



# 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 concreto 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

§7° 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.

§8° 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.

§9° 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](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

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

I - imóvel construído:

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

II - imóvel não construído:

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

§1º Alcançada a alíquota máxima, 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.

§2º Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, o Município de Cubatão poderá adotar as

## 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: 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/channel/UC...)



# 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.

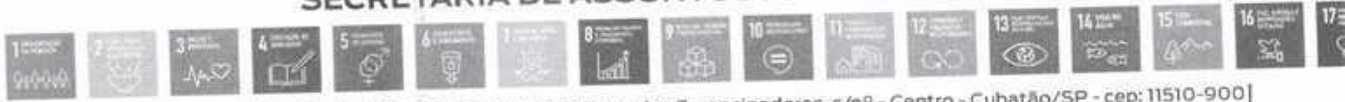
**Art. 7º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**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)



## 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

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 |

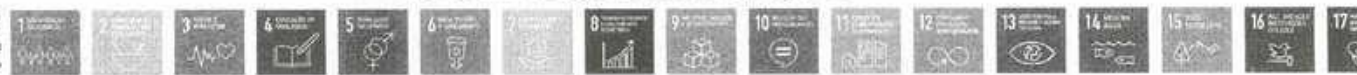
PABX: 13 3513-4001 | [www.cubatao.sp.gov.br](http://www.cubatao.sp.gov.br) | [/prefeituradecubatao](https://www.facebook.com/prefeituradecubatao) | [/prefeituradecubatao](https://www.instagram.com/prefeituradecubatao) | [/prefeituradecubataooficial](https://www.youtube.com/prefeituradecubataooficial)



# 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)



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.

## SECRETARIA DE FINANÇAS





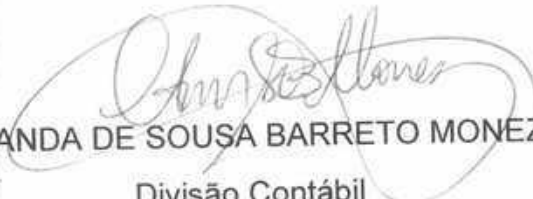
## 4. Conclusão

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



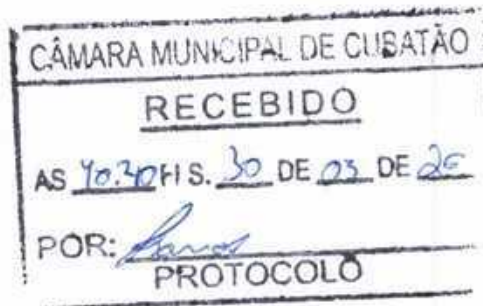
/prefeituradecubataooficial



# 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)