



DIVISÃO LEGISLATIVA

# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

493º da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político-Administrativa

## **PAUTA PARA A 16ª SESSÃO ORDINÁRIA** **DO DIA 19 DE MAIO DE 2026.**

- 1º PROC. Nº 309/2026**  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 31/2026  
**AUTORIA:** PREFEITO MUNICIPAL  
**ASSUNTO:** INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 30/03/2026.  
**OBS.:** 1ª DISCUSSÃO (VENCIDO) (PAUTADO, EM 1ª DISCUSSÃO, NA 12ª SESSÃO ORDINÁRIA EM 22/04/2026).
- 2º PROC. Nº 250/2026**  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 23/2026  
**AUTORIA:** PREFEITO MUNICIPAL  
**ASSUNTO:** AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, RECEBER EM DOAÇÃO COM ENCARGOS, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA DE PROPRIEDADE DA CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 12/03/2026.  
**OBS.:** 1ª DISCUSSÃO.
- 3º PROC. Nº 452/2026**  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 49/2026  
**AUTORIA:** PREFEITO MUNICIPAL  
**ASSUNTO:** AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PRORROGAR O "BOLSA MORADIA", INSTITUÍDO PELA LEI Nº 3.442, DE 22 DE MARÇO DE 2011, ÀS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO ESCORREGAMENTO E/OU DESLIZAMENTOS HAVIDOS NA ÁREA DENOMINADA "PILÕES" E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 11/05/2026.  
**OBS.:** 1ª DISCUSSÃO.

Divisão Legislativa, 18 de maio de 2026.



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO: 10.249/2025  
SEJUR/2026

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (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, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), e no art. 46 e seguintes da Lei Complementar Municipal nº 134, de 28 de dezembro de 2023 (Plano Diretor).

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

I – Ordem de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;

III – Desapropriação, na forma prevista no art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§1º Para os efeitos desta Lei Complementar são considerados:

### 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: 10.249/2025  
SEJUR/2026

I – imóveis não edificados: aqueles com coeficiente de aproveitamento igual a 0 (zero);

II – imóveis subutilizados: aqueles com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para a respectiva zona;

III – imóveis não utilizados: aqueles regularmente edificados ou construídos e que estejam desocupados por mais de 1 (um) ano ininterrupto, conforme constatado pelo Poder Público Municipal;

§2º Não serão considerados imóveis subutilizados:

I – aqueles nos quais haja atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;

II – aqueles não utilizados por determinação judicial;

III – aqueles tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo;

IV – aqueles situados em áreas com restrições ambientais.

§3º Para os efeitos do § 2º, I, deste artigo, estão dispensadas de possuírem edificações ou construções para o desenvolvimento de suas atividades e o cumprimento de suas finalidades as áreas destinadas:

I – às estações aduaneiras;

II – aos postos de abastecimento de veículos;

III – aos terminais de logística, transportadoras e garagens de veículos de transporte coletivo ou de cargas;

IV – aos depósitos de material de construção a céu aberto;

V – aos depósitos de material para reciclagem;

## 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/channel/UC...)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO: 10.249/2025  
SEJUR/2026

VI – às indústrias de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;

VII – aos pátios descobertos de deposição ou manobra de contêineres;

VIII – às linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, antenas e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;

IX – às estações ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto;

X – às indústrias que utilizem equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados;

XI – ao trânsito local de veículos e pedestres;

XII – às áreas de lazer descobertas com quadras, piscinas e assemelhados;

XIII – às hortas urbanas.

§4º Os proprietários dos imóveis referidos no § 1º serão notificados pelo Poder Público Municipal para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§5º Uma vez notificados, os proprietários dos imóveis não edificados ou subutilizados 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.

## 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: 10.249/2025  
SEJUR/2026

**§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 – a última licença municipal de funcionamento encerrada há mais de 1 (um) ano, no caso dos imóveis de uso não residencial;

II – corte de energia elétrica há mais de 1 (um) ano;

III – corte do fornecimento de água há mais de 1 (um) ano;

IV – estado de abandono, comprovado por laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano;

V – 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 a 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.

## 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: 10.249/2025  
SEJUR/2026

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

I - imóvel construído:

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

II - imóvel não construído:

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

§1° Alcançada a alíquota máxima, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, a cobrança será mantida naquela alíquota até que seja cumprida a referida obrigação.

§2° 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

## 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: 10.249/2025  
SEJUR/2026

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 relacionadas ao Imposto Predial e Territorial Urbano com alíquota progressiva no tempo, bem como sua inclusão em Programas de Refinanciamento Fiscal.

**§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.

**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 e Desenvolvimento Urbano;
- III – não estiver na posse de outrem;
- IV – inadimplência dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel pelo prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos.

**§ 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 públicas.

## 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: 10.249/2025  
SEJUR/2026

**§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 leilado.

**§4º** O procedimento para encampação e arrecadação do imóvel abandonado será regulamentado pelo Poder Executivo, 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.

**§6º** A Administração Municipal adotará as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem imóvel abandonado ao patrimônio público, cabendo:

I – à Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano: tomar as medidas necessárias para a encampação e arrecadação dos bens abandonados, observando-se o contraditório e a ampla defesa, em articulação com a Procuradoria Geral do Município;

II – à Procuradoria Geral do Município (PGE): adotar as medidas jurídicas administrativas e judiciais necessárias à regularização do imóvel arrecadado ao patrimônio público perante o Cartório de Registro de Imóveis.

**§7º** Caso o proprietário ou o responsável pelo imóvel abandonado reivindique a sua posse no triênio que alude o artigo 1.276, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a sua posse fica condicionada à ausência de

## 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)



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



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



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



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO: 10.249/2025  
SEJUR/2026

interesse público sobre a destinação do imóvel e ao ressarcimento prévio de eventuais despesas realizadas pela Administração Municipal em razão da posse provisória.

**§8º** Respeitado o procedimento de arrecadação e decorridos 03 (três) anos da publicação do decreto que declarou o bem vago por abandono e a sua arrecadação sem a manifestação do titular do domínio, o bem passará para a propriedade do Município, nos termos do disposto no artigo 1.276, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

**Art. 5º** Fica criada a Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, subordinada à Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, a qual tem por função a implementação de projetos, ações e programas para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC, implementação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, bem como a arrecadação de bens imóveis abandonados.

**§1º** Compete à Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade:

- I - levantar, processar e analisar informações que impliquem na caracterização dos imóveis como não edificados, subutilizados, não utilizados ou abandonados;
- II - criar cadastro de imóveis não edificados, subutilizados, não utilizados ou abandonados;
- III - notificar os proprietários ou responsáveis pelo imóvel para que se dê a destinação adequada do bem;
- IV - instaurar e instruir os processos administrativos dos imóveis não edificados, subutilizados, não utilizados ou abandonados, deliberando ao final;

## 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: 10.249/2025  
SEJUR/2026

**V** - sugerir ao Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano a aplicação dos instrumentos de política urbana;

**VI** - subsidiar o Secretário Municipal de Finanças com as informações que justifiquem o aumento da tributação dos imóveis enquadrados nesta Lei Complementar.

**§2º** A Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade será composta por 08 (oito) membros, sendo:

**I** - 02 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano;

**II** - 02 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Finanças;

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

**IV** - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação;

**V** - 01 (um) Procurador Municipal;

**VI** - 01 (um) secretário, que não terá direito a voto.

**§3º** O Prefeito Municipal nomeará os membros e, dentre eles, designará o Presidente da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, bem como outros servidores necessários ao desempenho das atividades.

**§4º** Os integrantes da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade farão jus a uma gratificação pelo exercício de função especial, no valor de R\$ 2.824,00 (dois mil e oitocentos e vinte e quatro reais), a ser atualizado da mesma forma e na mesma data em que se reajustar a remuneração dos servidores.

## 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: 10.249/2025  
SEJUR/2026

**§5º** A investidura dos membros da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade não excederá a 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos por uma única vez.

**§6º** A competência dos membros da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, mesmo extinto o período de investidura, somente cessará com a posse dos novos representantes designados pelo Chefe do Poder Executivo.

**§7º** O procedimento a ser adotado pela Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade será estabelecido por regulamento a ser editado pelo Poder Executivo.

**Art. 6º** As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

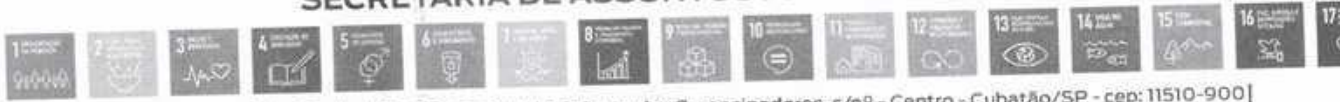
**Art. 7º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 8º** Revogam-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
EM 20 DE MARÇO DE 2026.  
"493º da Fundação do Povoado  
77º 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  
ESTADO DE SÃO PAULO

65  
f

ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO  
Artigo 16 da Lei Complementar 101/2000

IMPACTO ORÇAMENTÁRIO  
"Criação da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções  
Sociais da Propriedade"

1 Especificação	2 Valor	3 Acréscimo de despesa	4 Aumento sobre o acréscimo (3/2A)
A - Receita Corrente Líquida Apurada 2024	1.726.918.681,44		
B - Despesa prevista para 2026	271.104,00	271.104,00	0,016%
C - Despesa prevista para 2027, em relação a 2026	298.214,40	27.110,40	0,002 %
D - Despesa prevista para 2028, em relação a 2027	328.035,84	29.821,44	0,002%

Tomando-se por base os valores apresentados às fls. 63 do Processo 10249/2025, ofertado pelo Sr. Secretário de Finanças, demonstramos no quadro acima o impacto orçamentário em relação ao Orçamento para 2026.

Cubatão, 16 de dezembro de 2025.

Giovanni Capello Salerno  
Analista Orçamentário



# Prefeitura Municipal de Cubatão

Processo N° 10249/2025

Assunto: Estudos para Criação de Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade

## ESTUDO DE IMPACTO FINANCEIRO

### Introdução

Este estudo tem por objetivo analisar o impacto financeiro para a criação da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, que será subordinada a Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, a qual tem por função a implementação de projetos, ações e programas para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC, implementação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, bem como arrecadação de bens imóveis abandonados.

### 1. Premissas para o Cálculo do Impacto

Conforme estimativas de gastos fornecidas pela Minuta de Projeto de Lei Complementar, parágrafo 2º e 4º do art. 5º, às fls. 40-41, complementadas pelo despacho de fl. 63, o estudo abrange a nomeação de 08 (oito) membros para a comissão. As estimativas consideraram as nomeações a partir de 2026. No que diz respeito a valores, estão presentes nas referidas folhas uma gratificação pelo exercício de função especial, no valor de R\$ 2.824,00 (dois mil, oitocentos e vinte e quatro reais) por membro, a ser pago mensalmente.

#### Número de candidatos considerados no estudo:

- 2 Representantes da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano;
- 2 Representantes da Secretaria Municipal de Finanças;
- 1 Representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- 1 Representante da Secretaria Municipal de Habitação;
- 1 Procurador Municipal;
- 1 Secretário, que não terá direito a voto.
- 8 → Total de candidatos a serem nomeados.**

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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

PABX: 13 3513-4001 [www.cubatiao.sp.gov.br](http://www.cubatiao.sp.gov.br) [/prefeituradecubatiao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatiao) [/prefeituradecubatiao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatiao) [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/channel/UC...)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

## Custo total para 2026 (ano de implementação):

O estudo da convocação de candidatos aprovados no concurso contém previsão de produção de **efeitos a partir de janeiro de 2026**, portanto, o cálculo do primeiro ano já considera o custo do período de 12 (doze) meses, referente a gratificação dos membros da referida comissão, totalizando **R\$ 271.104,00** (duzentos e setenta e um mil, cento e quatro reais) para o período.

## Custo total para 2027:

Tal como no ano anterior, espera-se para 2027 um custo formado pelo valor de gratificação dos 8 (oito) membros, adicionando a estimativa de um reajuste de 10% que será atualizado da mesma forma dos vencimentos, calculando o período completo de 12 meses, resultando no valor de **R\$ 298.214,40** (duzentos e noventa e oito mil, duzentos e quatorze reais e quarenta centavos) para o ano.

## Custo total para 2028:

Similar a 2027, que já considera a despesa para um ano completo, para o exercício de 2028 o aumento do custo consiste no reajuste previsto de 10%, o qual resulta em **R\$ 328.035,84** (trezentos e vinte e oito mil, trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) para o ano.

Tabela 1 – Aumento da despesa

DESCRIÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3
	(2026)	(2027)	(2028)
Despesa anual (R\$)	271.104,00	298.214,40	328.035,84

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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](http://www.cubatão.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

692

## 2. Impacto Financeiro para os Próximos Exercícios (LRF, Art. 16 e 17)

Tabela 2 – Receita Orçamentária Esperada

Item	Valor (R\$)	Observação
Receita Orçamentária de 2025	1.632.738.160,00	
(+) Superávit Financeiro	429.120.716,60	Cálculo: Ativo Financeiro R\$ 876.321.269,91 - Passivo Financeiro R\$ 447.200.553,31. Fonte: Balanço Patrimonial Isolado do Exercício de 2024.
(=) Receita Prevista para 2025	2.061.858.876,60	Cálculo: Receita Orçamentária + Superávit Financeiro.

Tabela 3 – Impacto Financeiro

Item	Valor (R\$)	% de Impacto Financeiro	Observação
Receita Prevista para 2025	2.061.858.876,60		Cálculo: Receita Orçamentária + Superávit Financeiro.
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2026 - Tabela 1)	271.104,00	0,013%	Cálculo: Ano 2025 (Tabela X) / Receita Prevista para 2025
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2027 - Tabela 1)	27.110,40	0,001%	[Ano 2026 (Tabela X) (-) Impacto Anual 2025] / Receita Prevista para 2025
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2028 - Tabela 1)	29.821,44	0,001%	[Ano 2027 (Tabela X) (-) Impacto Anual 2025 (-) Impacto Anual 2026] / Receita Prevista para 2025

### SECRETARIA DE FINANÇAS



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

Nota: O aumento de despesa de caráter continuado exige a demonstração do impacto para o exercício de início de vigência e os dois subsequentes.

- **Impacto Adicional para 2026 (ano de implementação):**

Estima-se para 2026 o impacto no valor de **R\$ 271.104,00** (duzentos e setenta e um mil, cento e quatro reais), resultado da Criação da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, referente ao período de janeiro a dezembro de 2026 para o total de 8 membros.

- **Impacto Adicional para 2027:**

Considerando que, em 2026, ano da implementação, a previsão cobre o período completo de 12 meses, o valor de **R\$ 27.110,40** (vinte e sete mil, cento e dez reais e quarenta centavos) referente a 2027 representa o impacto dos 12 meses e a previsão de reajuste de 10%.

