



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 104/2025/SEJUR

Processo Administrativo nº 6319/2019 (PMC)

Ref. PL nº 045/2025

Proc. 259/2025 (CMC)

Ofício: nº 157/2025/CMC/DVA/km

CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO
RECEBIDO
AS <u>16</u> DE <u>15</u> DE <u>01</u> DE <u>25</u>
POR: <u>Shino</u>
PROTOCOLO

Cubatão, 12 de junho de 2025.

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 Complementar nº 045/2025**, que **“ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023, QUE INSTITUI NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, para elucidar pontos levantados pela i. Procuradoria Legislativa, bem como **RERRATIFICAR o Projeto de Lei Complementar**, devendo o mesmo tramitar com as alterações abaixo descritas nos artigos 5º, VI, VII, LXXVIII e LXXIX e 69, IV e IX, bem como no Anexo IV – QUADRO 05: PARÂMETROS DE USO DO SOLO CONFORME O ZONEAMENTO, conforme segue:

(...)

“Art. 5º. (...)

(...)

VI - Área construída computável: soma das áreas cobertas de uma edificação que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - Área construída não computável: soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

(...)

LXXVIII - Construção - toda realização material e intencional visando à adaptação do imóvel mediante a realização de edificações, reforma, demolição, muramento, escavação, aterro, pintura e demais trabalhos destinados a beneficiar, tapar, desobstruir, conservar ou embelezar o imóvel;

LXXIX - Área Edificada - a área total coberta de uma edificação;”

(...)

“Art. 69. (...)

(...)

IV - Abrigo de gás, saliências arquitetônicas, sem acesso, ou áreas técnicas com profundidade máxima de 0,50m (cinquenta centímetros) que poderão ser instalados no recuo lateral e fundos;

(...)

IX - Casa de força;”

(...)

ANEXO IV

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

QUADRO 05: PARÂMETROS DE USO DO SOLO CONFORME O ZONEAMENTO

ZONA	RESIDENCIAL (R)			COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (CS)			INDUSTRIAL (IND)			INSTITUCIONAL/ COMUNITÁRIO (IC)			EXTRATIVISTA/ AGROPECUÁRIO (EA)
	UNIFAMILIAR (R1)	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL (R2)	MULTIFAMILIAR VERTICAL (R3)	COMPATÍVEL (CS1)	TOLERÁVEL (CS2)	INCÔMODO (CS3)	COMPATÍVEL (IND1)	TOLERÁVEL (IND2)	INCÔMODO (IND3)	COMPATÍVEL (IC1)	TOLERÁVEL (IC2)	INCÔMODO (IC3)	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ZCO		A	A	-	A	A	-	A	-	-	A	A	C	C
ZQU		A	A	A	A	A	C ⁽⁶⁾	A	-	-	A	A	A	-
ZDE	1	-	-	-	C ⁽¹⁾	A	A ⁽²⁾	C ⁽¹⁾	A	A	C	C	C	C
	2	-	-	-	C ⁽¹⁾	A	A ⁽³⁾	C ⁽¹⁾	A	A	C	C	C	C
	3	-	-	-	A	A	A	A	A	-	C	C	C	-
	4a	-	-	-	A	A	C ⁽⁴⁾	A	A	-	C	C	C	-
	4b	-	-	-	A	A	A	A	A	C	C	C	C	C
ZEU		A	A	A	A	A	C ⁽⁷⁾	A	A	-	A	A	A	C
ZET	ZET 1	-	-	-	C ⁽¹⁾	C ⁽¹⁾	C ⁽¹⁾	C ⁽¹⁾	C ⁽¹⁾	C ⁽¹⁾	C ⁽¹⁾	C ⁽¹⁾	C ⁽¹⁾	C
	ZET 2	-	-	-	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	ZET 3	-	-	-	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
ZEPE		-	-	-	C	-	-	-	-	-	C	C	-	C
ZEPESM		-	-	-	C	-	-	-	-	-	C	C	-	C
ZEPAE		-	-	-	C	-	-	-	-	-	C	C	-	C
ZEIS	1	A	A	A	A	A	-	A	-	-	A	A	A	C
	2	A	A	A	A	A	-	A	-	-	A	A	A	C
CCS		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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

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

Proibido (-)

(1) (...)

(2) (...)

(3) (...)

(4) (...)

(5) (...)

(6) Os empreendimentos de interesse público caracterizados enquanto CS3 serão passíveis de análise pela Divisão de Aprovação de Projetos(DAP) junto à Divisão de Desenvolvimento Urbano(DDU) sob acompanhamento da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano e deliberação do Chefe do Poder Executivo, após submissão e aprovação do projeto pelas entidades necessárias demarcadas no Anexo III - Tabela 03: Enquadramento dos usos não residenciais com base nas atividades econômicas definidas pelo CNAE.

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

(...)"



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

A redação que ora se apresenta visa alterar o projeto, a fim de possibilitar a sua regular tramitação.

Para fiel instrução, reproduzimos a manifestação que consta nos autos do Sr. Maycon Hendrix Freire, Chefe de Divisão de Fiscalização Tributária, para resposta aos pontos levantados pela d. Procuradoria Legislativa.

"Trata o presente de processo administrativo com estudos e propostas para o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que resultaram nas Leis Complementares nº 134/2023 e 135/2023, respectivamente.

Pelos motivos expostos na Mensagem Explicativa (fls. 1900 a 1902), o Chefe deste Poder Executivo encaminhou à E. Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que altera e acrescenta dispositivos na Lei Complementar n. 135/2023 (fls. 1903 a 1907).

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

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

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

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

A previsão de que todo o território do Município de Cubatão seja considerado zona urbana não é inovação legislativa recente, já constando na antiga Lei Complementar nº 2.513/1998, em seu art. 3º, sem que houvesse impugnação judicial ou administrativa ao longo de sua vigência, tanto por particulares quanto pela União.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

Sendo só o que nos reserva para o momento, renovamos protestos de elevada estima e distinta consideração.



CESAR DA SILVA NASCIMENTO
Prefeito Municipal