



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

Fl. 02  
JR

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Nº 07/2023

GERAL	PART.	CLASSE	FUNC.
084 2023	07 2023	1	QVAREJMA

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2.514, DE 10 DE SETEMBRO DE 1998, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO.

**Art. 1º** Esta Lei Complementar altera dispositivos da Lei Complementar Municipal nº 2.514, de 10 de setembro de 1998, que instituiu o Código de Obras e Edificações do Município de Cubatão.

**Art. 2º** A Lei Complementar Municipal nº 2.514, de 10 de setembro de 1998, passa a vigorar com as seguintes alterações:

*“Art. 2º. Para os fins deste Código, considera-se:*

*.....  
VIII – 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;  
.....*

*XXVII – Vistoria – a inspeção, efetuada pela Administração Municipal, para avaliar se uma obra possui licença e, possuindo, se está de acordo com o projeto arquitetônico licenciado.*

*XXVIII – Relatório Técnico – o documento elaborado por profissional competente e com inscrição municipal para avaliar, em face das normas legais pertinentes, as condições estruturais e de segurança de uma obra ou edificação.”*

*“Art. 3º. Ao Poder Público Municipal compete licenciar e fiscalizar a execução de obras nos imóveis situados na área do Município de Cubatão,*



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

pl. 03  
TJR

*para o fiel cumprimento das disposições deste Código, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais leis municipais pertinentes.*

*Parágrafo único. (revogado)”*

*“Art. 4º-A. Para celeridade do procedimento administrativo e das ações de fiscalização, a Prefeitura poderá expedir as intimações, cobranças e demais atos de comunicação por via:*

*I – digital, através de endereço eletrônico a ser previamente fornecido pelo proprietário ou possuidor do imóvel, e pelo responsável técnico da obra;*

*II – postal, registrada com aviso de recebimento a ser datado, firmado e devolvido por um dos destinatários apontados no inciso anterior, ou outra pessoa que esteja em seu domicílio;*

*III – pessoalmente, por ocasião da realização do ato administrativo, mediante a entrega de cópia do ato lavrado a uma das pessoas elencadas no inciso I, ou mediante sua declaração expressa de ciência exarada nos autos do processo;*

*IV – de edital, a ser publicado de forma resumida no Diário Oficial do Município, quando ineficazes quaisquer dos meios previstos nos incisos anteriores.”*

*[...]*

*“CAPÍTULO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR”*

*[...]*

*“Art. 8º. O possuidor, para os efeitos deste Código, poderá requerer perante a Prefeitura, Certidão de Diretrizes e de Comunicação de Serviços e Obras, além de Alvará de Alinhamento e Nivelamento, Autorização e Aprovação.”*

*“Art. 10. ....”*

*Parágrafo único. O proprietário ou possuidor do imóvel deve paralisar a obra, se o Responsável Técnico solicitar baixa de sua ART ou RRT, conforme o caso, até que haja a assunção de um novo Responsável Técnico.”*



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

PL 04  
fj

*“CAPÍTULO III – DO PROFISSIONAL TÉCNICO RESPONSÁVEL OU DIRIGENTE TÉCNICO”*

*“Art. 13. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como Autor ou Dirigente Técnico/Responsável Técnico da obra, assumindo sua responsabilidade desde a data do protocolo pedido de licença ou o início dos trabalhos no imóvel.*

*Parágrafo único. As obras iniciadas antes do requerimento são de responsabilidade do proprietário.”*

*“Art. 14. Para os efeitos deste Código considera-se:*

*.....*  
*II – Dirigente Técnico/ Responsável Técnico da Obra – o profissional devidamente habilitado, responsável pela direção técnica da obra, desde seu início até sua total conclusão, respondendo pela sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na Prefeitura, com a observância das normas técnicas oficiais.”*

*“Art. 16. ....*

*§3º. Será obrigatória a substituição do Responsável Técnico da obra, em caso de falecimento, doença grave ou outro impedimento, que obste o pleno exercício das suas atividades profissionais.”*

*“Art. 17. ....*

*II – Análise de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;*

*.....*  
*VI – Habite-se ou Certificado de Conclusão;*

*[...]*

*VIII – Certidão de Uso e Ocupação do Solo.*

*Parágrafo único. As taxas relativas à expedição de cada um dos documentos relacionados neste artigo serão regulamentadas por lei.”*



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

Fl. 05  
F. J. J.

*“Art. 18. Por meio de procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Município emitirá Certidão de Diretrizes de Projeto, em etapa anterior à análise do EIV, quando necessário, e do pedido de aprovação, da qual constarão informações relativas ao uso e ocupação do solo, à necessidade de elaboração de EIV, à incidência de melhoramentos urbanísticos e demais dados cadastrais disponíveis.”*

*“Art. 19. As obras de construção, ampliação, reforma e legalização de edificações, mudanças de uso, movimentos de terra e construção de muros de arrimo, deverão ser precedidas de autorização do Poder Público Municipal, mediante a expedição de Alvará de Aprovação.*

*§1º. A análise e deliberação do projeto de legalização a que se refere esta Lei Complementar será realizada por uma Comissão Permanente, nomeada pelo Prefeito Municipal, composta por Funcionários Públicos da Prefeitura Municipal de Cubatão, a qual será presidida pelo Chefe da Divisão de Aprovação de Projetos do Departamento de Infraestrutura, e secretariada por um funcionário da área administrativa deste Departamento.”*

*[...]*

*“Art. 20. O pedido de Alvará de Aprovação será instruído com requerimento subscrito pelo proprietário ou possuidor do imóvel, acompanhado dos seguintes documentos e informações:*

.....