- **Impacto Adicional para 2027:**

Em 2027, o impacto adicional estimado é de **R\$ 29.821,44** (vinte e nove mil, oitocentos e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos) e equivale ao aumento ocasionado pelo reajuste de 10% em relação a 2026.

### 3. Análise de Conformidade com os Limites de Despesa com Pessoal (LRF, Art. 19, III e Art. 20, III, b)

Tabela 4: Demonstrativo da Despesa com Pessoal vs. Limites da LRF (Município de Cubatão – Poder Executivo)

Item	Valor (R\$) / Percentual (%)	Fonte / Observação
------	------------------------------	--------------------

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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

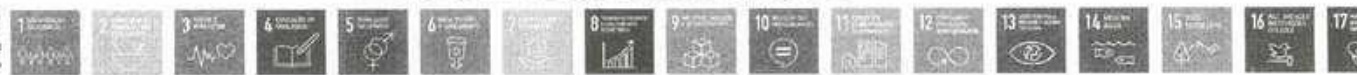
PABX: 13 3513-4001 | [www.cubatao.sp.gov.br](http://www.cubatao.sp.gov.br) | [/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao) | [/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao) | [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/c/prefeituradecubataooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

Receita Corrente Líquida (RCL) ajustada p/ cálculos dos limites	1.783.217.553,44	Último RGF publicado, referente ao 2º Quadrimestre de 2025
Límite Máximo de Despesa com Pessoal (60% da RCL)	1.069.930.532,06	LRF, Art. 19, III
Limite Prudencial do Município (95% do limite máximo = 57% da RCL).	1.016.434.005,46	LRF, Art. 22, par. único.
<b>Limite Legal do Poder Executivo (54% da RCL)</b>	<b>962.937.478,86</b>	<b>LRF, Art. 20, III, b</b>
Despesa Total com Pessoal Atual (DTP) - Poder Executivo	459.099.506,73	Último RGF publicado, referente ao 2º Quadrimestre de 2025
<b>% da DTP Atual do Executivo sobre a RCL</b>	<b>25,75%</b>	
Impacto Anual Estimado da Nova Despesa (Ano Completo - Tabela 3)	271.104,00	Custo projetado para o ano completo (2026)
Impacto anual do reajuste de salários e benefícios	47.510.969,00	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 6036/2025
Impacto anual do reajuste do adicional de produtividade (APF)	285.798,24	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro
Impacto anual da instituição da Gratificação de Desenvolvimento e Estimulo Acadêmico (GDEA).	982.800,00	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 5861/2025
Impacto anual da criação da Câmara de Transação Fiscal	76.320,00	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 1764/2025
Impacto anual para Contratação de Professores Substitutos	32.994.000,61	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 5412/2023
Impacto anual para Diária Especial por Jornada Extraordinária de Trabalho para a Guarda Municipal (DEJET)	718.761,60	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 13163/2022
Impacto anual para Gratificação de Desempenho de Atividades de Fiscalização por Guardas Civis Municipais (GDAF)	254.839,20	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 3513/2024
Impacto anual para convocação de candidatos aprovados no Concurso nº 001/2022.	508.413,49	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 14538/2021

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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

720

Impacto anual para reestruturação administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social	1.155.888,63	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 10963/2022
Impacto anual para convocação de candidatos aprovados no Concurso nº 001/2024, de cargos da Educação.	3.411.686,99	Custo projetado para 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A. nº 679/2024
Impacto anual para convocação de candidatos aprovados no Concurso nº 01/2020, em diversos cargos.	3.185.289,61	Custo projetado para o 2026 - Conforme estudo de impacto financeiro do P.A nº 2478/2020
Nova Despesa Total com Pessoal Projetada (DTP Atual + Impacto Anual)	550.455.378,10	Projeção considerando a nova despesa para um ano completo
<b>% da Nova DTP Projetada do Executivo sobre a RCL</b>	<b>30,87%</b>	
Margem em relação ao Limite Legal do Executivo (54%)	23,13%	Diferença percentual
Margem em relação ao Limite Prudencial do Executivo (51,3%)	20,43%	Diferença percentual (Limite prudencial do Executivo = 54% * 0,95 = 51,3%)
Margem em relação ao Limite de Alerta do Executivo (48,6%)	17,73%	Diferença percentual (Limite prudencial do Executivo = 54% * 0,90 = 48,6%)

## Conclusão da Análise de Conformidade com os Limites de Pessoal:

Após a inserção dos dados atualizados do Relatório de Gestão Fiscal, projeta-se que a remuneração dos membros da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade manterá o Município abaixo dos limites previstos na LRF, no que tange o limite legal (54% da RCL), o limite prudencial (51,3% da RCL) e o limite de alerta (48,6% da RCL) para a despesa total com pessoal do Poder Executivo Municipal, conforme demonstrado na Tabela 4.

Página 6

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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) [/prefeturadecubatao](https://www.facebook.com/prefeturadecubatao) [/prefeturadecubatao](https://www.instagram.com/prefeturadecubatao) [/prefeturadecubataooficial](https://www.youtube.com/channel/UC...)



## 4. Conclusão

O impacto financeiro anual estimado com a criação da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, considerando a previsão de reajuste anual de 10%, representa um **aumento de R\$ 271.104,00** (duzentos e setenta e um mil, cento e quatro reais), **considerando o ano completo de 2026.**

A previsão do reajuste automático, embora gere um aumento de despesa continuado, visa a previsibilidade de aumento das despesas, considerando inflação e estimando a evolução da despesa futura.

A análise de conformidade com os limites legal e prudencial da LRF demonstrou que o Município **continuará abaixo dos limites previstos na LRF**, tanto no que tange ao **limite legal (54% da RCL)**, do **limite prudencial (51,3% da RCL)** e do **limite de alerta (48,6% da RCL)**.

Cubatão, 17 de dezembro de 2025.

  
AMANDA DE SOUSA BARRETO MONEZI

Divisão Contábil

## SECRETARIA DE FINANÇAS





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

**DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ART. 16 E 17, §§ 1º E 2º,  
DA LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2000**

**WILNEY JOSÉ FRAGA**, Secretário Municipal de Planejamento e **LUIZ ALBERTO MAIA DA SILVA**, Secretário Municipal de Finanças, em atenção aos dispositivos legais supramencionados, **DECLARAMOS PARA OS DEVIDOS FINS** e na forma da Lei e para todos os efeitos, que a despesa decorrente do **Projeto de Lei Complementar**, que “**INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI Nº 10.257/2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 134/2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, que os recursos para seu custeio estão previstos no orçamento, bem assim que a despesa criada ou aumentada não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo referido no § 1º do art. 4º da Lei Complementar nº 101/2000, devendo seus efeitos financeiros, nos períodos seguintes, ser compensados pelo aumento permanente de receita ou pela redução permanente de despesa; e encontra disponibilidade orçamentária e financeira, nos termos do artigo 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/2000.

Nestes termos, e por ser expressão da verdade, firmamos o presente para que surta seus efeitos legais.

Cubatão, 20 de março de 2026.

**WILNEY JOSÉ FRAGA**  
Secretário Municipal de Planejamento

**LUIZ ALBERTO MAIA DA SILVA**  
Secretário Municipal de Finanças



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO: 10.249/2025  
SEJUR/2026

## Mensagem Explicativa

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **"INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

O ponto de partida das medidas proposta pela norma é o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), que traduz a exigência constitucional de que todo imóvel urbano tenha uma destinação compatível com as necessidades coletivas. Na prática, o PEUC funciona como o primeiro chamado ao proprietário, no sentido de promover a ocupação adequada do solo, prevenindo situações de abandono, ociosidade e subutilização que comprometem a qualidade de vida urbana. Essa etapa é essencial porque reafirma o caráter social da propriedade: antes de impor sanções mais gravosas, o Poder Público notifica e orienta o particular a dar uso regular ao seu imóvel.

Caso a determinação do PEUC não seja atendida, passa a incidir o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo, medida de natureza extrafiscal que busca corrigir distorções no mercado imobiliário. Ao aumentar gradualmente a carga tributária, o IPTU Progressivo desestimula a retenção especulativa de terrenos e edificações e cria incentivos concretos para que esses bens ingressem na dinâmica urbana, favorecendo a geração de empregos, a ampliação da oferta habitacional e a recuperação de áreas degradadas. Mais do que uma penalidade, trata-se de um instrumento de indução do desenvolvimento urbano sustentável.

Superadas essas etapas sem que haja cumprimento da função social, o projeto prevê a desapropriação, que representa a última resposta estatal diante

## 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: 10.249/2025  
SEJUR/2026

da inércia do proprietário. Além disso, inova ao disciplinar a arrecadação de imóveis abandonados, medida que atende à crescente demanda social por habitação, regularização fundiária e requalificação de áreas urbanas, permitindo ao Município transformar passivos em ativos para políticas públicas. Cumpre ressaltar que a arrecadação de bem imóvel abandonado é previsto no Código Civil brasileiro desde a sua edição.

Para garantir a efetividade desse sistema, cria-se a Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, encarregada de levantar informações, instruir processos administrativos, aplicar os instrumentos urbanísticos e assegurar que os imóveis se integrem ao planejamento territorial do Município. A comissão cumpre papel estratégico: ao conjugar as dimensões jurídica, urbanística, ambiental e social, viabiliza uma atuação coordenada do Poder Público e instrumentaliza os seus programas.

Em síntese, a presente proposta constitui um arranjo integrado de instrumentos de política urbana, que busca romper com a lógica de especulação imobiliária, reduzir os impactos da ociosidade de imóveis e promover uma ocupação ordenada e justa do território. Com isso, Cubatão avança no cumprimento da função social da propriedade, em consonância com o princípio da justiça social e o objetivo maior de construção de uma cidade sustentável e inclusiva.

Nestes termos, submetemos o Projeto de Lei Complementar à análise e deliberação desta Casa Legislativa, certos de sua relevância para o ordenamento territorial e para o futuro desenvolvimento do Município.

Diante do exposto, em se tratando de Projeto de Lei Complementar de suma importância ao Município e manifesta legalidade, solicitamos que o mesmo seja apreciado em regime de urgência, consoante o disposto no artigo 54 da Lei Orgânica do Município.

Cubatão, 20 de março de 2026.

  
**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



/prefeituradecubatao



/prefeituradecubatao



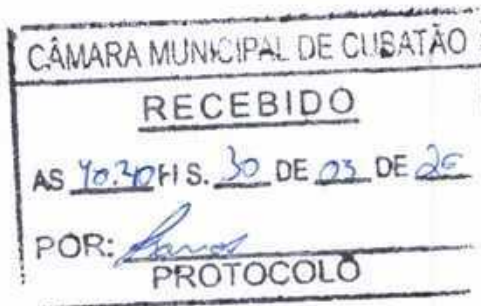
/prefeituradecubataooficial



# Prefeitura Municipal de Cubatão

PROCESSO: 10.249/2025  
SEJUR/2026

Ofício nº 29/2026/SEJUR  
Processo Administrativo: 10.249/2025



Cubatão, 20 de março de 2026.

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 **“INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO 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

**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)



# Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e

77º de Emancipação Político Administrativa

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

**PROC. Nº: 309/2026**  
**ESPÉCIE: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 31/2026**  
**AUTORIA: CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO - PREFEITO**  
**ASSUNTO: INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**  
**DATA: 30 DE MARÇO DE 2026.**

### PARECER EM CONJUNTO

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei Complementar, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, que “**INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO 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.

A Procuradoria Legislativa da Casa exarou Parecer à presente propositura, do qual acatamos e destacamos os seguintes trechos:

“Os autos do processo em referência vieram instruídos com o PLC 31/2026, a Mensagem Explicativa enviada pelo Prefeito Municipal, o Estudo de Impacto Financeiro e Orçamentário elaborado pela Secretaria de Finanças, a Estimativa de Impacto Orçamentário assinada por Analista Orçamentário e a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, nos termos dos artigos 16 e 17 da Lei Complementar Federal nº 101/2000, a Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF, subscrita pelos Secretários de Planejamento e de Finanças.



## Câmara Municipal de Cubatão Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

É o breve relatório.

### II. FUNDAMENTAÇÃO

A propositura consiste em instituir, em âmbito local, os instrumentos necessários para a efetivação do cumprimento da função social da propriedade urbana, fundamentando-se nas diretrizes estabelecidas pelo artigo 182, § 4º, da Constituição Federal, pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, e pelo artigo 47 da Lei Complementar Municipal nº 134, de 28 de dezembro de 2023, que instituiu o Plano Diretor de Cubatão.

O PLC é estruturado em oito artigos e busca regulamentar mecanismos de indução do desenvolvimento urbano e combate à retenção especulativa de imóveis, de modo que seu conteúdo detalha três instrumentos fundamentais de política urbana: o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC; o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo; e a arrecadação de bens imóveis abandonados como bens vagos.

Conforme a exposição de motivos contida na Mensagem Explicativa, o PEUC funciona como o estágio inicial de convocação do proprietário para dar uso social ao bem, enquanto o IPTU progressivo atua como medida extrafiscal coercitiva, e a arrecadação de bens abandonados visa transformar passivos urbanos em ativos para políticas de habitação e interesse social.

O projeto define os critérios para a caracterização de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados. Imóveis não edificados são aqueles com coeficiente de aproveitamento igual a zero; subutilizados são aqueles com aproveitamento inferior ao mínimo definido para a respectiva zona no Plano Diretor; e não utilizados são aqueles desocupados por mais de um ano ininterrupto. É digno de nota que o projeto estabelece algumas exceções, desonerando imóveis onde atividades econômicas licenciadas não requeiram edificação, como pátios de contêineres, terminais de logística, hortas urbanas e áreas de restrição ambiental, refletindo a vocação industrial e logística deste Município de Cubatão.

Para a operacionalização da norma, o artigo 5º propõe a criação da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, subordinada à Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano. A comissão terá caráter multidisciplinar, integrando representantes das Secretarias de Finanças, Meio Ambiente, Habitação e da Procuradoria Geral do Município. As gratificações especiais



## Câmara Municipal de Cubatão Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

para os membros de tal comissão, orçadas em R\$ 2.824,00 mensais por integrante, possuem impacto financeiro anual previsto de R\$ 271.104,00 para este exercício de 2026.

### II.1. Competência e iniciativa

A competência para legislar sobre política urbana no Brasil é compartilhada entre os entes federados, mas possui um desenho institucional que privilegia o protagonismo municipal nas questões de interesse local e ordenamento territorial. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 30, inciso I, estabelece que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, e o inciso VIII reforça a competência para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

O fundamento jurídico principal do projeto em análise encontra-se no artigo 182 da Constituição Federal, que capitaneia o capítulo específico sobre Política Urbana. O referido artigo dispõe que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O § 4º do artigo 182 é explícito ao facultar ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento.

