



PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU
ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração

PROJETO DE LEI **Nº025/2025**

CRIA O PROGRAMA DE CADASTRAMENTO TRIBUTÁRIO IMOBILIÁRIO, RECADASTRAMENTO E ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO TRIBUTÁRIO IMOBILIÁRIO PARA FINS TRIBUTÁRIO, e dá outras providencias.

O PREFEITO DE EMBU-GUAÇU, FRANCISCO JOSÉ DO NASCIMENTO, usando de suas atribuições legais apresenta a Câmara Municipal de Embu-Guaçu o seguinte Projeto de Lei.

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Embu Guaçu, o Programa de Cadastramento e Recadastramento de imóveis com área edificada, para fins tributário, destinado a atualizar áreas já consolidadas para o Cadastro Imobiliário Tributário Municipal, bem como atualização de informações de compromissários, proprietários e as devidas áreas construídas, para fins de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da taxa de Coleta de Lixo e de demais tributos vinculados à propriedade imobiliária.

Art. 2º Estão obrigados ao cadastramento ou atualização cadastral todos os proprietários, ou possuidores a qualquer título de áreas edificadas consolidadas em perímetro urbano ou urbanizável de Embu Guaçu, sem inscrição no cadastro municipal ou com cadastro desatualizado, que poderão requerer o lançamento individualizado de sua área exclusivamente para fins tributários.

Art. 3º Para o cadastramento das áreas especificadas no artigo 2º, o interessado deverá protocolar junto à praça de atendimento, isento de taxa, requerimento devidamente assinado direcionado a Comissão responsável pelo cadastro das áreas, acompanhado da seguinte documentação:

I - Preenchimento de Declaração e Ocupação e Posse de área com edificação consolidada, conforme "ANEXO - 1" fornecido pela prefeitura, parte integrante da presente Lei;

II - Cópias dos documentos que comprovem a posse, o domínio útil ou propriedade da área edificada a qualquer título, a que se requer o cadastro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU
ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração

III - Croqui da área pretendida no tamanho "A4" constando a descrição da área, suas medidas, confrontações e metragem de área edificada consolidada de forma a possibilitar sua localização e identificação;

IV - Cópia de documento de identidade - RG;

V - Cópia do cadastro de pessoa física do Ministério da Fazenda (CPF/MF);

VI - Croqui de localização via satélite.

Art. 4º O lançamento do cadastro, somente poderá ser efetuado, em áreas edificadas consolidadas sem cadastro imobiliário, que forem servidas por testada frente a uma via oficializada, nas quais existam, pelo menos 1 (um) dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) abastecimento de água;
- c) sistema de esgotos sanitários;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;
- e) rede de energia elétrica, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;
- f) escola primária, creche ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Art. 5º O Gabinete do Prefeito, designará em Decreto, comissão que ficará responsável pela vistoria no local, constatando a veracidade das informações apresentadas, devendo manifestar-se pelo prosseguimento do cadastro ou notificar inconsistências a serem sanadas em até 30 (trinta) dias, sob pena de arquivamento do processo, bem como propor datas para limite há consolidação das edificações e criar outros critérios que se fizerem necessários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração

Parágrafo único. Caso no ato da vistoria for constatado que a obra corre risco de desabamento ou outras consequências técnicas, o responsável pela vistoria, deverá tomar as devidas providências em consonância com a Defesa Civil do Município, no sentido de interditar o local e a retirada dos moradores.

Art. 6º A Comissão irá coordenar as ações de atualização cadastral imobiliária, considerando as áreas construídas dos imóveis já tributados, informações de compromissários e proprietários, a fim de atualizar o cadastro imobiliário para efetivar a execução fiscal municipal, bem como criar e implantar as ações necessárias dentro da administração pública municipal para realização das ações necessárias envolvendo todos os setores responsáveis no programa.

Art. 7º Somente serão lançados cadastros de áreas com edificação consolidada, que atendam aos requisitos dos artigos 3º desta Lei, que independem de regularização jurídica, zoneamento ou área que compreende a fração de lote, considerando o fato gerador da tributação sua constituição e utilização, seja comercial ou residencial, comprovada a posse, o domínio útil do imóvel a qualquer título.

Art. 8º Fica excluído qualquer tipo de lançamento das frações de áreas nos casos de:

I - Ocupação de perímetro alagadiço;

II - áreas consideradas de risco em que os terrenos apresentem condições geológicas não aconselháveis a edificação, incluídos locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica; e

III - áreas inseridas em perímetro de APP restrita de ocupação.

IV – Imóveis situados em faixa de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica e faixa de domínio de rodovias.