*VI – para análise técnica, apresentar duas cópias do projeto arquitetônico, urbanístico ou arquitetônico substitutivo, após todas as correções cabíveis, sendo necessário, para que seja considerada apta a sua aprovação, a apresentação de quatro cópias do projeto.*

.....

*IX – cópia do espelho do último IPTU lançado;*

*X – uma via original ou cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), feita junto ao CREA ou CAU, respectivamente, pelo autor do projeto e profissional técnico responsável pela obra;*



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

Pl-06  
Jd

XI – Programa Municipal de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da Construção Civil – PMGRSCC, conforme Lei Ordinária nº 3.397/2019, se for o caso;

XII – Sistema de captação, armazenamento e reutilização de águas pluviais nas edificações de condomínios residenciais no Município de Cubatão, conforme Lei Municipal nº 3.939/2018 e Decreto Municipal nº 10.983/2019, se for o caso;

XIII – Sistemas de transmissão de telecomunicações em geral (Estações Rádio Base), conforme Lei Complementar Municipal nº 110/2019, se for o caso.”

“Art. 21. Os projetos deverão conter obrigatoriamente:

.....  
IV – informações sobre a área do lote; área construída total; área de cada pavimento ou piso; Taxa de Ocupação, coeficiente de aproveitamento e área permeável;”

“Art. 24. O Alvará de Aprovação terá validade de 1 (um) ano, a contar da data da publicação do despacho de deferimento, admitindo renovações automáticas por iguais períodos, desde que o projeto atenda à legislação vigente.”

“Art. 42. O “Habite-se” será expedido mediante requerimento do responsável Técnico, da apresentação do Alvará de Aprovação e dos comprovantes de pagamento de todas as taxas e emolumentos pertinentes, devidos até o mês em curso, bem como de eventuais multas correspondentes, acaso aplicadas e ainda não pagas.”

“Art. 49. ....

§1º. Os pedidos serão indeferidos de plano, caso a comunicação da Prefeitura não seja atendida em 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação no Diário Oficial do Município.”



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

Fls 07

[...]

*“Art. 56. Juntamente com o Alvará de Aprovação a Prefeitura devolverá ao requerente as vias do projeto aprovado, retendo duas cópias do projeto e uma cópia do Alvará, para arquivo na Repartição Municipal Competente.”*

[...]

*“Art. 60. Constatada a irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições deste Código, o proprietário ou possuidor e o Dirigente Técnico da Obra/Responsável Técnico da Obra serão intimados e autuados e as obras embargadas.”*

[...]

*“Art. 65. ....*

*Parágrafo único. As penalidades de que trata este artigo, poderão ser impostas, simultânea ou independentemente, conforme o caso, ao proprietário ou possuidor do imóvel, ao Diretor/Responsável Técnico da Obra, ou ao autor do projeto.”*

[...]

*“Art. 72. As multas aplicáveis pelo projeto, obra, serviço ou instalação serão as seguintes:*

*I – R\$ 3.795,20 (três mil, setecentos e noventa e cinco reais e vinte centavos), ao proprietário ou possuidor, pela inobservância das prescrições técnicas e de garantia de vida e de bens de terceiros na execução de construções ou demolições;*

*II – R\$ 3.795,20 (três mil, setecentos e noventa e cinco reais e vinte centavos), ao proprietário ou possuidor e/ou ao Responsável Técnico, pela execução de obras de qualquer natureza sem a devida licença ou em desacordo com o projeto aprovado ou com qualquer disposição deste Código;*

*III – R\$ 759,04 (setecentos e cinquenta e nove reais e quatro centavos) para obras de até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), R\$ 1.897,60 (um mil, oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos) para obras acima de*



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

PL 08  
TJ

200m<sup>2</sup> até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e R\$ 7.590,40 (sete mil, quinhentos e noventa reais e quarenta centavos) para obras acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), ao proprietário ou possuidor e/ou ao Responsável Técnico, por executar obra de qualquer natureza após o prazo fixado no Alvará de Obras;

IV – R\$ 759,04 (setecentos e cinquenta e nove reais e quatro centavos) para obras de até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), R\$ 1.897,60 (um mil, oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos) para obras acima de 200m<sup>2</sup> até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e R\$ 7.590,40 (sete mil, quinhentos e noventa reais e quarenta centavos) para obras acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), ao proprietário ou possuidor, por habitar ou fazer habitar a edificação, sem ter sido concedido o "Habite-se", pelo órgão competente da Prefeitura;

.....