Portanto, este Município de Cubatão possui competência constitucional originária para legislar sobre os instrumentos do PEUC, IPTU progressivo e desapropriação-sanção. Essa competência material é complementada pela competência legislativa geral da União para editar normas gerais de direito urbanístico, nos moldes do art. 24, inciso I, da CF/88, papel esse desempenhado pela Lei Federal nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade. O presente PLC atua no exercício da competência suplementar e de interesse local, detalhando como as diretrizes nacionais serão aplicadas na realidade do território cubatense, observando as peculiaridades geográficas e econômicas da Baixada Santista.

No âmbito deste Estado de São Paulo, a Constituição Estadual corrobora essa distribuição de competências. O artigo 180 da Constituição de São Paulo determina que, no estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão a preservação do meio ambiente e o controle do uso do solo. O artigo 181 da Carta Paulista reforça que a lei municipal estabelecerá, em



## Câmara Municipal de Cubatão Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Política Administrativa

conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento e uso e ocupação do solo.

É importante ressaltar que o Supremo Tribunal Federal - STF, na ADI 6602/SP, reafirmou a autonomia municipal para o planejamento do solo. O STF entende que dispositivos de constituições estaduais que tentem limitar ou detalhar excessivamente o zoneamento municipal são inconstitucionais por violarem o princípio da autonomia dos municípios para legislar sobre interesse local.

Assim, o PLC ora analisado é permitido e é o instrumento adequado para a regulação do tema, prevalecendo sobre eventuais normas estaduais genéricas que pudessem colidir com o interesse local.

A Lei Orgânica de Cubatão - LOM, em harmonia com o sistema federativo, prevê no seu artigo 5º que ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse, visando o pleno desenvolvimento de suas funções sociais. E o artigo 6º da LOM, ao tratar das competências privativas, inclui a instituição e arrecadação de tributos no inciso II e a promoção do ordenamento territorial e planejamento do uso do solo no inciso VIII. Demais disso o artigo 144 da LOM já trazia a previsão genérica desses instrumentos desde sua promulgação em 1990, indicando que o atual projeto de lei complementar nada mais é do que a densificação normativa de uma competência já consagrada no pacto municipal.

Dessa forma, sob a ótica da competência federativa, o projeto é constitucional. Ele se insere no espaço de conformação legislativa atribuído aos municípios pela Constituição Federal, respeita as normas gerais do Estatuto da Cidade e as diretrizes da Constituição Estadual, além de atender aos comandos da Lei Orgânica Municipal de Cubatão.

### II.2. Iniciativa legislativa

O exame da iniciativa legislativa é outro passo fundamental para atestar a validade formal subjetiva do projeto.

O PLC em tela versa sobre planejamento urbano, criação de comissão administrativa e remuneração de servidores por meio de gratificações.

De acordo com o artigo 76 da Lei Orgânica de Cubatão, é competência privativa do Prefeito a elaboração do Plano Diretor e de projetos que versem sobre a organização administrativa da Prefeitura. A jurisprudência consolidada do STF e do Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP orienta que leis que criam órgãos, definem atribuições a secretarias



# Câmara Municipal de Cubatão

## Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

municipais ou dispõem sobre o regime remuneratório de servidores devem ser de iniciativa exclusiva do Prefeito, sob pena de vício de inconstitucionalidade formal por usurpação de competência.

O projeto em análise propõe, em seu artigo 5º, a criação da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade e, no § 4º, fixa uma gratificação por exercício de função especial no valor de R\$ 2.824,00. Tais medidas impactam diretamente a estrutura administrativa do Executivo e o orçamento público municipal, o que atrai a aplicação do princípio da simetria com o artigo 61, § 1º, II, 'a' e 'c', da Constituição Federal.

Além da reserva de iniciativa quanto à estrutura, o projeto também respeita a natureza de Lei Complementar. Segundo o artigo 46 da Lei Orgânica de Cubatão, matérias como Plano Diretor, Zoneamento e Código de Obras devem ser veiculadas por meio de lei complementar. Visto que a propositura altera e regulamenta dispositivos centrais da política urbana contidos no Plano Diretor, a Lei Complementar nº 134/2023, a escolha da espécie legislativa Projeto de Lei Complementar é correta e necessária.

Outro ponto relevante na análise da iniciativa é a instrução orçamentária. Conforme o artigo 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, a criação de despesa continuada, como é o caso das gratificações da comissão, deve ser acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício de início e nos dois seguintes. O Executivo cumpriu esse requisito integralmente, fornecendo tabelas detalhadas que comparam a nova despesa com a Receita Corrente Líquida e os limites de gasto com pessoal.

O Estudo de Impacto Financeiro confirma que a remuneração dos membros da comissão manterá o Município abaixo de todos os limites legais da LRF, a saber, alerta, prudencial e legal, o que convalida a viabilidade da iniciativa executiva perante a Lei de Responsabilidade Fiscal e a CF/88.

Portanto, não há óbices quanto à iniciativa legislativa ou à instrução do processo, estando o Prefeito no pleno exercício de suas atribuições constitucionais e orgânicas.

### **II.3. Conteúdo do projeto**

Já quanto à matéria de fundo da propositura, tecem-se as considerações que se seguem.



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Política Administrativa

O conteúdo material do PLC em análise ampara-se na tríade sancionatória da função social da propriedade urbana, complementada pelo instituto da arrecadação de imóveis abandonados.

O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC é a primeira etapa de concretização da função social da propriedade. O projeto define os critérios para a sua incidência de forma objetiva, o que é fundamental para a segurança jurídica. A definição de imóvel subutilizado baseada no coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para a respectiva zona é a técnica recomendada pelo Estatuto da Cidade e adotada nos planos diretores modernos.

A gradação de prazos estabelecida no artigo 2º do projeto é razoável e segue o padrão federal, estabelecendo que o proprietário tem 1 (um) ano após a notificação para protocolar o projeto e 2 (dois) anos após a aprovação para iniciar a edificação. Tais prazos visam dar tempo hábil para que o mercado imobiliário e os proprietários individuais se adaptem à nova regulação, evitando uma desapropriação abrupta.

É essencial destacar, ainda, as exclusões contidas no § 3º do artigo 2º. Cubatão, por ser um polo logístico e industrial, possui diversas atividades que, embora não demandem edificações pesadas, cumprem sua função social através do uso intenso do solo, como terminais de contêineres, depósitos de material de construção e postos de abastecimento. A inclusão dessas atividades na lista de isenções do PEUC demonstra que o projeto foi adaptado à realidade econômica local, o que reforça sua validade material frente ao interesse local.

O artigo 3º do PLC introduz a progressividade extrafiscal das alíquotas do IPTU. Diferente do IPTU progressivo em razão do valor do imóvel, o IPTU progressivo no tempo tem caráter sancionatório e indutor. Seu objetivo é onerar financeiramente a ociosidade para que o custo de manter o imóvel parado supere o lucro esperado com a valorização especulativa.

As alíquotas propostas no projeto variam anualmente, podendo atingir o teto de 15% após o quinto ano de incidência, o que é o limite máximo permitido pelo Estatuto da Cidade. E a proibição de concessão de isenções, anistias ou inclusão em programas de refinanciamento fiscal - REFIS para estas alíquotas específicas, nos moldes do § 3º do art. 3º, é uma medida jurídica eficiente para assegurar a efetividade da sanção. Sem essa trava, o proprietário poderia simplesmente aguardar um parcelamento tributário futuro para quitar a multa, anulando o efeito dissuasório da norma.



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

A progressividade cessa imediatamente quando o proprietário cumpre a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o bem, retornando à alíquota ordinária. Essa reversibilidade confirma a natureza de indutor de comportamento do imposto, e não de mera punição arrecadatória.

O artigo 4º do projeto introduz a sistemática de arrecadação de bem imóvel abandonado. Embora inserido em uma lei de política urbana, tal instituto tem origem no Direito Civil, especificamente no artigo 1.276 do Código Civil de 2002. De acordo com a norma civilista, o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago.

A inovação do presente PLC está em detalhar o procedimento administrativo para essa arrecadação, preenchendo as lacunas regulamentares. O § 1º do artigo 4º estabelece critérios cumulativos para a presunção de abandono, quais sejam, vacância, estado de abandono comprovado por laudo, ausência de posse de terceiros e inadimplência tributária por 5 (cinco) anos ou mais. A jurisprudência do TJSP tem validado leis municipais que disciplinam essa arrecadação, desde que o prazo de 3 (três) anos antes da incorporação definitiva seja respeitado e a ampla defesa seja garantida.

Já a destinação prioritária de tais imóveis para programas de habitação de interesse social ou regularização fundiária do § 2º do art. 4º está em harmonia com o princípio da função social da cidade, permitindo que o município utilize imóveis degradados para reduzir o déficit habitacional e combater a favelização em áreas de risco, comum em cidades litorâneas como Cubatão.

O artigo 5º cria a Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade. Do ponto de vista material, a criação desse órgão é fundamental para o exercício do poder de polícia administrativo. A comissão terá o poder de levantar informações, notificar proprietários e instruir processos, o que garante que a aplicação das sanções não seja baseada em critérios subjetivos de um único agente público.

O rito procedimental estabelecido no § 4º do art. 4º prevê ao menos três notificações, publicidade em Diário Oficial e a realização de diligências técnicas. Tais garantias são essenciais para evitar anulações judiciais futuras por cerceamento de defesa. A inclusão de um Procurador Municipal na composição da comissão, conforme § 2º do art. 5º, assegura o controle de legalidade preventivo de todos os atos de arrecadação e



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

notificação, reduzindo o risco de litígios indenizatórios contra o erário municipal.

A gratificação pecuniária prevista aos membros da comissão encontra amparo na legislação local, que já prevê mecanismos de remuneração por funções especiais ou de confiança. O fato de o valor ser fixo e estar sujeito apenas à atualização pela revisão geral anual cumpre o requisito de fixação por lei específica.

Em suma, o conteúdo material do projeto é bem fundamentado e respeita os direitos fundamentais do proprietário, ao mesmo tempo em que exerce o imperativo constitucional de garantir que a propriedade privada sirva ao interesse coletivo. Os instrumentos escolhidos são os previstos no ordenamento jurídico nacional e sua regulamentação local foi feita de forma a atender às especificidades econômicas e sociais do Município de Cubatão.

### II.4. Redação e técnica legislativa

A Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, regulamenta o art. 59, parágrafo único, da CF/88. O art. 1º, parágrafo único, da referida LC explicita que as suas disposições serão aplicadas a todos os atos normativos compreendidos no processo legislativo, bem como, no que couber, aos decretos e aos demais atos de regulamentação expedidos por órgãos do Poder Executivo. A regulamentação de tal LC ocorreu por meio do Decreto Federal nº 12.002, de 22 de abril de 2024.

Assim, analisando-se a redação da propositura à luz do referido regramento, **sugere-se a proposição da seguinte alteração:**

a) o projeto prevê entrada em vigor na data de sua publicação. O artigo 8º da LC 95/1998 recomenda que essa cláusula seja reservada apenas para leis de pequena repercussão. Considerando que o projeto institui novas obrigações aos proprietários, cria uma comissão administrativa e prevê sanções tributárias progressivas, ele possui grande repercussão social e econômica. Sugere-se, pois, estabelecer um prazo de *vacatio legis* razoável, como de 45 dias, por exemplo, para que a população e a administração municipal se adéquem aos novos procedimentos. O formato ideal, segundo a LC 95, seria: **‘Esta Lei Complementar entra em vigor após decorridos 45 (quarenta e cinco) dias de sua publicação oficial’.**”



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

Assim, em face do exposto, com a **emenda sugerida pela Procuradoria Legislativa**, 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, 14 de abril de 2026.

### COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

**Marcos Roberto Silva**  
Presidente-Relator

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

**Joemerson Alves de Souza**  
Membro

### COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

**Alessandro Donizete de Oliveira**  
Presidente

**Roniele Martins da Silva**  
Vice-Presidente

**Edson Menezes Mota**  
Membro

### COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

**Edson Menezes Mota**  
Presidente

**Ivan da Silva**  
Vice-Presidente

**Joemerson Alves de Souza**  
Membro



# **CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

“493º da Fundação do Povoado e  
77º da “Emancipação”

**EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 31/2026 QUE INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

### **EMENDA Nº 01**

Fica alterado a redação do § 6º do Art. 2º, que passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 2º. ...

**§ 6.** O parcelamento ou edificação deverá ser iniciado no prazo de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período, a contar da aprovação do projeto.

### **EMENDA Nº 02**

Fica alterado o § 2º do Art. 5º, que passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º ...

**§ 2º** A Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade será composta por 08 (oito) membros, nomeados entre servidores efetivos da Municipalidade, sendo:



# **CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

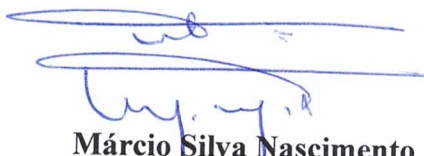
“493º da Fundação do Povoado e  
77º da “Emancipação”

### **EMENDA Nº 03**

Fica alterado o § 3º do Art. 5º, que passará a vigorar com a seguinte redação:

§ 3º O Prefeito Municipal nomeará os membros e, dentre eles, designará o Presidente da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade, bem como outros servidores efetivos necessários ao desempenho das atividades.

Sala D. Helena Meletti Cunha, 22 de abril de 2026



**Márcio Silva Nascimento**  
**Vereador - PSB**



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

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

**PROC. Nº:** 309/2026  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 31/2026  
**AUTORIA:** CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO - PREFEITO  
**ASSUNTO:** INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."  
**DATA:** 30 DE MARÇO DE 2026.

#### PARECER

Retorna a esta Comissão o presente Projeto de Lei, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, que “**INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 (ESTATUTO DAS CIDADES) E DO ART. 47 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 134, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023 (PLANO DIRETOR), OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**” após a apresentação de **Emendas** pelo Vereador Márcio Silva Nascimento.

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 manifestação sobre as Emendas apresentadas, da qual acatamos e destacamos os seguintes trechos:

#### **RELATÓRIO**



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

O Projeto de Lei Complementar nº 31/2026 estrutura um arcabouço normativo para a aplicação sucessiva e graduada de sanções e mecanismos indutores do desenvolvimento urbano, a saber: o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo e, em última instância, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. O projeto ainda disciplina a arrecadação de bens imóveis abandonados, fundamentada no artigo 1.276 do Código Civil, visando converter passivos imobiliários em ativos destinados à Habitação de Interesse Social - HIS e regularização fundiária.

