



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 0551/2018/SEJUR - Leg
Processo nº 2858/2017

Cubatão, 09 de agosto de 2018.

Ref.: Vereador Sérgio Augusto de Santana
Ofício Circular nº 13/2017 - prp
Processo nº 349/2017
Requerimento nº 27/2017

Senhor Presidente,

Por permissivo legal constante no Decreto Municipal nº 7.809/1999, alterado pelo Decreto Municipal nº 8.736/2005, servimo-nos do presente para em atenção ao Ofício em referência, no qual Vossa Excelência encaminha cópia do Requerimento de autoria do Nobre Edil, informar que o pedido nele constante foi enviado à SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação, gerando a manifestação cuja cópia segue em anexo.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada consideração e apreço.


FÁBIA MARGARIDO ALENCAR DALESSIO
Secretária de Assuntos Jurídicos

A Vossa Excelência o Senhor
Vereador **RODRIGO RAMOS SOARES**
Presidente da Câmara Municipal
Cubatão – SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO	
RECEBIDO	
às	12:50 hs
de	10 de 08 de 18
POR:	
PROTOCOLO	

OBS: O MAPA DA ÁREA DOS LOTES, ENCONTRA-SE ANEXADO NO PROCESSO
Nº 349/2017 – REQUERIMENTO Nº 027/2017.
AS FLS. 03 MAPA.



Coordenadoria de Assuntos Legislativos
Sr. Coordenador,
Com a remessa de Ofício à E. Câmara Municipal, acusando o recebimento do presente, retornamos para prosseguimento.
Cubatão, 23/03/2017.

DPUT
Sr. Diretor
Para análise e manifestação.
Cubatão, 03/08/17

Engº Pedro de Sá Filho
Secretário Municipal de Planejamento

Muriilo F. Ferro
MURILO RUIZ FERRO

Diretor do Departamento Técnico Jurídico Administrativo

DPUT
TEC. MANDOL
ANEXAR CROQUI DA ÁREA
SOLICITADA, COM DIMENSÕES DO
TERRENO, PARA MAIORES
INFORMAÇÕES.

SEHAB
Senhor Secretário,
De ordem do Senhor Prefeito, solicito providências no sentido de verificar, junto às Unidades competentes, a possibilidade de atendimento ao pedido do Vereador.
Ressalto tratar-se de Requerimento com prazo para resposta, devendo retornar a esta SEGOV com a maior brevidade possível e com subsídios suficientes para uma resposta conclusiva ao Edil.
Cubatão, 27 de março de 2017.

cus. 09/08/2017

Engº Antonio F. Sarabando Neto
DPUT - Diretor

TERMO DE ANEXAÇÃO
Anexei no presente processo o(s) documento(s) as fis 18 por num. numerado(s) e rubricado(s)
Cubatão 10/08/17

FUNCIONÁRIO

CESAR DA SILVA NASCIMENTO
Secretário Municipal de Governo

SEPLAN
Sr. Secretário
Foi assunto em tela de determinação do T. Secretário SEHAB, em anexo processo.
Cubatão, 28.06.17

Engº Benaldo Melo de Souza
Secretário Municipal de Habitação
CREA 5061138050

Expediente



DPUT,

Sr. Diretor,

Após anexação de Croqui de localização das Áreas dos Lotes de Emplacamento N°s 245 e 277 do Loteamento denominado Vila Elizabeth com suas medidas e metragens, retorno para prosseguimento.

Cubatão, 10 de Agosto de 2017

Manoel Monteiro Sobrinho
Téc. Nível Médio - EGIG

DOM
SR. CHEFE:

Solicito a elaboração do Engº DERENZIO NA ANEXAÇÃO dos TERRENOS DEMARCADOS em fls. 18.

08/20/09/2017

Engº Antonio F. Sarabando Neto
DPIIT - Diretor

DPUT

ARQº Carlos Rogui
PARA Manifestação.
08/21/09/2017

Engº Antonio F. Sarabando Neto
DPIIT - Diretor

DOM
Engº Derenzio

Para atendimento ao solicitado em carta supra.