VI – R\$ 379,52 (trezentos e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) para edificação de até 200m<sup>2</sup> (duzentos metro quadrados), R\$ 948,80 (novecentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos) para edificação acima de 200m<sup>2</sup> até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e R\$ 3.795,20 (três mil, setecentos e noventa e cinco reais e vinte centavos) para edificações acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), ao proprietário ou possuidor, por subdividir compartimentos sem a necessária licença;

.....

VIII – R\$ 759,04 (setecentos e cinquenta e nove reais e quatro centavos) ao proprietário ou possuidor e ao Dirigente/Responsável Técnico da Obra, pela inexistência, no local da obra, de cópia do projeto, do Alvará de Aprovação de Obras e da placa indicativa dos responsáveis pela obra;

IX – R\$ 379,52 (trezentos e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) para edificação de até 200m<sup>2</sup> (duzentos metro quadrados), R\$ 948,80 (novecentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos) para edificação acima de 200m<sup>2</sup> até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e R\$ 3.795,20 (três mil, setecentos e noventa e cinco reais e vinte centavos) para edificações acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), ao proprietário ou



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

PL 29  
JQ

*possuidor e ao Dirigente/Responsável Técnico da Obra, pela inobservância de qualquer uma das exigências deste Código relativas a tapumes e andaimes.”*

[...]

*“Art. 81. O Dirigente/Responsável Técnico da Obra se obriga a manter, no local da obra, em posição visível e enquanto esta não for concluída, uma placa ou tabuleta, com dimensões mínimas de um metro quadrado, indicando:*

.....

*§2º. A fixação de placa ou tabuleta, a que se refere o presente artigo, não está sujeita ao pagamento de qualquer taxa ou emolumento.*

*§3º. A fixação de placa ou tabuleta sem a aprovação do projeto, implicará na aplicação, em dobro, da sanção prevista no art. 72, inciso VIII, desta Lei, estando isento o Dirigente/Responsável Técnico se decorrido o prazo previsto no art. 50.”*

*“Art. 203. Para efeito deste Código os prazos previstos serão contados em dias corridos, a partir da expedição do aviso pela Prefeitura e os valores das multas previstas nesta legislação municipal serão reajustados por Decreto do Executivo.”*

**Art. 3º** Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar Municipal nº 2.514, de 10 de setembro de 1998:

- I- o parágrafo único do art. 3º;
- II- o Capítulo III do Título II, renumerando-se os subsequentes;
- III- o parágrafo único do art. 18;
- IV- o Capítulo VIII do Título III, renumerando-se os subsequentes;





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

Pl. 10  
J2

V- o art. 43, caput, e seu parágrafo único;

VI- os incisos V e VII do art. 72.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
EM 31 DE JANEIRO DE 2023  
"490º da Fundação do Povoado  
74º da Emancipação"

**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Pl. 11  
TJQ

## MENSAGEM EXPLICATIVA

Excelentíssimo Sr. Presidente,  
Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, após as justificativas legais mencionadas, o Projeto de Lei Complementar que **“ALTERA A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2.514, DE 10 DE SETEMBRO DE 1998, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO.”**

O projeto ora apresentado teve origem na COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DO CÓDIGO DE OBRAS – CPACO, e tinha, originariamente, por escopo apenas alterar o valor das multas para as construções irregulares, demolições e atividades afins realizadas sem autorização do Poder Público e em desacordo com referida lei.

Ocorre que, em virtude de o Código de Obras e Edificações datar de mais de vinte anos, tendo sido muitas as transformações por que passou a cidade de Cubatão neste longo período, houve por bem a Administração Municipal alterar outros de seus dispositivos legais que se encontravam defasados, de modo a atualizar de uma maneira mais ampla a LC nº 2.514/98.

Trata-se de tema evidentemente local, com amparo não apenas na competência fixada pelo inciso I, do art. 30, da Carta Magna, mas que se insere em contexto mais amplo de ordenamento territorial, abarcado pelo inciso VIII do mesmo dispositivo constitucional, vez que a lei objeto da pretendida alteração cuida de como devem se dar as construções em geral no território municipal.

Ademais, a Lei Orgânica Municipal, em seu artigo 6º, fixa competência privativa do Município para estabelecer normas de edificação, tema tratado pela lei a ser alterada, o qual somente pode ser veiculado por Lei Complementar, conforme dispõe o artigo art. 46, par. único, IV, da Lei Maior do Município.

O problema das construções e obras irregulares no território municipal é grave, sério e de notório conhecimento de todos, acabando por prejudicar, ao fim e ao cabo, a qualidade de vida da comunidade.



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

Pl. 12  
TJD

Assim, pela singeleza e clara colocação de seus termos, bem como pela manifesta constitucionalidade e legalidade da proposta, solicitamos seja o presente Projeto de Lei Complementar apreciado na forma e prazo previstos no artigo 54, da Lei Orgânica do Município.

Cubatão, 31 de janeiro de 2023.

**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal