10 de setembro de 1998, e substituída pela que segue:

“

Zona de Uso	Uso conforme	Uso sob controle especial	Frente mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Recuo Frente min. (m)	Recuo Fundo min. (m)	Recuos Laterais min. (m)	Taxa de Ocupação máxima	Coef. de Aproveit. máximo	Coef. de Aproveit. mínimo
ZR1	R2-01/ R2-02/ C1/S1	R2-03/I1 R1/E1/E2	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,66	3,00	0,5
ZR2	C1/R2-01/ R2-02/S1	R2-03/R3 I1/E1/R1/ E2/S2	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,66	4,00	0,5
ZR3	R1/ C1/ R2-01/ R2-02/ S1	R2-03/R3/ I1/E1/E2/ S2	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,66	5,00	0,5
ZCC	C1/ S1/ E1	R1/R2-02/ R2- 03/I1/E2/E 3 S2/C2	10	250	-	2	-	0,92	5,50	0,5
ZCS	C1/S1/I1	R1 R2-02/R2- 03/E1/E2/ E3/C2/S2/ S3/I2	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,66	3,00	0,5
ZI	I1/I2/C2	C1/S1 S2/S3/E1/ E3	10	250	4	2	1,5 2 lados	0,80	1,43	0,3

” (NR)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Fl. 08  
Ja

**Art. 7º** O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data da sua publicação.

**Art. 8º** As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

**Art. 9º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 10.** Revogam-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**

**EM 16 DE MARÇO DE 2021**

**“488º da Fundação do Povoado**

**72º da Emancipação”**

  
**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## MENSAGEM EXPLICATIVA

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação desta Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **“INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, LEI Nº 10257/2001 (ESTATUTO DAS CIDADES), BEM COMO COM FUNDAMENTO NO ART. 15 DA LEI MUNICIPAL Nº 2512/1998 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**.

O presente projeto de lei complementar específico institui o IPTU progressivo no tempo que já é um instrumento previsto na Constituição Federal, no Estatuto das Cidades, e até no Plano Diretor do Município de Cubatão (Lei nº 2512/1998), o qual autoriza o município a aumentar progressivamente a alíquota desse imposto caso o proprietário não efetive o cumprimento da função social, ou seja, o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou que não promova o seu adequado aproveitamento.

O maior objetivo do IPTU Progressivo é motivar os proprietários de imóveis a construir e darem finalidade social às suas propriedades urbanas, sob pena de terem a tributação incidente aumentada progressivamente, e até a possibilidade de desapropriação em condições vantajosas para a municipalidade. Infelizmente, ainda existem proprietários, muitos deles nem residentes na localidade, que mantêm seus imóveis inativos, com a única finalidade de especulação financeira.

Além disso, vê-se que imóveis vazios ou subutilizados, causam diversos problemas para a vizinhança e a municipalidade, pois servem de criadouro de mosquito da dengue, depósito de lixo irregular, mato alto, ou até de esconderijo de marginais para uso de drogas ou cometimento de crimes.

Um dos objetivos da lei complementar que se propõe é definir, com objetividade, o que se considera imóvel não edificado, subutilizado ou não

Fl. 09  
JQ





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

Pl. 10  
TJ

utilizado, e, assim, estabelecer os instrumentos e regulamentar as ações do Poder Público Municipal nestas situações.

Em atendimento ao disposto no artigo 5º, § 1º, da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades, o presente Projeto de Lei Complementar propõe alterações legislativas em Lei decorrente do Plano Diretor Municipal, no caso, a Lei Municipal nº 2.513/98 – que institui normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, determinando o coeficiente de aproveitamento mínimo dos imóveis nas áreas definidas.

Consciente das especificidades das atividades desenvolvidas na Zona Industrial, que demandam áreas livres para circulação de veículos automotores de grande porte, o coeficiente de aproveitamento mínimo definido para esta zona (0,3) é inferior àquele proposto para as demais zonas a que se aplicarão os instrumentos propostos (0,5), conforme alteração sugerida no Anexo 3 da Lei Municipal nº 2.513/98.

Além disso, não há que se desconsiderar que existam atividades excepcionais que, por sua própria natureza, não necessitam de edificação e ainda assim dão destinação ao imóvel para o atendimento de sua função social. Assim, no artigo 2º, § 3º, I, do presente Projeto de Lei Complementar, consta a previsão de que, nestes casos, o imóvel não será considerado subutilizado.

Observa-se grande necessidade de instituição dessa Lei Complementar específica para adequação ao Ordenamento Jurídico, e para fazer valer os mandamentos tanto da Constituição Federal, quanto do art. 15, da Lei nº 2512/1998 (Plano Diretor) no uso da propriedade para sua função social.

Assim, considerando a relevância da matéria, por sua importância e alcance social, solicitamos seja o presente Projeto de Lei Complementar apreciado em regime de urgência, nos termos do que dispõe o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 16 de março de 2021.

  
**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 043/2021/SEJUR  
Processo Administrativo nº 265/2018

Cubatão, 16 de março de 2021.

Excelentíssimo Senhor,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **“INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, LEI Nº 10257/2001 (ESTATUTO DAS CIDADES), BEM COMO COM FUNDAMENTO NO ART. 15 DA LEI MUNICIPAL Nº 2512/1998 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**, bem como a sua respectiva Mensagem Explicativa e o estudo de impacto orçamentário-financeiro.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

  
**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor  
Vereador **RICARDO DE OLIVEIRA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal.  
Cubatão – SP.