Marcos Silva Quarterolli
CREA-SP 5061976206
Divisão de Obras - Chefe

20/09/17

DPUT

Sr. Diretor

O requerido inicial deste processo administrativo está sendo desenvolvido por este profissional com a participação das estagiárias de arquitetura Beatriz Ramos Portela e Janiele Leite de Santana, mas para nella finalização da mesma requer a valoração dos terrenos em questão, apontados na folha anterior e a entrada em SEMOD para Junta.
Cubatão, 18 de setembro de 2017

Carlos Rogue Barbosa de Jesus
Arquiteto e Urbanista

TERMO DE ANEXAÇÃO
Anexei nesta data o(s) documento(s) de folha(s) nº 20 a por mim numerado(s) e rubricado(s)
Cubatão, 02/10/2017

AVALIAÇÃO ESTIMADA

Local: Lote A - Emplacamento nº 245 – 1.580,30 m²
Lote B - Emplacamento nº 277 – 1022,15 m²

Conforme orientação do arqtº Carlos Roque Barbosa de Jesus, e para se avaliar apenas a parcela de terreno.

Assim, conforme dados de CCIM (Coordenadoria de Cadastro Imobiliário), da SEFIN, apurou-se que o valor do m² está estimado em R\$ 469,25, para o local (Janeiro/2017).

Logo, atualizando-se para a data atual,

temos:

$$\text{R\$ } 469,25/\text{m}^2 \times \frac{67,046243}{66,188858}$$

$$\text{R\$ } 475,32/\text{m}^2$$

Assim:

Valor estimado do terreno A - nº 245.

$$1.580,30 \times 475,32 = \text{R\$ } 751.148,19$$

Valor estimado do terreno B - nº 277.

$$1.022,15 \times 475,32 = \text{R\$ } 485.848,33$$

Cubatão, 02 de outubro de 2017.


Engº Antonio Roberto Derenzio



DOM

Sh euf efe

7 ampts. no A 18
/20

Ces 02/10/17

Antonio Roberto Pungis
DOM

DPUT
Sr. Diretor

Após avaliação dos terrenos
pelo Eng. Derézio, encaminhado
o presente.

Marcos Silva Quarteroli
CREA-SP 5061976206
Divisão de Obras - Chefe

02/10/17


DPUT

Arqto Carlos Roque

Após providências, retornamos para prosseguimento.
Aut. 03/10/2017

Engº Antonio F. Sarabando Neto
DPUT - Diretor

DPUT / S. D. S. S.
Sr. Diretor

TÉRMO DE ANEXAÇÃO	
Anexei ao presente processo o(s) documento(s) de folhas <u>22 a 24</u> , por mim numeradas e rubricadas. As demais linhas em branco desta folha foram inutilizadas.	
Cubatão, <u>01</u> / <u>08</u> / 2018.	
 _____ Funcionário	

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Processo Administrativo n.º 2858 / 2017

Debruçando-se novamente sobre a Lei Complementar Nº 2513, de 10 de setembro de 1998, que Institui normas sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Cubatão, e dá outras providências a área citada encontra-se na ZCS - Zona de Comércio e Serviços de Apoio à Indústria – Setor 2 - Cafezal.

Isto posto, esclareço que as Zonas de Comércio e Serviço são definidas na referida lei como:

Artigo 65 - A Zona de Comércio e Serviço de Apoio à Indústria (ZCS) caracteriza-se pela predominância de serviços.

§ 1º Os usos permitidos e respectivos regimes urbanísticos das ZCS estão relacionados no Anexo 3.

§ 2º Nas Zonas ZCS1, ZCS2 e ZCS3 serão admitidas, sob controle especial, indústrias das categorias I2, bem como ampliações das existentes, desde que devidamente aprovadas pelos órgãos de controle ambiental, nas demais esferas de governo.

§ 3º Nas zonas, ZCS2, nos limites da Vila Elizabeth, ZCS4A, ZCS4B, ZCS4C, e ZCS4D serão admitidos usos residenciais.