No curso do processo legislativo, o Vereador Márcio Silva Nascimento apresentou três emendas que propõem alterações em dispositivos da operacionalização da norma. A Emenda nº 1 visa modificar o § 6º do artigo 2º, estabelecendo que o prazo de 2 (dois) anos para o início do parcelamento ou edificação possa ser prorrogável por igual período, em contraste com a redação original que previa a natureza improrrogável de tal prazo. As Emendas nº 2 e 3 incidem sobre o artigo 5º, §§ 2º e 3º, respectivamente, buscando restringir a composição da Comissão de Análise e Gestão do Cumprimento das Funções Sociais da Propriedade e de seu suporte administrativo exclusivamente a servidores ocupantes de cargos de provimento efetivo da Municipalidade.

Esta Procuradoria Legislativa já exarou parecer inicial pela viabilidade constitucional da iniciativa do Executivo, ressaltando apenas ajustes pontuais de técnica legislativa quanto à cláusula de vigência.

É o relatório. Passa-se à fundamentação jurídica.

### **FUNDAMENTAÇÃO**

A análise das emendas parlamentares em um contexto de política urbana exige a compreensão da propriedade não apenas como um direito individual absoluto, mas como um instituto condicionado à sua função social. O ordenamento jurídico brasileiro, desde a promulgação da Constituição de 1988, adotou um modelo de urbanismo distributivo e solidário, no qual o proprietário do solo urbano tem o dever de dar aproveitamento adequado ao seu bem, sob pena de intervenção estatal. Cubatão, dada sua geografia complexa e vocação industrial, necessita que esses instrumentos sejam aplicados com segurança jurídica e eficiência administrativa.



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

O fundamento de validade do Projeto de Lei Complementar nº 31/2026 encontra-se na competência privativa dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local e para promover o adequado ordenamento territorial. O artigo 182 da Carta Magna delega ao Poder Público municipal o exercício da política de desenvolvimento urbano, fixando o Plano Diretor como instrumento básico. Ao instituir o PEUC e o IPTU Progressivo, o Município de Cubatão exerce sua autonomia administrativa e financeira para gerir o uso do solo urbano.

As emendas apresentadas, portanto, inserem-se em um debate legislativo legítimo sobre como esses instrumentos devem ser operados. A competência municipal para regular prazos e a composição de comissões administrativas é inegável, desde que respeitados os parâmetros das normas gerais fixadas pela União no Estatuto da Cidade e as regras de iniciativa legislativa previstas na Constituição Estadual e na Lei Orgânica Municipal.

Pois bem. A análise de admissibilidade de emendas parlamentares em projetos de iniciativa reservada ao Executivo deve observar dois critérios estabelecidos pelo STF, quais sejam, a pertinência temática e a ausência de aumento de despesa.

A jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal, notadamente no Tema de Repercussão Geral 6863, RE 745.811, estabelece que o Poder Legislativo possui a prerrogativa de emendar projetos de iniciativa reservada, desde que as emendas guardem pertinência temática com a proposição original e não impliquem em aumento de despesa. No entanto, existe um terceiro limite implícito, qual seja, a emenda não pode desfigurar o projeto original a ponto de usurpar a função administrativa do Executivo.

O primeiro teste de constitucionalidade exige que a emenda não onere os cofres públicos além do previsto na proposta original do Executivo:

- a) a Emenda nº 1 trata de prazos procedimentais para o proprietário do imóvel. Não cria cargos nem gera custos adicionais. Cumpre o critério;
- b) As Emendas nº 2 e 3, ao exigirem que os membros da Comissão sejam servidores efetivos, não alteram o valor da despesa nem o número de gratificados. A despesa continua sendo exatamente aquela planejada e orçada pelo Executivo no Estudo de Impacto



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

Financeiro. Portanto, sob a ótica da despesa prevista, as emendas não apresentam óbice financeiro direto.

O segundo teste verifica se a emenda guarda relação direta com o objeto do projeto, impedindo o chamado contrabando legislativo:

- a) a Emenda nº 1 possui pertinência direta, pois altera apenas a natureza do prazo de improrrogável para prorrogável dentro do contexto do PEUC já previsto no projeto.
- b) as Emendas nº 2 e 3 incidem sobre a estrutura da Comissão criada pelo projeto para gerir os instrumentos urbanísticos. Como o projeto original já previa a criação desse órgão e a gratificação para seus membros, a discussão sobre o perfil funcional, se efetivos ou comissionados, dos seus integrantes possui estreita afinidade lógica com o texto original. A emenda não introduz tema estranho, mas propõe um refinamento na composição de um órgão que é o cerne operacional da lei proposta.”

Assim, em face do exposto, nos aspectos que cabem a esta Comissão 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, 05 de maio de 2026.

### COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

**Marcos Roberto Silva**  
Presidente-Relator

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

**Joemerson Alves de Souza**  
Membro



# Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

## COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

**Alessandro Donizete de Oliveira**  
Presidente

**Roniele Martins da Silva**  
Vice-Presidente

**Edson Menezes Mota**  
Membro

## COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

**Edson Menezes Mota**  
Presidente

**Ivan da Silva**  
Vice-Presidente

**Joemerson Alves de Souza**  
Membro



# Prefeitura Municipal de Cubatão

## PROJETO DE LEI

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, RECEBER EM DOAÇÃO COM ENCARGOS, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA DE PROPRIEDADE DA CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS**

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a receber, em doação com encargos, bem imóvel de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, objeto da matrícula n. 10.368 do Oficial do Registro de Imóveis de Cubatão, com as seguintes especificações:

**Parágrafo único.** ÁREA COMERCIAL 01 constituída pelo LOTE 01 da QUADRA G, do loteamento denominado RUBENS LARA, situado no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão-SP, assim descrita e caracterizada: esta descrição tem início no ponto 1, localizado no vértice formado pela lateral da Rua 05 com a Ciclovia; deste ponto, segue confrontando com a lateral da Rua 05 numa distância de 57,95 metros até o ponto 2; daí deflete à esquerda e segue em curva de concordância à esquerda entre a Rua 05 e a Rua 07 com raio de 8,86 metros e desenvolvimento de 12,70 metros até o ponto 3; deste ponto, segue confrontando com a lateral da Rua 07 por uma distância de 9,59 metros até o ponto 4; daí, deflete à esquerda, e segue confrontando com o Lote 02 da Quadra G por uma distância de 68,27 metros até o ponto 5; deste ponto, deflete à esquerda e segue confrontando com a Ciclovia numa distância de 16,92 metros até o ponto inicial desta descrição, perfazendo o perímetro com uma área total de 1.124,60m<sup>2</sup> – Inscrição Cadastral sob n. 02-40-0036-0080-000.

**Art. 2º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a receber, em doação com encargos, bem imóvel de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, objeto da matrícula n. 10.369 do Oficial do Registro de Imóveis de Cubatão, com as seguintes especificações:

## 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.cubatiao.sp.gov.br](http://www.cubatiao.sp.gov.br) [/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/channel/UC...)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

**Parágrafo único.** ÁREA COMERCIAL 02 constituída pelo LOTE 03 da QUADRA B, do loteamento denominado RUBENS LARA, situado no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão-SP, assim descrita e caracterizada: esta descrição tem início no ponto 1, localizado no início da curva de concordância entre a Avenida Joaquim Jorge Peralta com a Rua 07; deste ponto, segue confrontando com a lateral da Avenida Joaquim Jorge Peralta numa distância de 111,70 metros até o ponto 2; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Área Institucional 08 da Quadra B por uma distância de 29,55 metros até o ponto 3; deste ponto, deflete à esquerda e segue confrontando com a Área Institucional 07 da Quadra B, Lote 02 da Quadra B e Lote 01 da Quadra B numa distância de 118,49 metros até o ponto 4; daí deflete à esquerda, e segue em curva à esquerda confrontando com a lateral da Rua 07 com raio de 284,84 metros e desenvolvimento de 19,89 metros até o ponto 5; deste ponto, deflete à esquerda e segue em curva de concordância à esquerda entre a Rua 07 com a Avenida Joaquim Jorge Peralta com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,79 metros até o ponto inicial desta descrição, perfazendo o perímetro com uma área de 3.521,71m<sup>2</sup> – Inscrição Cadastral sob n. 02-40-0031-0055-000.

**Art. 3º** As despesas decorrentes da aplicação da presente lei, tais como pagamentos de emolumentos e taxas referentes à lavratura das escrituras públicas de doação, bem como de seus respectivos registros de transferência e outras, serão custeadas pelo Município e correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementadas, se necessário.

**Art. 4º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo os efeitos a 20 de maio de 2021 quanto ao bem imóvel descrito no artigo 2º.

**Art. 5º** Revogam-se as disposições em contrário.

## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

EM 26 DE FEVEREIRO DE 2026.

“493º da Fundação do Povoador

77º da Emancipação”.

  
CÉSAR 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)

Matrícula

Fis

10.368

1

Cubatão, 27 de janeiro de 2013

**IMÓVEL:** ÁREA COMERCIAL 01 constituída pelo LOTE 01 da QUADRA G, do loteamento denominado RUBENS LARA, situado no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão-SP, assim descrita e caracterizada: esta descrição tem início no ponto 1, localizado no vértice formado pela lateral da Rua 05 com a Ciclovia; deste ponto, segue confrontando com a lateral da Rua 05 numa distância de 57,95 metros até o ponto 2; daí deflete à esquerda e segue em curva de concordância à esquerda entre a Rua 05 e a Rua 07 com raio de 8,86 metros e desenvolvimento de 12,70 metros até o ponto 3; deste ponto, segue confrontando com a lateral da Rua 07 por uma distância de 9,59 metros até o ponto 4; daí, deflete à esquerda, e segue confrontando com o Lote 02 da Quadra G por uma distância de 68,27 metros até o ponto 5; deste ponto, deflete à esquerda e segue confrontando com a Ciclovia numa distância de 16,92 metros até o ponto inicial desta descrição, realizando o perímetro com uma área de 1.124,60 metros quadrados.

**EXPROPRIANTE:** CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, empresa pública estadual, com sede e foro na Capital do Estado, sito à Avenida Boa Vista n.º 17, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.865.597/0001-09 (art.167, Inc. I, n.º 36, da Lei n.º 6.015/73).

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1 aos 24 de outubro de 2008 e R.2 aos 13 de julho de 2009 da Matrícula n.º 9.599, deste Registro Imobiliário.

**OFICIAL:**

P.26.324 - mic.1271/70

MARTA LAURA DE SOUZA COUTINHO

ETL

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIFICADO  
VALOR: R\$ 22,13

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATAO****FICHA DE LANÇAMENTO COM VALOR VENAL PREVISTO PARA O PRESENTE EXERCÍCIO**

PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N - CEP 11510-039 - CENTRO - FONE (13)3513-4001

Inscrição Cadastral 02-40-0036-0080-000

Exercício 2025

**Dados Gerais do Proprietário**

Proprietário <b>COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO</b>	CNPJ/ CPF <b>47.865.597/0001-09</b>	CRC <b>5059919</b>
Compromissário	CNPJ/ CPF	CRC

**Dados Gerais do Imóvel**

Inscrição Quadra <b>02-40-0036</b>	Inscrição Física <b>02-40-0036-0080-000</b>	Situação <b>ATIVO</b>
Logradouro <b>11533-570 - RUA RIVALDO ALVES FEITOSA "CONJ RUBENS LARA", 0</b>	IdFísico <b>23900</b>	
Bairro <b>SITIO SAO LUIZ</b>	Lote <b>QUADRA G LOTE 1</b>	
Loteamento <b>12 - SITIO SAO LUIZ</b>		

Matrícula

**Local de Entrega**

Endereço de Entrega <b>01014-000 - RUA BOA VISTA, 170 2º SS</b>		
Bairro <b>CENTRO</b>	Cidade <b>SAO PAULO</b>	Estado <b>SP</b>

**Documentação**

NroProcesso	NroHabite-se	Documentação <b>01 - Legalizado</b>
Cobrança <b>01 - Normal</b>	Bom Pagador <b>01 - SIM</b>	Situação Físico <b>ATIVO</b>

**Dados Gerais do Terreno**

Frentes <b>03 - Duas Frentes</b>	Cond. Física <b>02 - Acima do Nível</b>	Fator Cor. <b>01 - Com Pavimentação</b>
Pedologia <b>04 - Normal</b>	Fechamento <b>02 - Muro de Frente</b>	Pos. Terreno <b>05 - Gleba</b>
Topografia <b>01 - Plano</b>	Ocupação <b>04 - Em Construção</b>	Testada <b>0.00</b>

**Dados Gerais da Construção**

Tipo Const.	Acabamento	Conservação
Pos.Imóvel	Estrutura	Utilização
Fator Cor.	Edícula	Depreciação

**Dados para Classificação da Construção**

Revest. Ext.	Revest. Int.	Cozinha
Piso	Esquadrias	Banheiro Int.
Piscina	Cobertura	Banheiro Ext.
Elevador	Forro	Copas
Garagem	Salas	Pavimentos
Benfeit. Ext.	Pintura	Quartos

**Lançamentos**

V. Venal Terreno <b>1.075.713,73</b>	V. Venal Edificaç?o <b>0,00</b>	V. Venal Est./Pátio <b>0,00</b>
Área do Terreno <b>1.124,80</b>	Área Edificada <b>0,00</b>	Vlr. Venal Imóvel <b>1.075.713,73</b>
Valor m² Terreno <b>956,36</b>	Vlr m² Construção	Tot. Área Edificada
Fração Ideal <b>1,00</b>	Fat. Conserv. Pr.	Qtd. Edificações <b>0</b>
Fator Cor. Terr. <b>1,00</b>	Pontos Construção	
Área Edícula <b>0,00</b>	Fator Cor. Prédio	
Área Est./Pátio <b>0,00</b>	Fat. Obsolescência	
Vlr. m² Est./Pátio <b>0,00</b>		



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N - CEP 11510-039 - CENTRO - FONE (13)3513-4001

## Extrato de Débito

Inscrição 02-40-0036-0080-000 IdFísico 23900 Situação: ATIVO  
Proprietário COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO - CNPJ/CPF 47.865.597/0001-09  
Local do Imóvel 11533-570 - RUA RIVALDO ALVES FEITOSA "CONJ RUBENS LARA", 0 S/N AREA COMERC  
Bairro SITIO SAO LUIZ Loteamento: SITIO SAO LUIZ Lote: QUADRA G LOTE 1

Posição dos Débitos Atualizados até: 24/04/2025

Plano: PAGAMENTO NORMAL

### Observações:

Tributo	Exe.	Nro Lançamento Antigo	Protestado	Original	Correção	Juros	Multa	SubTotal	Honorários	DARE	Citação	H. Embargos	Diligências	Total	Processo
TCRS	2022	103.2022.2022.9153396	N	480,00	53,47	176,87	53,35	763,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	763,69	
Total (R\$)				480,00	53,47	176,87	53,35	763,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	763,69	

Matrícula  
10.369

Fis.  
1

Cubatão, 27 de janeiro de 2010

**IMÓVEL:** ÁREA COMERCIAL 02 constituída pelo LOTE 03 da QUADRA B, do loteamento denominado RÚBENS LARA, situado no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão-SP, assim descrita e caracterizada: esta descrição tem início no ponto 1, localizado no início da curva de concordância entre a Avenida Joaquim Jorge Peralta com a Rua 07; deste ponto, segue confrontando com a lateral da Avenida Joaquim Jorge Peralta numa distância de 111,70 metros até o ponto 2; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Área Institucional 08 da Quadra B por uma distância de 29,55 metros até o ponto 3; deste ponto, deflete à esquerda e segue confrontando com a Área Institucional 07 da Quadra B, Lote 02 da Quadra B e Lote 01 da Quadra B numa distância de 118,49 metros até o ponto 4; daí deflete à esquerda, e segue em curva à esquerda confrontando com a lateral da Rua 07 com raio de 284,84 metros e desenvolvimento de 19,89 metros até o ponto 5; deste ponto, deflete à esquerda e segue em curva de concordância à esquerda entre a Rua 07 com a Avenida Joaquim Jorge Peralta com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,79 metros até o ponto inicial desta descrição, perfazendo o perímetro com uma área de 3.521,71 metros quadrados.

**EXPROPRIANTE:** CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, empresa pública estadual, com sede e foro na Capital do Estado, sito à Avenida Boa Vista n.º 170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.865.597/0001-09 (art.167, inc. I, n.º 36, da Lei n.º 6.015/73).

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1 aos 24 de outubro de 2008 e R.2 aos 13 de julho de 2009 da Matrícula n.º 9.599, deste Registro Imobiliário.

**OFICIAL:**

P.26.324 - mic.1271/70

MARIA LAURA DE SOUZA COUTINHO

ETL

**Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.**

Certifico que a presente reprodução da Matrícula n.º 10.369 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei n.º 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Cubatão, data e hora abaixo indicadas.

Eduardo Tavares de Lima - Substituto

Eduardo Tavares de Lima  
Substituto  
Oficial de Registro de Imóveis  
e Anexos de Cubatão



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://seiodigital.tjsp.jus.br>

119975303010369012330021Y

Ao Oficial...: R\$ 34,73  
Ao Estado...: R\$ Nihil  
Ao IPESP...: R\$ Nihil  
Ao Reg.Civil R\$ Nihil  
Ao Trib.Just R\$ Nihil  
Ao ISS.....: R\$ Nihil  
Ao FEDMP...: R\$ Nihil  
Total.....: R\$ 34,73

**Certidão expedida às 12:35:00 horas do dia 21/07/2021.**  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.  
Código de controle de certidão: 01036921072221  
Pedido: 31829  
Matrícula Nº: 10369

Pag.: 0001/001  
Certidão na última página

Certidão expedida nos termos do artigo 8º da Lei n.º 11.331/2002

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE TÍTULO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATAO

## FICHA DE LANÇAMENTO COM VALOR VENAL PREVISTO PARA O PRESENTE EXERCÍCIO

PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N - CEP 11510-039 - CENTRO - FONE (13)3513-4001

Inscrição Cadastral 02-40-0031-0055-000

Exercício 2025

### Dados Gerais do Proprietário

Proprietário	PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATAO	CNPJ/ CPF	47.492.806/0001-08	CRC	484663
Compromissário		CNPJ/ CPF		CRC	

### Dados Gerais do Imóvel

Inscrição Quadra	02-40-0031	Inscrição Física	02-40-0031-0055-000	Situação	ATIVO
Logradouro	11533-570 - RUA RIVALDO ALVES FEITOSA "CONJ RUBENS LARA", 0			IdFísico	23860
Bairro	SITIO SAO LUIZ			Lote	QUADRA B LOTE 3
Loteamento	12 - SITIO SAO LUIZ				
Matrícula	10.369				

### Local de Entrega

Endereço de Entrega	11510-039 - PCA DOS EMANCIPADORES,	PACO MUNICIPAL
Bairro	CENTRO	Cidade CUBATAO
		Estado SP

### Documentação

NroProcesso	NroHabitese	Documentação	01 - Legalizado
Cobrança	02 - Imune	Bom Pagador	01 - SIM
		Situação Físico	ATIVO

### Dados Gerais do Terreno

Frentes	03 - Duas Frentes	Cond. Física	02 - Acima do Nível	Fator Cor.	01 - Com Pavimentação
Pedologia	04 - Normal	Fechamento	02 - Muro de Frente	Pos. Terreno	05 - Gleba
Topografia	01 - Plano	Ocupação	04 - Em Construção	Testada	0.00

### Dados Gerais da Construção

Tipo Const.	Acabamento	Conservação	01 - Bom
Pos.Imóvel	Estrutura	Utilização	
Fator Cor.	Edícula	Depreciação	

### Dados para Classificação da Construção

Revest. Ext.	Revest. Int.	Cozinha
Piso	Esquadrias	Banheiro Int.
Piscina	Cobertura	Banheiro Ext.
Elevador	Forro	Copas
Garagem	Salas	Pavimentos
Benfeit. Ext.	Pintura	Quartos

### Lançamentos

V. Venal Terreno	3.368.022,58	V. Venal Edificação	0,00	V. Venal Est./Pátio	0,00
Área do Terreno	3.521,71	Área Edificada	0,00	Vlr. Venal Imóvel	3.368.022,58
Valor m² Terreno	956,36	Vlr m² Construção		Tot. Área Edificada	
Fração Ideal	1,00	Fat. Conserv. Pr.		Qtd. Edificações	0
Fator Cor. Terr.	1,00	Pontos Construção			
Área Edícula	0,00	Fator Cor. Prédio			
Área Est./Pátio	0,00	Fat. Obsolescência			
Vlr. m² Est./Pátio	0,00				



**21º Tabelião de Notas**

**SÃO PAULO - CAPITAL**

**LUIZ AFFONSO SPAGNUOLO MEDINA**  
Tabelião



LIVRO: 3.995.-  
PÁGINAS: 179/184.-  
TRASLADO: PRIMEIRO  
FOLHA 1

**ESCRITURA DE DOAÇÃO**

**DOADORA:- CIA. DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U.**

**DONATÁRIO:- MUNICIPIO DE CUBATÃO.**

Aos VINTE E CINCO (25) dias do mês de OUTUBRO do ano de dois mil e vinte e um (2.021), nesta cidade e comarca de São Paulo, Capital, em diligência na Rua Boa Vista nº 170, 13º andar, onde a chamado vim eu, e aí, perante mim, escrevente do 21º Tabelião de Notas da Capital, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber, de um lado, como outorgante doadora, **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U.**, anteriormente denominada **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.**, empresa pública estadual, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob número 47.865.597/0001-09, com seu Estatuto Social Consolidado, em 21 de Fevereiro de 2.020, devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 132.829/20-4, em 10/03/2020, NIRE Nº 3530003189-0 e ficha cadastral Simplificada, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, datada de 20/10/2021, que fica arquivada nestas notas, em pasta numero 216, sob nº 188, ora exibido, que o comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral relativo ao CNPJ/ME, acha-se ativo, de acordo com o que dispõe o inciso V, do artigo 42, da Instrução Normativa nº 200, de 13 de setembro de 2.002, da Secretaria da Receita Federal, que fica arquivado nestas notas em pasta própria, com sede nesta Capital, à Rua Boa Vista nº 170, 4º ao 13º andares, CEP. 01014-930, Fone: (0xx11) 2505-2000, **AÍ6 CDHU 0800 000 2348**, e-mail: [cdhu@cdhu.sp.gov.br](mailto:cdhu@cdhu.sp.gov.br), neste ato representada na forma do Capítulo

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino  
Fundada em 1949



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

VI, Artigos 19º, 20º e 21º, de seu estatuto social, por seu Diretor Presidente, **SILVIO VASCONCELLOS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade, RG nº. 9.235.452-SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 103.394.318-57, e-mail [svasconcellos@cdhu.sp.gov.br](mailto:svasconcellos@cdhu.sp.gov.br), telefone 11 - 2505-2706, eleito através da Seiscentésima Quinquagésima Segunda Reunião do Conselho de Administração, realizada em 08 de junho de 2021, devidamente registrada na Jucesp sob nº 322056/21-4, e por seu Diretor Técnico **AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade, RG nº 3.596.068-SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 152.959.075-20, e-mail [aguintana@sp.gov.br](mailto:aguintana@sp.gov.br), telefone 11-2505-2455, eleito através da Seiscentésima Trigésima Sétima Reunião do Conselho de Administração, realizada em 17 de junho de 2020, devidamente registrada na Jucesp sob nº 274.824/20-6, ambos domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da primeira nomeada, sendo que para este ato está devidamente autorizado conforme Reuniões de Diretoria números 037, de 23/09/2010; 039, de 11/11/2014 e 042 de 05/10/2021, que ficam arquivados nestas notas, em "Pasta Diversas", nº 74, sob nº 191, e como outorgado donatário, **MUNICÍPIO DE CUBATÃO**, inscrita no CNPJ/ME sob número 47.492.806/0001-08, entidade jurídica de direito público, com sede no próprio município na Praça dos Emancipadores, s/nº, Bloco Executivo, Centro, CEP 11.510-039, telefone (13) - 3361-1873, endereço eletrônico: [gabinetedoprefeito@cubatao.sp.gov.br](mailto:gabinetedoprefeito@cubatao.sp.gov.br), neste ato representada por seu Prefeito, **ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade, RG número 22.546.661-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob número 133.863.968-44, residente e domiciliado na cidade de Cubatão-SP, ora de passagem por esta Capital, telefone (13) - 3361-1873, endereço eletrônico: [gabinetedoprefeito@cubatao.sp.gov.br](mailto:gabinetedoprefeito@cubatao.sp.gov.br), estando de pleno exercício de seu mandato, tendo tomado posse em 1º de Janeiro de 2021, findando o mesmo em 31 de dezembro de 2024, conforme Atestado de Posse da Câmara Municipal de Cubatão-SP, assinado por seu Presidente, Ricardo de Oliveira, datado de 13 de Outubro de 2021, que fica arquivado nestas notas, em "Pasta Diversas", nº 74, sob nº 192, os presentes conhecidos como os próprios de que trato, por mim, escrevente, em vista dos documentos de identidade e personalidade jurídica apresentados e acima mencionados do que dou fé. Então, pela outorgante doadora me foi dito que **PRIMEIRO** - é senhora e

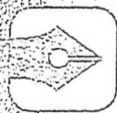
21º Tabel  
Geraldo  
Taf

21º Tabel  
Geraldo  
Taf





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo



SÃO PAULO - C.D.H.U., em face de Jardim Casqueiro – Imóveis e Construções Ltda, verifica-se que conforme R. Sentença de 24 de junho de 2.010, que transitou em julgado em 20 de setembro de 2.010, a expropriante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., adquiriu a propriedade do imóvel objeto da presente, pelo valor de R\$ 22.886.000,00.- Conforme Registro 2, feito na matrícula 9.599 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Cubatão-SP, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., promoveu o registro do loteamento "CONJUNTO HABITACIONAL RUBENS LARA". **SEGUNDO:-** Pela Presente escritura e na melhor forma de direito, ela outorgante, DOA, como de fato DOADO TEM, para o, MUNICIPIO DE CUBATÃO, o imóvel acima mencionado, pelo que, desde já, lhe transfere toda a posse, domínio, direitos e ações que tinha e vinha exercendo sobre o referido imóvel, para que dele use e goze como seu que fica sendo desta data em diante, para a finalidade e com as condições constantes do item seguinte, obrigando-se a fazer a presente escritura, sempre boa, firme e valiosa, na forma da Lei. **TERCEIRO:-** Tal imóvel é doado conforme Reuniões de Diretoria da CDHU, de números 037, de 23/09/2010, 039, de 11/11/2014 e 042, de 05/10/2021, e Laudo Técnico de Avaliação CPOS, constante do Processo de Transferencia de imóvel – CDHU-PRC-2021/00381, avaliado em R\$ 4.227.000,00 (quatro milhões, duzentos e vinte e sete mil reais), para que, o Município promova a prévia afetação da área objeto do pleito, dando à mesma destinação pública e que a utilização seja única e exclusivamente em benefício da população, sendo que, para tanto, é imprescindível que a doação ao município atenda a finalidade pública. **QUARTO:-** Que, estima e avalia a presente doação, para fins e efeitos fiscais, em R\$ 4.227.000,00 (quatro milhões, duzentos e vinte e sete mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação CPOS, constante do Processo de Transferencia de imóvel – CDHU-PRC-2021/00381. **QUINTO:-** Declara mais, sob as penas da Lei que, inexistem ações reais ou pessoais, reipersecutórias relativas ao imóvel ora doado ou outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. Então, pelo, MUNICIPIO DE CUBATÃO, na forma como comparece, me foi dito que aceitava a presente escritura em seus expressos termos, bem como as certidões apresentadas pela ora doadora, dispensando a apresentação de outras certidões, tendo sido cientificada sobre a possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), para prevenção contra fraudes em

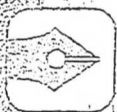
21º Tabelião  
Geraldo  
Tab.

21º Tabelião  
Geraldo  
Tab.





REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo



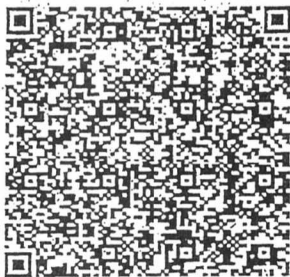
Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCMD), devido pela presente escritura está isento de acordo com a Lei Estadual número 10.705/00 e alterada pela Lei nº 10:992/01, e Decretos números 45.837, de 04 de junho de 2001 e 46.655, de 1º de abril de 2002, Capítulo II, Artigo 6º, Inciso II, letra "b". E, de como assim o disse, me pediu que lhe lavrasse este público instrumento que, sendo-lhe lido em voz alta, o (achou conforme, aceitou, outorgou e assina, do que de tudo dou fé. Ao Tabelião R\$ 6.011,10 // Ao Estado R\$ 0,00 // À Secretaria da Fazenda R\$ 0,00 // Ao Município R\$ 0,00 // Ao Ministério Público R\$ 0,00 // Ao Fundo do Registro Civil R\$ 0,00 // Ao Tribunal de Justiça R\$ 0,00 // À Santa Casa R\$ 0,00 // Total Escritura R\$ 6.011,10.- Guia 43/2021.- Eu, Sebastião Becker, escrevente, a escrevi.- Eu, GERALDO JAIRO DE SOUZA, TABELIÃO SUBSTITUTO, a subscrevi. (a.a). /// SÍLVIO VASCONCELLOS /// AGUINALDO LOPES QUINTANA NETO /// ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA ///. NADA MAIS. Trasladada em seguida. Eu, Sebastião Becker, (SEBASTIAO BECKER) ESCREVENTE, a digitei, fiz imprimir e conferi. Eu, Gerardo Jairo de Souza (GERALDO JAIRO DE SOUZA), TABELIÃO SUBSTITUTO, a subscrevo e assino, em público e raso.

EM TESTEMUNHO [Assinatura] DA VERDADE

Gerardo Jairo de Souza

GERALDO JAIRO DE SOUZA

TABELIÃO SUBSTITUTO



Código do Selo Digital: 1122921ES000135166001P21D	R\$ 6.011,10
Código do Selo Digital: 1122921TR000135167001P21H	R\$ 70,80
Código do Selo Digital: 1122921TR000135167001A21C	R\$ 70,80
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a>	



# Prefeitura Municipal de Cubatão

## MENSAGEM EXPLICATIVA

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar, para a elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o presente Projeto de Lei que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, RECEBER EM DOAÇÃO COM ENCARGOS, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA DE PROPRIEDADE DA CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS”**.

O presente projeto de lei tem por objetivo autorizar o Poder Executivo receber em doação duas áreas de propriedade da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

O Projeto de Lei em tela fundamenta-se na necessidade de otimizar os espaços públicos e promover políticas que impulsionem o desenvolvimento local, concretizando importantes projetos de infraestrutura e fomento econômico.

A doação "com encargos" assegura que os bens serão utilizados para finalidades específicas de interesse público, garantindo o uso social e estratégico dos terrenos, o que é de fundamental importância para direcionar a utilização dos imóveis a demandas urgentes da comunidade.

A incorporação desses bens ao patrimônio municipal permitirá a execução de projetos que, de outra forma, demandariam vultosos investimentos na aquisição de terrenos, postergando ou mesmo inviabilizando sua implementação.

## 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.cubatiao.sp.gov.br](http://www.cubatiao.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

Ante o exposto, o Poder Executivo encaminha o presente Projeto de Lei, solicitando seja apreciado em regime de urgência, nos termos do que dispõe o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 26 de fevereiro de 2026.

  
**CÉSAR 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

Ofício nº 015/2026/SEJUR

Processo Administrativo: 5.109/2025

Cubatão, 26 de fevereiro de 2026.

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 que “**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, RECEBER EM DOAÇÃO COM ENCARGOS, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA DE PROPRIEDADE DA CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 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

*Realizado em  
12/03/2026  
Brazul*

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



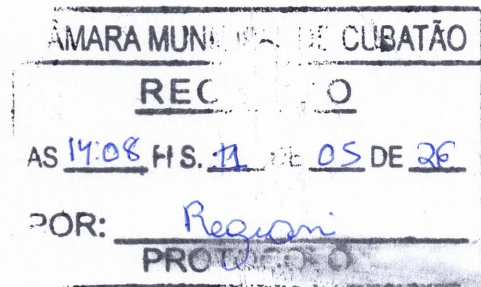
# Prefeitura Municipal de Cubatão

Ofício nº 012/2026/SEJUR  
Processo Administrativo nº 5.109/2025

Ref. PL nº 23/2026  
Proc. 250/2026 (CMC)

Cubatão, 05 de maio de 2026.

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



Senhor Presidente,

Servimo-nos do presente para remeter à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, a presente **MENSAGEM ADITIVA** ao **Projeto de Lei nº 23/2026**, que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, RECEBER EM DOAÇÃO COM ENCARGOS, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA DE PROPRIEDADE DA CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, para elucidar pontos levantados pela i. Procuradoria Legislativa, devendo o mesmo tramitar com a alteração abaixo descrita.

Conforme consta no Processo Administrativo nº 5.109/2025, a doação em comento revela-se imperiosa para, no tocante a Área Comercial 01 (Lote 01, Quadra G) sob a matrícula nº 10.368, sanar a ocupação irregular da Área Verde 03 da Quadra J pelo comércio ambulante, composto por barracas, carrinhos de lanches e containers, situação que compromete a mobilidade urbana e o ordenamento dos espaços públicos, em afronta ao Código de Posturas Municipais e à legislação tributária correlata.

Ademais, quanto a Área Comercial 02 (Lote 3, Quadra B) sob a matrícula nº 10.368, a regularização permitirá a devida implantação do Terminal Tático

## 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

Municipal, cuja obra já se encontra concluída, atendendo ao interesse público manifesto e evitando prejuízos à coletividade.

Quanto à sugestão de emendas apresentadas pela d. PGL no Item II.4, acolhe-se na sua integralidade, devendo o PL tramitar da seguinte maneira:

“(…)

§1º .....

§ 2º O recebimento da doação de que trata o caput a fica condicionado ao cumprimento do encargo de sanar a ocupação irregular da Área Verde 03 da Quadra J pelo comércio ambulante, composto por barracas, carrinhos de lanches e containers, situação que compromete a mobilidade urbana e o ordenamento dos espaços públicos e a construção devida implantação do Terminal Urbano e Rodoviário Tático, devendo o encargo ser cumprido no prazo de até 15 (quinze) anos contados da lavratura da escritura, sob pena de retrocesso e reversão automática do imóvel ao patrimônio da CDHU,”

Acolhe-se a emenda substitutiva ao artigo 4º do PL, conforme item II.4.2. do parecer da d. PGL.

“Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, operando-se, especificamente em relação ao imóvel descrito no artigo 2º, a ratificação legislativa integral de todos os atos normativos praticados e da escritura pública lavrada em 25 de outubro de 2021 perante o 21º Tabelião de Notas de São Paulo, cujos efeitos jurídicos e patrimoniais retroagem a 20 de maio de 2021 para fins de regularização dominial.”

Acolhe-se também a emenda aditiva ao artigo 3º do PL para incluir um paragrafo unico, conforme item II.4.3. do parecer da d. PGL.

## 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.cubatiao.sp.gov.br](http://www.cubatiao.sp.gov.br) [/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao) [/prefeituradecubataooficial](mailto:prefeituradecubataooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

“Art. 3º .....

Parágrafo único. A efetiva assunção dos encargos e a realização das despesas cartorárias previstas neste artigo ficam condicionadas à previa juntada ao processo administrativo da estimativa do impacto orçamentário-financeiro e da declaração de adequação com as leis orçamentárias, nos termos exigidos pelos artigos 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/2000.”

Importante deixar registrado o acolhimento à emenda modificativa à ementa do PL, conforme item II.5.1. do parecer da d. PGL.

“AUTORIZA O MUNICÍPIO DE CUBATÃO A RECEBER, MEDIANTE DOAÇÃO ONEROSA DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA, RATIFICA ATOS PRETÉRITOS E ESTABELECE DIRETRIZES PARA O CUMPRIMENTO DE ENCARGOS”

Por fim, acolhe-se a emenda supressiva ao artigo 5º do PL, conforme item II.5.2. do parecer da d. PGL.

Diante do exposto, reitero o pleito de **aprovação integral do Projeto de Lei nº 26/2026**, com a presente *Mensagem Aditiva* servindo como complemento à Mensagem Explicativa original,

Aproveito o ensejo para elevar meus protestos de estima e consideração por esta Casa de Leis.






Cubatão, 05 de maio de 2026.

  
CÉSAR 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)  /prefeituradecubatoo  /prefeituradecubatoo  /prefeituradecubataooficial



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

73

**ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO**  
**Artigo 16 da Lei Complementar 101/2000**

**IMPACTO ORÇAMENTÁRIO**  
**“PROJETO DE LEI QUE AUTORIZA RECEBER DOAÇÃO DA CDHU DAS**  
**ÁREAS COMERCIAIS 01 E 02, DO RUBENS LARA – OBJETOS DE**  
**MATRÍCULAS: 10.368 E 10.369”**

<b>1 – Especificação</b>	<b>2 - Valor</b>	<b>3 - Acréscimo de despesa</b>	<b>Aumento sobre o acréscimo (3/2A)</b>
A - Receita Corrente Líquida Apurada Dezembro de 2024	<b>1.726.918.681,44</b>		
B -Despesa prevista para 2026	<b>10.719,84</b>	<b>10.719,84</b>	<b>0,001%</b>
C - Despesa prevista para 2027, em relação a 2026	<b>0,00</b>	<b>-10.719,84</b>	<b>-0,001%</b>
D – Despesa prevista para 2027, em relação a 2028	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,000%</b>

Tomando-se por base os valores apresentados às fls. 71 do Processo 5109/2025, demonstramos no quadro acima o impacto orçamentário em relação ao Orçamento para 2026.

Cubatão, 13 de abril de 2026.

**Suzani Barbosa da Fonseca**  
**Analista Orçamentária**



Processo N° 5109/2025

Assunto: Estudos do Impacto Financeiro dos custos para receber doação de duas áreas comerciais CDHU

## ESTUDO DE IMPACTO FINANCEIRO

### Introdução

Este estudo tem por objetivo analisar o Impacto Financeiro decorrente dos custos com Registros e Certidões necessárias para receber doação da CDHU de 2 (duas) áreas comerciais da região Rubens Lara, conforme solicitação do Sr. Secretário Adjunto de Habitação, à fl. 71 do processo n° 5109/2025.

### 1. Premissas para o Cálculo do Impacto

Conforme estimativas de gastos fornecidas pela Secretaria Municipal de Habitação, à fl. 71, o cálculo do custo para doação está discriminado para cada uma das duas áreas. No que diz respeito a valores, de acordo com as fls. 69 à 71, o custo para receber a doação da área 1 (um) é de **R\$ 6.338,55** (seis mil trezentos e trinta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), para a área 2 (dois) é de **R\$ 4.381,29** (quatro mil trezentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos) e o total é de **R\$ 10.719,84** (dez mil setecentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos) que corresponde ao exercício de 2026 (ano da doação). Já para os próximos 2 (dois) exercícios, não haverá custo.

### Custo total para 2026:

O estudo do Impacto Financeiro dos custos com Registros e Certidões necessárias para receber as doações das duas áreas da CDHU é de **R\$ 10.719,84** (dez mil setecentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos) para 2026, considerando a somatória dos custos das duas áreas.

## SECRETARIA DE FINANÇAS





# Prefeitura Municipal de Cubatão

Tabela 1 – Estimativa de Custo para 2026

Escritura com Valor Declarado	Certidão de Matrícula	Registro com Valor Declarado	Certidão de Matrícula	Total Área 1
3.796,57	48,08	2.445,82	48,08	6.338,55

Registro com Valor Declarado	Certidão de Matrícula	Total Área 2
4.333,21	48,08	4.381,29

Total Área 1	Total Área 2	TOTAL GERAL
6.338,55	4.381,29	10.719,84

Fonte: Documento anexo ao Processo 5109/2025 (fl. 70).

## Custo total para 2027:

No exercício de 2027, não há previsão de impacto financeiro, tendo em vista que a despesa é integralmente executada no exercício de 2026.

## Custo total para 2028:

Assim como em 2027, em 2028 também não há previsão de impacto financeiro para receber a doação, já que a despesa já estará integralmente executada.

Tabela 2 – Aumento da despesa

DESCRIÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3
	(2026)	(2027)	(2028)
Despesa anual (R\$)	10.719,84	0,00	0,00

## SECRETARIA DE FINANÇAS



## 2. Impacto Financeiro para os Próximos Exercícios (LRF, Art. 16)

Tabela 3 – Impacto Financeiro

Item	Valor (R\$)	% de Impacto Financeiro	Observação
Receita Prevista para 2026	1.801.116.700,00		Cálculo: Receita Orçamentária
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2026 - Tabela 2)	10.719,84	0,001%	Cálculo: Ano 2026 (Tabela 2) / Receita Prevista para 2026
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2027 - Tabela 2)	0,00	0,000%	Ano 2027 (Tabela X) (-) Impacto Ano 2026 / Receita Prevista para 2026
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2028 - Tabela 2)	0,00	0,000%	Ano 2028 (Tabela X) (-) Impacto Ano 2026 (-) Impacto Ano 2027 / Receita Prevista para 2026

Nota: A demonstração do impacto considera o exercício de ocorrência da despesa e os dois subsequentes, conforme disposto no art. 16 da LRF.

- **Impacto Adicional para 2026 (ano de doação):**

Estima-se para 2026 o impacto no valor de **R\$ 10.719,84** (dez mil setecentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos), decorrente do custo para recebimento da doação do CDHU, que contempla área 1 e 2 da região Rubens Lara.

- **Impacto Adicional para 2027:**

### SECRETARIA DE FINANÇAS





# Prefeitura Municipal de Cubatão

Considerando que, em 2026, a previsão da despesa abrange o custo total para o recebimento da doação, em 2027 não há previsão de impacto financeiro adicional, uma vez que o custo já se encontra integralmente incorporado no exercício anterior, mantendo-se, portanto, com impacto adicional de **R\$ 0,00 (zero real)**.

- **Impacto Adicional para 2028:**

Para o exercício de 2028, também não há previsão de impacto financeiro adicional, uma vez que o custo já se encontra integralmente incorporado, mantendo-se, portanto, assim como em 2027, com impacto adicional de **R\$ 0,00 (zero real)**.

### 3. Conclusão

O impacto financeiro adicional decorrente dos custos com registros e certidões necessários ao recebimento da doação de 2 (duas) áreas comerciais da CDHU, na região Rubens Lara, está estimado em **R\$ 10.719,84** (dez mil setecentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos) para o exercício de 2026, correspondendo a **0,001%** da Receita Orçamentária prevista, conforme demonstrado na Tabela 3 (Impacto Financeiro).

Trata-se de despesa de caráter pontual, não gerando obrigações financeiras para os exercícios subsequentes de 2027 e 2028, nos quais não há previsão de impacto financeiro.

Dessa forma, verifica-se que o impacto financeiro estimado para o exercício de 2026 é de baixa materialidade, não havendo previsão de efeitos financeiros para os exercícios subsequentes, conforme demonstrado neste estudo.

Cubatão, 16 de abril de 2026.

ANA AMÁLIA DE DEUS FERREIRA

Serviço de Classificação e Escrituração Contábil

Página 4

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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)



**Câmara Municipal de Cubatão**

**Estado de São Paulo**

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

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

**PROC. Nº: 250/2026**

**ESPÉCIE: PROJETO DE LEI Nº 23/2026**

**AUTORIA: CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO - PREFEITO**

**ASSUNTO: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, RECEBER EM DOAÇÃO COM ENCARGOS, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA DE PROPRIEDADE DA CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**DATA: 12 DE MARÇO DE 2026.**

**PARECER EM CONJUNTO**

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO, RECEBER EM DOAÇÃO COM ENCARGOS, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA DE PROPRIEDADE DA CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”** e Mensagem Aditiva (Ofício nº 012/2026/SEJUR).