Art. 9º O lançamento do cadastro ocorrerá após ciência e concordância do Comissão, que encaminhará toda documentação ao Departamento de



PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU
ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração

Cadastro para lançamento em até 15 (quinze) dias, atribuindo ao Departamento de Cadastro:

I - Arquivar os documentos, prestar informações dos lançamentos efetuados e suas retificações quando necessárias;

Art. 10 Ao Departamento de Receitas fica a competência de:

I - Calcular e lançar carnê para recolhimento do imposto devido;

II - Comunicar o Departamento de Dívida Ativa sobre qualquer alteração cadastral em até 15 (quinze) dias.

Parágrafo Único: Os lançamentos de novos cadastros imobiliários para fins tributários deverão ter seu lançamento junto a receita do município imediatamente a sua constituição, considerando a data do fato gerador a data do seu lançamento, independente de saldos já pagos de área maior já tributadas onde foi constituído.

Art. 11 Será vedado o lançamento proporcional do IPTU quando for possível o desmembramento regular do imóvel, nos termos da legislação vigente.

Art. 12 O cadastro de área edificada consolidada, não abrange a regularização da propriedade que deve atender as diretrizes do Plano Diretor sobre parcelamento do solo, seja ele de qualquer espécie, devendo constar no requerimento a ciência inequívoca desse fato.

Art. 13. As despesas desta Lei correm por conta do orçamento vigente.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Embu-Guaçu aos 14 (quatorze) dias do mês de Outubro de 2025.

Francisco José do Nascimento
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Secretaria Municipal de Governo, aos 14 (quatorze) dias do mês de Outubro de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU **ESTADO DE SÃO PAULO**

Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração

JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI Nº025/2025

O presente Projeto de Lei visa instituir, no âmbito do Município de Embu-Guaçu, o Programa de Cadastramento, Recadastramento e Atualização do Cadastro Tributário Imobiliário, com o objetivo de promover a adequação e atualização da base de dados cadastrais dos imóveis edificados localizados em áreas consolidadas no perímetro urbano e urbanizável do município.

Trata-se de uma medida necessária e estratégica para a modernização da gestão tributária municipal, especialmente no que se refere ao lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), da taxa de coleta de lixo, bem como de outros tributos vinculados à propriedade imobiliária.

Grande parte dos imóveis edificados no município encontra-se atualmente com cadastro desatualizado ou, em muitos casos, sequer possui inscrição no cadastro imobiliário municipal, o que compromete a justiça fiscal, provoca perda de arrecadação e dificulta a execução fiscal por parte da Administração Pública.

O programa permitirá que os proprietários ou possuidores de imóveis com edificação consolidada regularizem sua situação tributária junto à Prefeitura, mediante procedimento simples, isento de taxas, e com apresentação de documentos que comprovem a posse ou domínio útil da área, acompanhados de croqui de localização e outras informações necessárias à identificação e quantificação da área construída.

A medida está em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e justiça fiscal, permitindo a ampliação da base de contribuintes, sem aumento de alíquotas, viabilizando um sistema tributário mais justo, em que todos os proprietários de imóveis contribuam proporcionalmente à sua realidade imobiliária.

Além disso, a lei propõe critérios técnicos claros para o cadastramento, limitando-o às áreas edificadas consolidadas e servidas por infraestrutura básica mínima, conforme dispõe o artigo 32 do Código Tributário Nacional, bem como excluindo da possibilidade de cadastramento aquelas situadas em áreas de risco, áreas de preservação permanente (APPs), perímetros alagadiços ou faixas de domínio de rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica, em atenção à legislação urbanística e ambiental.

Importante frisar que o cadastramento para fins tributários não implica regularização fundiária ou urbanística, conforme estabelece expressamente o texto da proposta, o que garante segurança jurídica e transparência ao processo.

Com isso, espera-se que o município possa não apenas ampliar sua capacidade de arrecadação de forma justa e legítima, mas também aprimorar



**PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU
ESTADO DE SÃO PAULO**

**Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração**

o planejamento urbano e a prestação de serviços públicos, a partir de um retrato mais fiel da ocupação territorial.

Diante do exposto, e considerando a importância do presente projeto para a justiça fiscal, eficiência da administração tributária e sustentabilidade financeira do município, submeto a presente propositura à apreciação desta Colenda Câmara Municipal, contando com o apoio dos nobres vereadores para sua aprovação.

Embu-Guaçu aos 14 (quatorze) dias do mês de Outubro de 2025.

**Francisco José do Nascimento
Prefeito Municipal**

Publicada e Registrada na Secretaria Municipal de Governo, aos 14 (quatorze) dias do mês de Outubro de 2025.