Conforme o Anexo 5 - Descrição dos perímetros das Áreas Especiais e das Zonas de Uso das Áreas Funcionais Urbanas, da lei em análise, a área apresenta o seguinte perímetro:

ZCS - 2 (CAFEZAL / CEMITÉRIO / BOMBEIROS)

Começa no encontro do Rio Perequê com o Rio Cubatão, seguindo pela margem esquerda deste até o encontro com a Avenida 9 de Abril de onde defletindo à direita segue por esta até o cruzamento com a Rodovia Cônego Domênico Rangoni e defletindo à esquerda segue por esta até encontrar a margem esquerda do Rio Cubatão, onde deflete à direita e percorre esta margem numa distância aproximadamente de 230,00m, até encontrar a cerca de propriedade da PETROBRÁS, que margeia o Rio, até encontrar o ponto 2E, coordenadas N = 220,00 e E = 2.197,000, Azimute 192º23'11", do levantamento topográfico da UASF e ETDI (-RPBC), onde deflete à direita numa distância de 72,19m, da área até encontrar o ponto 2D, coordenadas N = 291,056 e E = 2.212,605, Azimute 103º15'53", do levantamento onde deflete à esquerda numa distância de 180,624m até encontrar o ponto 2C, coordenadas N = 332,500 e E = 2.036.800, Azimute 180º00'00", do levantamento onde deflete à distância de 169,796m, até encontrar o ponto 2A, coordenadas N = 600,00 e E = 2.158,894, Azimute 180º00'00", próximo ao campo de treinamento, no qual percorre em linha reta até encontrar o cruzamento do Ramal Ferroviário que serve a fábrica de asfalto da PETROBRÁS, pelo qual segue defletindo à direita até encontrar a margem direita do Rio Perequê, e por esta até encontrar o ponto inicial.

E com base no Anexo 3 - Quadro referente ao Regime Urbanístico – da Lei Complementar 2513/1998, que a categoria de uso R1 - Residência Unifamiliar - edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a 1 (uma) habitação por lote; é permitida sua instalação na Zona Urbana apontada, mas classificada como Uso Sob Controle Especial, ou seja, desde ocupem lotes lindeiros às vias classificadas como local 1 e 2, ou nas demais vias das referidas Zonas, quando ocuparem os fundos ou pavimentos superiores de edifícios destinados aos usos permitidos,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Processo Administrativo n.º 2858 / 2017

assegurados acessos independentes de pessoas e veículos, e respeitados todos os recuos mínimos obrigatórios.

Isto posto, extrai-se que os demais usos residenciais elencados no corpo da lei e em especial ao Artigo 58, que define que:

Residência Multifamiliar (R2) - edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo:

1 - R2.01 - Unidades residenciais completas, agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial de circulação de veículos, observadas as seguintes disposições:

- a) máximo de 6 (seis) unidades por agrupamento;*
- b) recuo mínimo de 3m (três metros) entre agrupamentos;*
- c) testada mínima de 3,50m (três e meio metros) para cada unidade residencial.*

2 - R2.02 - Unidades residenciais completas, agrupadas horizontalmente, em conjuntos perpendiculares à via oficial de circulação de veículos, observadas as seguintes disposições:

- a) máximo de 6 (seis) unidades por agrupamento;*
- b) recuo mínimo de 3m (três metros) no pavimento térreo, para garantir acesso às unidades habitacionais, em uma das divisas laterais do lote;*
- c) testada mínima de 3,50m (três e meio metros) para cada unidade residencial.*

3 - R2.03 - Habitações agrupadas verticalmente - Conjunto Residencial (R3) - grupo ou grupos de edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando área de terreno superior a 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados), dispoendo de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações do conjunto, cujos requisitos encontram-se elencados na Seção V deste Título;

Especificando na Seção V - Dos Conjuntos Residenciais que:

Art. 80. Na implantação de conjuntos residenciais, enquadrados na categoria de uso R3, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - espaços de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer de, no mínimo, 6m² (seis metros quadrados) por habitação;

II - espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais de, no mínimo, 4m² (quatro metros quadrados) por habitação, não sendo computados, quando cobertos, para efeito do Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, até o máximo de 4m² (quatro metros quadrados) por habitação, desde que ocupem o pavimento térreo.

§ 1º Os espaços definidos nos itens I e II deverão ser devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto.

§ 2º O conjunto poderá dispor de espaços cobertos destinados aos usos das Categorias C1 e S1, correspondendo ao máximo de 2m² (dois metros quadrados) de área construída por habitação, sem prejuízo da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento da respectiva Zona.

§ 3º Todo conjunto habitacional de interesse social construído em área cedida ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Processo Administrativo n.º 2858 / 2017

doada pelo Poder Público obedecerá preferencialmente à forma de edificação com 03 ou mais pavimentos.

§ 4º Construções habitacionais térreas, em casos excepcionais, podem ser construídas em áreas cedidas ou doadas pelo Poder Público obedecendo o interesse social de determinada comunidade à critério do Poder Executivo.

§ 5º Facultativamente, a critério do Poder Público, poderá haver incentivo para empreendimentos particulares na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º.

Art. 81. As edificações do conjunto deverão estar em conformidade com as seguintes disposições:

I - no caso de blocos de habitações agrupadas horizontalmente:

- a) máximo de 6 (seis) unidades por agrupamento;
- b) recuo mínimo de 3m (três metros) entre agrupamentos;
- c) testada mínima de 3,5m (três metros e meio) para cada unidade residencial.

II - no caso de habitações isoladas, a distância mínima entre duas unidades habitacionais será de 3,0m (três metros);

III - os conjuntos de prédios residenciais, comerciais ou mistos deverão ter afastamento entre blocos de, no mínimo, 4,0m (quatro metros) + H10, sendo o H a distância do piso considerado e do piso do segundo pavimento que deve ser aplicado toda vez que o edifício exceda a 4 (quatro) pavimentos, sem prejuízo dos demais recuos, sendo que cada fachada de bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 60m (sessenta metros).

Art. 82. Os acessos às edificações do conjunto poderão ser realizados através de via particular interna ao conjunto.

Parágrafo único. A largura mínima da via de circulação de veículos interna ao conjunto, será de:

- a) 8,5m (oito e meio metros), dos quais 3m (três metros) destinados aos passeios, quando seu comprimento for menor ou igual a 200m (duzentos metros);
- b) quando as ruas de acesso tiverem comprimento superior a 200m (duzentos) metros, serão obrigatórios os dispositivos para manobras de veículos, de forma a permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros), salvo os casos em que ocorram cruzamentos com ruas de categoria superior;
- c) 12,00m (doze metros), dos quais 4m (quatro metros) destinados aos passeios, quando sua extensão for maior que 200m (duzentos metros).

Art. 83. Somente a via particular de circulação de veículos interna, com largura igual ou superior a 14,5m (quatorze e meio metros) poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação.

Art. 84. As garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por Lei.

Art. 85. Os recuos frontais, com relação às vias internas do conjunto não são considerados obrigatórios, sendo estabelecido a partir dos critérios adotados pelo projeto.

Art. 86. Todas as áreas de uso comum serão caracterizadas como bens de condomínio do conjunto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Processo Administrativo n.º 2858 / 2017

Revela-se, portanto, que não é permitido a implantação de conjunto habitacional no local pretendido e mais, desprende-se do espírito da lei, que a intenção primeira é que a região da Vila Elisabeth, pela sua vocação, deixe de ser ocupada por imóveis residenciais, para se tornar uma área exclusivamente de comércio e serviços, principalmente por causa de sua localização desfavorável ao núcleo urbano central da Cidade e sua localização privilegiada em relação ao Pólo Industrial do Município.

Cubatão, 01 de agosto de 2018.

Carlos Roque Barbosa de Jesus
Especialista em Serviços Públicos I - Arquiteto
Matrícula Funcional n.º 25677 - 8

Pl. 10 - Anexo ao of. 551/2018 - Data 27/2017



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls.: Nº 25

Processo Nº 2858 de 2017

DPUT/Seplan

SR. DIRETOR

Após providências retornamos para vossa ciência e providências que julgar adequados.

Cubatão, 01 de agosto de 2018.

Carlos Roque Barbosa de Jesus
Especialista em Serviços Públicos I - Arquiteto
Matrícula 25677 - 8

*Agur
Sra. Secretária,
ENCAMINHADO O PRE-
SENTE PARA PROSEQUI-
MENTO.*

CUBATÃO, 03/08/18

Lucidalva Oliveira Almeida Santos
Secretária Municipal de Gestão

SEPLAN

Sr. SECRETÁRIO

Encaminhamos para vossa ciência e prosseguimentos que julgar adequados.

Cubatão, 01 de agosto de 2018.

Eng.º **Antônio Francisco Sarabando Neto**
Diretor - DPUT

SEGES

Sra. Secretária,

Encaminhamos para ciência e posterior envio para o DCA.
Cub. 01.08.2018

Eng.º **Pedro de Sá Filho**
Secretário Municipal de Planejamento