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 destacamos os seguintes trechos:

“O texto primitivo do PL n. 23/2026 descrevia os imóveis objeto da doação, a saber: a Área Comercial 01 (Matrícula n. 10.368, Lote 01 da Quadra G) e a Área Comercial 02 (Matrícula n. 10.369, Lote 03 da Quadra B). Contudo, após o exame inicial realizado por esta Procuradoria Legislativa, materializado no Parecer Jurídico exarado por este Procurador, foram identificados óbices à viabilidade da norma. Entre as fragilidades apontadas, destacavam-se a ausência de especificação clara dos encargos sociais e urbanísticos, a omissão de prazos e cláusula de retrocesso, em desacordo com o art. 97, § 1º, da Lei Orgânica do Município - LOM, a falta de demonstrativos de impacto orçamentário-financeiro exigidos pela Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF e a necessidade de ratificação de atos administrativos e escrituras públicas lavradas em 2021 sem o devido suporte legislativo prévio.



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

Diante do apontamento e das ressalvas formuladas na citada ocasião, o Poder Executivo, em exercício de autotutela e cooperação institucional, encaminhou a Mensagem Aditiva agora em apreço. Tal expediente fornece as justificativas fáticas para a incorporação dos bens e propõe a alteração da redação de diversos artigos, acolhendo integralmente as sugestões de emendas corretivas sugeridas pelo parecer jurídico. A nova peça aditiva introduz no processo legislativo elementos relevantes, quais sejam, a definição do encargo para a Área Comercial 01 sobre saneamento de ocupação irregular por ambulantes, e para a Área Comercial 02, de implantação do Terminal Tático Municipal, além de anexar estudos de impacto financeiro elaborados pela Secretaria de Finanças.

A presente manifestação jurídica tem por finalidade analisar a suficiência dessas alterações para a convalidação do projeto e sua conformidade com o ordenamento jurídico vigente, avaliando se as medidas propostas pelo Executivo são capazes de evitar os riscos de inconstitucionalidade e ilegalidade anteriormente aventados. É de se ressaltar a delimitação do objeto deste opinativo à análise conjunta do PL n. 23/2026 e das inovações veiculadas pela Mensagem Aditiva, verificando a segurança jurídica da operação patrimonial pretendida.

Pois bem. A incorporação de bens ao patrimônio municipal mediante doação onerosa, ou com encargos, constitui ato de gestão patrimonial que exige a convergência entre a vontade do doador, o interesse público demonstrado e a autorização legislativa formal.

No Direito Administrativo, a doação com encargos, também denominada doação modal, é aquela em que o doador impõe ao donatário uma contraprestação ou finalidade específica para o uso do bem. Diferente da doação pura, a modalidade onerosa vincula a propriedade ao cumprimento do encargo, sob pena de reversão do bem ao patrimônio original, mediante cláusula de retrocesso.

No contexto deste Município de Cubatão, a Lei Orgânica estabelece balizas para tais operações. O artigo 97, § 1º, da LOM determina que em casos de doação de bens imobiliários, devem constar obrigatoriamente da lei específica e da escritura pública os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocesso, sob pena de nulidade do ato. E o projeto original padecia de vacuidade técnica ao mencionar a onerosidade apenas de forma genérica, o que tornaria a norma nula *ab initio* se sancionada sem as devidas correções.



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

A Mensagem Aditiva saneou esse vício ao especificar, para cada matrícula, o interesse público concreto que justifica a aquisição. Para a Área Comercial 01, o encargo consiste no ordenamento do espaço público mediante o remanejamento do comércio ambulante da Área Verde 03, situação que atualmente compromete a mobilidade e o cumprimento do Código de Posturas. Já para a Área Comercial 02, o encargo é a regularização dominial do Terminal Tático Municipal, infraestrutura de transporte já construída, mas que carece de título de propriedade formalizado para sua plena gestão administrativa.

Essa pormenorização é essencial para atender ao princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário, garantindo que a lei autorizativa seja o espelho fiel do que constará na futura escritura pública e na matrícula do imóvel.

Um dos pontos de maior relevo jurídico nesta análise encontra-se na disposição contida no artigo 4º do PL n. 23/2026. O texto original previa a retroatividade dos efeitos a 20 de maio de 2021 quanto ao bem da Matrícula n. 10.369. Tal medida foi motivada pelo fato de que a escritura de doação dessa área já havia sido lavrada em 25 de outubro de 2021 perante o 21º Tabelião de Notas de São Paulo, assinada por gestão anterior sem a prévia autorização da Câmara Municipal.

Conforme apontado no parecer jurídico inicial, essa inversão do rito administrativo, de assinar a escritura antes de obter a autorização legislativa, configura, em tese, um ato nulo por ausência de competência e forma prescrita em lei. Contudo, o Direito Público moderno, pautado pelo princípio da segurança jurídica e da proteção à confiança legítima, admite a convalidação ou ratificação de atos administrativos, desde que não haja lesão ao interesse público ou a terceiros.

A Mensagem Aditiva acolheu a sugestão de Emenda Substitutiva ao artigo 4º do PL, alterando sua redação para explicitar que se trata de uma ratificação legislativa integral de todos os atos administrativos praticados e da escritura pública lavrada. Essa técnica jurídica é fundamental porque:

- a) reconhece a falha administrativa pretérita, mas busca saná-la através da chancela do Poder Legislativo.
- b) permite a regularização do domínio de uma área onde já funciona um equipamento público essencial, o Terminal Tático, evitando que a nulidade do ato de 2021 force o



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

Município a devolver a área, o que resultaria em prejuízo incalculável ao erário, aplicando-se a teoria do fato consumado e vedação ao enriquecimento sem causa do doador.

- c) confere o substrato legal necessário para que o Oficial de Registro de Imóveis proceda à averbação da transferência, uma vez que o registro se encontra bloqueado pela falta da lei autorizativa;

A retroatividade, portanto, não visa criar direitos novos, mas apenas regularizar uma situação fática que perdura há anos, garantindo que o Terminal Tático Francisco Gomes da Silva, que atende a diversas linhas metropolitanas e municipais, esteja assentado em terreno de propriedade plena do Município.

O recebimento de uma doação onerosa não é um ato gratuito para o erário municipal. Além das despesas imediatas com emolumentos e taxas cartorárias, a incorporação de 4.646 m<sup>2</sup> de áreas comerciais gera obrigações permanentes de conservação, vigilância e manutenção. A ausência de análise financeira no projeto original era uma omissão grave frente aos artigos 16 e 17 da LRF.

A Mensagem Aditiva sanou integralmente essa lacuna ao anexar a Estimativa do Impacto Orçamentário e o Estudo de Impacto Financeiro. Os documentos demonstram que o custo total da operação para o exercício de 2026 é de R\$ 10.719,84, valor destinado ao pagamento de registros, escrituras e certidões.

A análise da materialidade desses valores revela um impacto irrisório nas contas municipais, conforme demonstrado pelos documentos da Secretaria de Finanças. O estudo técnico conclui que a despesa é de caráter pontual e possui baixa materialidade, não afetando as metas de resultados fiscais nem ultrapassando os limites de gastos com pessoal estabelecidos pela LRF. Ademais, o Município de Cubatão apresenta uma saúde financeira firme, com a Despesa Total com Pessoal em torno de 24,61% da RCL, muito abaixo do limite de alerta de 48,6% e do limite máximo de 54%. Assim, o recebimento das áreas, avaliadas em mais de R\$ 4,4 milhões, por um custo operacional de pouco mais de R\$ 10 mil, configura-se como uma operação patrimonial vantajosa e fiscalmente responsável.



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

A análise formal do PL n. 23/2026 à luz da técnica legislativa revela que a Mensagem Aditiva também operou correções necessárias”.

Após tratativas junto ao Poder Executivo, visando esclarecer a nova redação dos **artigos 1º e 2º do PL**, em concordância com o Parecer da Procuradoria Legislativa e a **Mensagem Aditiva**, apresentamos **Emendas** aos referidos artigos, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º (...)

§ 1º **ÁREA COMERCIAL 01 constituída pelo LOTE 01 da QUADRA G (...)**

§ 2º **O recebimento da doação de que trata o caput fica condicionado ao cumprimento do encargo de sanar a ocupação irregular da Área Verde 03 da Quadra J pelo comércio ambulante, composto por barracas, carrinhos de lanches e containers, situação que compromete a mobilidade urbana e o ordenamento dos espaços públicos, devendo o encargo ser cumprido no prazo de até 15 (quinze) anos contados da lavratura da escritura, sob pena de retrocesso e reversão automática do imóvel ao patrimônio da CDHU.**

Art. 2º (...)

§ 1º **ÁREA COMERCIAL 02 constituída pelo LOTE 03 da QUADRA B (...)**

§ 2º **O recebimento da doação de que trata o caput a fica condicionado ao cumprimento do encargo de regularizar a construção e devida implantação do Terminal Urbano e Rodoviário Tático, devendo o encargo ser cumprido no prazo de até 15 (quinze) anos contados da lavratura da escritura, sob pena de retrocesso e reversão automática do imóvel ao patrimônio da CDHU.**

(...)”.

Assim, em face dos expostos, **com as Emendas e Mensagem Aditiva**, nos aspectos que cabem a estas Comissões a análise, o técnico,



## Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa


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, 18 de maio de 2026.

### COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

  
Marcos Roberto Silva  
Presidente-Relator

  
José Elan dos Santos Gomes  
Vice-Presidente

Joemerson Alves de Souza  
Membro


### COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

  
Alessandro Donizete de Oliveira  
Presidente

  
Roniele Martins da Silva  
Vice-Presidente

  
Edson Menezes Mota  
Membro

### COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

  
Edson Menezes Mota  
Presidente

  
Anderson de Lana Andrade  
Vice-Presidente

Joemerson Alves de Souza  
Membro



# Prefeitura Municipal de Cubatão

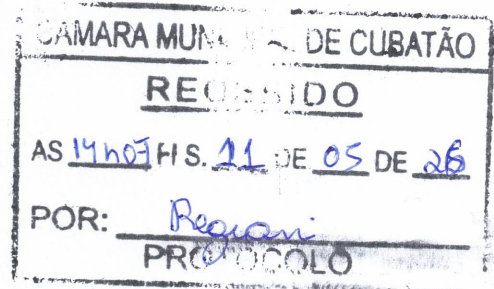
Processo 4.488/2011  
SEJUR/2026

Ofício nº 54/2025/SEJUR  
Processo Administrativo nº 4.488/2011

Cubatão, 04 de maio de 2026.

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 que "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PRORROGAR O "BOLSA MORADIA", INSTITUÍDO PELA LEI Nº 3.442, DE 22 DE MARÇO DE 2011, ÀS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO ESCORREGAMENTO E/OU DESLIZAMENTOS HAVIDOS NA ÁREA DENOMINADA "PILÕES" 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

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



# Prefeitura Municipal de Cubatão

Processo 4.488/2011  
SEJUR/2026

## PROJETO DE LEI

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PRORROGAR O "BOLSA MORADIA", INSTITUÍDO PELA LEI Nº 3.442, DE 22 DE MARÇO DE 2011, ÀS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO ESCORREGAMENTO E / OU DESLIZAMENTOS HAVIDOS NA ÁREA DENOMINADA "PILÕES" E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a prorrogar pelo período de até 12 (doze) meses, o fornecimento do "Bolsa Moradia", previsto no artigo 1º da Lei Municipal no 3.442, de 22 de março de 2011, na importância de R\$ 100,00 (cem) reais ao mês, a cada família atingida pelos escorregamentos e/ou deslizamentos havidos na área denominada "Pilões".

**Parágrafo Único.** Cessará o benefício previsto no caput deste artigo nas seguintes hipóteses:

- I - caso sejam construídas e disponibilizadas unidades habitacionais para atender à população atingida antes do prazo de 12 (doze) meses;
- II - em razão da suspensão ou interrupção do pagamento do Auxílio Moradia concedido pelo Governo Estadual para o mesmo fim.

**Art. 2º** As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta das dotações próprias do Orçamento vigente suplementadas se necessário.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de 23 de maio de 2026.

## 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 4.488/2011  
SEJUR/2026

**Art. 4º** Revogam-se as disposições em contrário.






**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
EM 04 DE MAIO DE 2026.  
"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  /prefeituradecubatao  /prefeituradecubataooficial



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

299

ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO  
Artigo 16 da Lei Complementar 101/2000

IMPACTO ORÇAMENTÁRIO  
"BOLSA MORADIA"

1 - Especificação	2 - Valor	3 - Acréscimo de despesa	Aumento sobre o acréscimo (3/2A)
A - Receita Corrente Líquida Apurada Dezembro de 2024	1.726.918.681,44		
B - Despesa prevista para 2026	27.600,00	27.600,00	0,002%
C - Despesa prevista para 2027, em relação a 2026	27.600,00	0,00	0,000%
D - Despesa prevista para 2027, em relação a 2028	27.600,00	0,00	0,000%

Tomando-se por base os valores apresentados às fls. 297 do Processo 4488/2011, demonstramos no quadro acima o impacto orçamentário em relação ao Orçamento para 2026.

Cubatão, 13 de abril de 2026.

  
Dariane Duarte  
Analista Orçamentária



# Prefeitura Municipal de Cubatão

Processo N° 4488/2011

Assunto: Estudos para Renovação do Programa de Desenvolvimento Comunitário do Bolsa Moradia aos moradores afetados pelas chuvas da região Pilões

## ESTUDO DE IMPACTO FINANCEIRO

### Introdução

Este estudo tem por objetivo analisar o Impacto Financeiro da renovação do Programa de Desenvolvimento Comunitário do Bolsa Moradia aos moradores da área denominada Pilões, em decorrência da ausência de unidades habitacionais às 23 famílias atingidas pelas chuvas e deslizamentos ocorridos na região, conforme solicitação da Sra. Secretária Municipal de Habitação, à fl. 297 do processo n° 4488/2011.

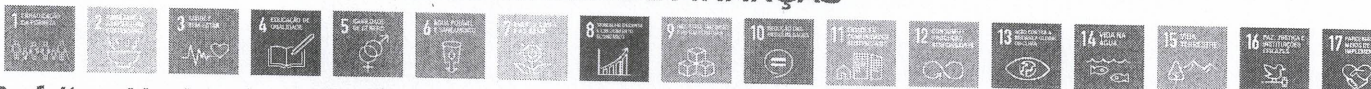
### 1. Premissas para o Cálculo do Impacto

Conforme estimativas de gastos fornecidas pela Secretaria Municipal de Habitação, à fl. 297, o estudo contempla 23 famílias, para o período de junho a dezembro do ano de 2026 (período após a Renovação da Lei), o ano de 2027 e de 2028. No que diz respeito a valores, estão presentes na referida folha os custos de R\$ 16.100,00 (dezesesseis mil e cem reais) para 2026, R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais) para 2027 e novamente R\$ 27.600 (vinte e sete mil e seiscentos reais) para 2028, informados pela Secretaria Municipal de Habitação.

### Custo total para 2026 (junho a dezembro):

O estudo do Impacto Financeiro à renovação do Programa de Desenvolvimento Comunitário do Bolsa Moradia, prevê produzir **efeitos a partir de junho de 2026**, portanto, no primeiro ano, considera-se o custo para o período de 7 meses, informado em R\$ 16.100,00 (dezesesseis mil e cem reais).

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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

**Tabela 1 – Estimativa de Custo para 2026**

Famílias atendidas	Valor Mensal (R\$)	Meses em 2026	Valor Anual (R\$)
23	2.300,00	7	16.100,00

Fonte: Documento anexo ao Processo 4488/2011-4 (fl. 297).

**Custo total para 2027:**

Tal como no ano anterior, espera-se para 2027 um custo formado pelo pagamento do Bolsa Moradia às famílias, porém, com referência aos 12 (doze) meses deste ano, totalizando o valor de R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais).

**Tabela 2 – Estimativa de Custo para 2027**

Famílias atendidas	Valor Mensal (R\$)	Meses em 2027	Valor Anual (R\$)
23	2.300,00	12	27.600,00

Fonte: Documento anexo ao Processo 4488/2011-4 (fl. 297).

**Custo total para 2028:**

Similar a 2027, que já considera o custo para os 12 (doze) meses, para o exercício de 2028 o custo consiste no valor para 12 (doze) meses também, totalizando o valor de R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais).

**Tabela 3 – Estimativa de Custo para 2028**

Famílias atendidas	Valor Mensal (R\$)	Meses em 2028	Valor Anual (R\$)
23	2.300,00	12	27.600,00

Fonte: Documento anexo ao Processo 4488/2011-4 (fl. 297).

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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](http://www.cubatão.sp.gov.br) [/prefeituradecubatão](https://www.facebook.com/prefeituradecubatão) [/prefeituradecubatão](https://www.instagram.com/prefeituradecubatão) [/prefeituradecubatãooficial](https://www.youtube.com/c/prefeituradecubatãooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

Tabela 4 – Aumento da despesa

DESCRIÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3
	(2026 - 7 MESES)	(2027)	(2028)
Despesa anual (R\$)	16.100,00	27.600,00	27.600,00

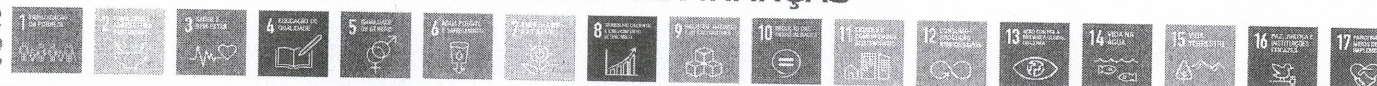
## 2. Impacto Financeiro para os Próximos Exercícios (LRF, Art. 16 e 17)

Tabela 5 – Impacto Financeiro

Item	Valor (R\$)	% de Impacto Financeiro	Observação
Receita Prevista para 2026	1.801.116.700,00		Cálculo: Receita Orçamentária + Superávit Financeiro.
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2026 - Tabela 4)	16.100,00	0,001%	Cálculo: Ano 2026 (Tabela 4) / Receita Prevista para 2026
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2027 - Tabela 4)	11.500,00	0,001%	Ano 2027 (Tabela 4) (-) Impacto Ano 2026 / Receita Prevista para 2026
Impacto Anual Estimado da Despesa (Ano 2028 - Tabela 4)	0,00	0,000%	Ano 2028 (Tabela 4) (-) Impacto Ano 2026 (-) Impacto Ano 2027 / Receita Prevista para 2026

Nota: O aumento de despesa de caráter continuado exige a demonstração do impacto para o exercício de início de vigência e os dois subsequentes.

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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

- **Impacto Adicional para 2026 (7 meses - ano de renovação):**

Estima-se para 2026 o impacto no valor de **R\$ 16.100,00 (dezesseis mil e cem reais)**, decorrente da renovação do Programa de Desenvolvimento Comunitário do Bolsa Moradia, que contempla o período de 7 (sete meses) do benefício, compreendido entre junho e dezembro de 2026.

- **Impacto Adicional para 2027:**

Considerando que, em 2026, a previsão da despesa abrange apenas 7 (sete) meses, o valor de **R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais)**, previsto para 2027, corresponde ao impacto adicional de 5 (cinco) meses, necessários para completar os 12 (doze) meses do benefício, caracterizando o primeiro exercício que contempla um ano integral da despesa decorrente da renovação do Programa.

- **Impacto Adicional para 2028:**

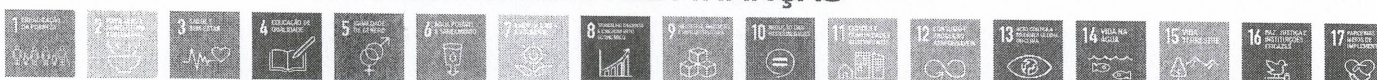
Para o exercício de 2028, não há previsão de impacto financeiro adicional, uma vez que o custo anual do Programa já se encontra integralmente incorporado no exercício anterior, mantendo-se, portanto, estável, com impacto adicional de **R\$ 0,00 (zero real)**.

### 3. Conclusão

O impacto financeiro adicional decorrente da renovação do Programa de Desenvolvimento Comunitário do Bolsa Moradia, para 2026, é estimado em **R\$ 16.100,00 (dezesseis mil e cem reais)**, correspondendo a **0,001%** da Receita Orçamentária prevista para o referido exercício, conforme demonstrado na Tabela 5 (Impacto Financeiro).

Para o exercício de 2027, o Impacto adicional é de **R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais)**, representando **0,001%** da receita orçamentária estimada. Tal montante decorre da complementação da despesa iniciada em 2026, quando houve

## SECRETARIA DE FINANÇAS



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](http://www.cubatão.sp.gov.br) [/prefeituradecubatão](https://www.facebook.com/prefeituradecubatão) [/prefeituradecubatão](https://www.instagram.com/prefeituradecubatão) [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/prefeituradecubataooficial)



# Prefeitura Municipal de Cubatão

incorporação parcial do custo anual, correspondente a 7 (sete) meses de execução. Assim, em 2027, o impacto adicional refere-se à incorporação dos 5 (cinco) meses remanescentes, necessários para a execução integral dos 12 (doze) meses do benefício.

No exercício de 2028, não se verifica impacto financeiro adicional, tendo em vista que a despesa já se encontra integralmente incorporada no exercício anterior, mantendo-se em patamar constante.

Ressalta-se que a despesa possui caráter continuado, devendo ser considerada no processo de planejamento orçamentário dos exercícios subsequentes, para fins de adequada previsão e alocação de recursos.

Cubatão, 14 de abril de 2026.

ANA AMÁLIA DE DEUS FERREIRA

Serviço de Classificação e Escrituração Contábil

## SECRETARIA DE FINANÇAS





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

**DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ART. 16 E 17, §§ 1º E 2º,  
DA LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2000**

**WILNEY JOSÉ FRAGA**, Secretário Municipal de Planejamento, **LUIZ ALBERTO MAIA DA SILVA**, Secretário Municipal de Finanças e **ANDREA MARIA DE CASTRO**, Secretária Municipal de Habitação, em atenção aos dispositivos legais supramencionados, **DECLARAMOS PARA OS DEVIDOS FINS** e na forma da Lei e para todos os efeitos, que a despesa decorrente do **Projeto de Lei**, que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PRORROGAR O “BOLSA MORADIA”, INSTITUIDO PELA LEI Nº 3.442 DE 22 DE MARÇO DE 2011, ÀS FAMILIAS ATINGIDAS PELO ESCORREGAMENTO E/OU DESLIZAMENTOS HAVIDOS NA ÁREA DENOMINADA “PILÕES” E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, que os recursos para seu custeio estão previstos no orçamento, bem assim que a despesa criada ou aumentada não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo referido no § 1º do art. 4º da Lei Complementar nº 101/2000, devendo seus efeitos financeiros, nos períodos seguintes, ser compensados pelo aumento permanente de receita ou pela redução permanente de despesa; e encontra disponibilidade orçamentária e financeira, nos termos do artigo 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/2000.

Nestes termos, e por ser expressão da verdade, firmamos o presente para que surta seus efeitos legais.

Cubatão, 04 de maio de 2026.



**WILNEY JOSÉ FRAGA**

Secretário Municipal de Planejamento



**LUIZ ALBERTO MAIA DA SILVA**  
Secretário Municipal de Finanças



**ANDREA MARIA DE CASTRO**  
Secretária Municipal de Habitação



# Prefeitura Municipal de Cubatão

Processo 4.488/2011  
SEJUR/2026

## Mensagem Explicativa

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação desta Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que **"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PRORROGAR O "BOLSA MORADIA", INSTITUÍDO PELA LEI Nº 3.442, DE 22 DE MARÇO DE 2011, ÀS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO ESCORREGAMENTO E/OU DESLIZAMENTOS HAVIDOS NA ÁREA DENOMINADA "PILÕES" E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

Em meados de março de 2011, as chuvas intensas castigaram bastante a região de Cubatão, causando especialmente deslizamentos nas áreas denominadas Grotão, Pilões e Cotas.

Naquela ocasião, visto que as áreas atingidas são objeto do Projeto de Recuperação Sócio Ambiental da Serra do Mar, o Município solicitou ao Governo do Estado o "auxílio aluguel" para as famílias que acabaram ficando desabrigadas.

Na mesma época, mais exatamente em maio de 2011, o Governo do Estado, por meio da CDHU, firmou compromisso e desde então tem providenciado o citado auxílio no montante de R\$ 300,00 (trezentos reais) às famílias atingidas.

Em razão do valor ofertado pelo Governo do Estado, essa E. Casa de Leis aprovou e a Exma. Sra. Prefeita sancionou, à época, a Lei nº 3.442, de 22 de março de 2011, com seus efeitos posteriormente prorrogados pelas Leis sob os números 3.530, de 17 de abril de 2012; 3.582, de 20 de maio de 2013; 3.641, de 04 de abril de 2014; 3.715, de 24 de março de 2015; 3.783, de março de 2016; 3.821, de 03 de abril de 2017; 3.884, de 01 de março de 2018;

## 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



# Prefeitura Municipal de Cubatão

Processo 4.488/2011  
SEJUR/2026

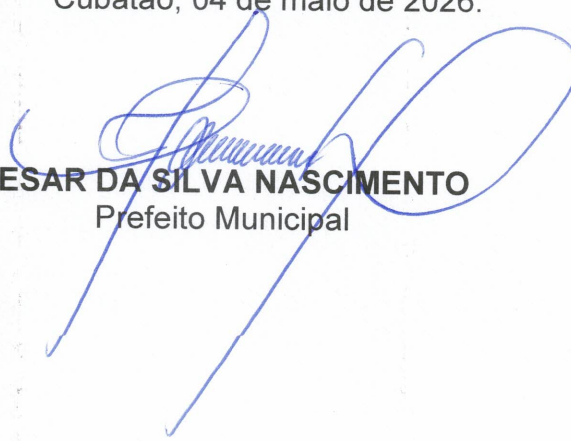
3.791, de 25 de fevereiro de 2019; 4.075, de 20 de março de 2020; 4.106, de 23 de Fevereiro de 2021; 4.179, de 23 de fevereiro de 2022, 4.246 de 23 de maio de 2023, 4.312 de 23 de maio de 2024 e 4.375 de 21 de maio de 2025, objetivando complementar a referida quantia, de modo a uniformizar os auxílios moradias já concedidos no Município.

Informamos ainda, que este Município em dezembro de 2025, assinou convênio nº 1.20.00.0000/3.00.00.00/6.00.00/00/0457/25, com a Companhia de Desenvolvimento Urbano – CDHU, para implantação do Conjunto Habitacional Cubatão “Y”, contemplando a construção de 630 unidades habitacionais, no terreno situado a Rua Cidade Pinhal – Parque Fernando Jorge.

Por todo exposto, visto que ainda não ocorrera o atendimento habitacional das famílias atingidas, a presente propositura pretende prorrogar o prazo do "Bolsa Moradia" concedido inicialmente nos termos da Lei supra citada, pelo prazo de até 12 (doze) meses.

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






Cubatão, 04 de maio de 2026.

  
**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



**Câmara Municipal de Cubatão**

**Estado de São Paulo**

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**  
**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**PROC. Nº: 452/2026**  
**ESPÉCIE: PROJETO DE LEI Nº 49/2026**  
**AUTORIA: CÉSAR DA SILVA NASCIMENTO - PREFEITO**  
**ASSUNTO: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PRORROGAR O “BOLSA MORADIA”, INSTITUÍDO PELA LEI Nº 3.442, DE 22 DE MARÇO DE 2011, ÀS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO ESCORREGAMENTO E / OU DESLIZAMENTOS HAVIDOS NA ÁREA DENOMINADA “PILÕES” E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**  
**DATA: 11 DE MAIO DE 2026.**

**PARECER EM CONJUNTO**

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PRORROGAR O ‘BOLSA MORADIA’, INSTITUÍDO PELA LEI Nº 3.442, DE 22 DE MARÇO DE 2011, ÀS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO ESCORREGAMENTO E / OU DESLIZAMENTOS HAVIDOS NA ÁREA DENOMINADA ‘PILÕES’ 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 destacamos os seguintes trechos:

“A propositura encontra-se devidamente acompanhada de Mensagem Explicativa, onde se assevera que tem por objetivo continuar amparando as famílias atingidas pelo infortúnio causado pelas fortes chuvas de maio de 2011, uma vez que, apesar da inserção do núcleo Pilões no Programa de Desenvolvimento Sustentável do Litoral Paulista, pelo CDHU, ainda não há unidades habitacionais para entrega, fazendo necessária a prorrogação do benefício.

A iniciativa se adequa aos pressupostos de origem do Executivo e está redigida em regulares formas.”



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

493º Ano da Fundação do Povoado e  
77º de Emancipação Político Administrativa

Visando adequar a redação da propositura, apresentamos **Emenda ao do caput do art. 1º**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a prorrogar pelo período de até 12 (doze) meses, o fornecimento do ‘Bolsa Moradia’, previsto no artigo 1º da Lei Municipal nº 3.442, de 22 de março de 2011, na importância de R\$ 100,00 (**cem reais**) ao mês, a cada família atingida pelos escorregamentos e/ou deslizamentos havidos na área denominada ‘Pilões’.”


Assim, em face do exposto, **com a Emenda apresentada**, 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, 18 de maio de 2026.

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

  
**Marcos Roberto Silva**  
**Presidente-Relator**

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

**Joemerson Alves de Souza**  
**Membro**

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

  
**Alessandro Donizete de Oliveira**  
**Presidente**

  
**Roniele Martins da Silva**  
**Vice-Presidente**

  
**Edson Menezes Mota**  
**Membro**