



CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

O Vereador Isaias Coelho, no uso de suas atribuições legais, submete ao Plenário da Câmara Municipal de Embu-Guaçu o seguinte Projeto de Lei:

PROJETO DE LEI Nº 045/2025

Dispõe sobre a obrigatoriedade de divulgação, pela Prefeitura de Embu-Guaçu, da localização aérea, endereços e coordenadas geográficas dos loteamentos irregulares e ilegais, especialmente daqueles que possuam ações ajuizadas pelo Ministério Público ou autuações pela Polícia Ambiental, e dá outras providências.

Art. 1º Fica determinada a obrigatoriedade de divulgação, no site oficial da Prefeitura de Embu-Guaçu, de mapa detalhado contendo localização aérea, endereços completos e coordenadas geográficas dos loteamentos irregulares e ilegais identificados no município.

§ 1º Ficam dispensados dessa publicidade os empreendimentos que estejam em processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme Lei Federal nº 13.465/2017 ou outra legislação superveniente que venha substituí-la.

§ 2º Os loteamentos irregulares ou ilegais somente serão removidos do mapa após decisão judicial transitada em julgado ou após finalizada a regularização junto aos órgãos municipais e estaduais competentes.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - Loteamento irregular: aquele implantado sem atendimento integral aos requisitos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/79 ou outra legislação superveniente, incluindo sua aprovação pelo órgão público competente e respectivo registro imobiliário;

II - Loteamento ilegal: aquele implantado clandestinamente, sem qualquer autorização ou aprovação administrativa, caracterizando-se crime conforme o art. 50 da Lei nº 6.766/79 ou outra legislação superveniente;

III - Regularização Fundiária Urbana (REURB): o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, conforme Lei Federal nº 13.465/2017, com o objetivo de incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

IV - Mapa georreferenciado: representação cartográfica oficial, baseada em imagens aéreas ou de satélite, contendo coordenadas geográficas que permitam a exata delimitação do perímetro de um loteamento irregular ou ilegal;

V - Coordenadas geográficas: dados técnicos em latitude e longitude ou sistema UTM que identificam a localização precisa de um ponto na superfície terrestre;



CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

VI - Autuação ambiental: ato administrativo formal lavrado por órgão competente, como a Polícia Ambiental ou órgãos de fiscalização municipal, que imputa a prática de infração ambiental a empreendimento ou pessoa;

VII - Ação judicial pertinente: qualquer procedimento judicial, civil ou penal, instaurado pelo Ministério Público ou outro legitimado, com objeto direto relacionado à ilegalidade ou à regularização de loteamento implantado em desconformidade com a legislação vigente.

Art. 3º Deverão constar, obrigatoriamente, do mapa disponibilizado:

I - Delimitação espacial do loteamento irregular ou ilegal;

II - Endereço detalhado e coordenadas geográficas exatas;

III - Indicação clara sobre a existência de ações ajuizadas pelo Ministério Público ou autuações pela Polícia Ambiental;

IV - Documentação técnica e jurídica disponível sobre a irregularidade ou ilegalidade identificada.

Art. 4º As informações devem ser atualizadas mensalmente pela Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu, sendo de responsabilidade da Fiscalização Municipal a delimitação espacial e a localização geográfica dos empreendimentos no mapa, cabendo à Secretaria Municipal de Governo realizar a devida publicação no site oficial.

§ 1º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e a Procuradoria Municipal fornecerão mensalmente, à Secretaria Municipal de Governo e à Fiscalização Municipal, relatórios atualizados sobre os empreendimentos e processos relacionados ao parcelamento irregular do solo, loteamentos irregulares e correlatos.

§ 2º Em caso de atraso ou omissão na atualização das informações previstas nesta Lei, poderá ser imputada responsabilidade administrativa aos gestores responsáveis, nos termos da legislação aplicável, com aplicação de advertência, suspensão e demais penalidades administrativas previstas no Estatuto dos Servidores Públicos Municipais.

§ 3º A Prefeitura deverá manter, no mesmo site, um registro histórico das atualizações, acessível à população para consulta pública.

Art. 5º A presente Lei visa:

I - Garantir o direito constitucional de informação e proteção ao munícipe, prevenindo danos econômicos e legais decorrentes da aquisição de lotes irregulares ou ilegais;

II - Fortalecer a fiscalização integrada prevista pela Lei Estadual nº 12.233/2006 e Decreto nº 51.686/2007 ou por outra legislação superveniente, em conformidade com a Lei Estadual nº 9.866/97;

III - Cumprir o princípio da transparência na gestão pública e proteção ambiental, conforme Resolução SIMA nº 05/2021 ou por normas supervenientes que venham substituí-la;

IV - Evitar a inércia administrativa frente ao dever constitucional e legal de proteção ambiental e urbanística, resguardando a Administração Pública de eventuais ações de responsabilização.



CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

Art. 6º O descumprimento das disposições desta Lei ensejará aplicação das penalidades administrativas previstas em legislação vigente aos servidores responsáveis, sem prejuízo das sanções cíveis e criminais cabíveis.

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

Câmara Municipal de Embu-Guaçu, 29 de abril de 2025.

Isaias Coelho
Vereador – PSD



CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa suprir uma lacuna sensível na política de ordenamento territorial e de transparência administrativa do Município de Embu-Guaçu, ao dispor sobre a obrigatoriedade de divulgação cartográfica e georreferenciada dos loteamentos irregulares e ilegais existentes no território municipal. Tal medida não apenas robustece os mecanismos de fiscalização urbanística e ambiental, mas, sobretudo, confere efetividade aos direitos fundamentais à informação, à moradia adequada e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, consagrados nos arts. 5º, 225 e 182 da Constituição da República.

A motivação da proposta repousa sobre fundamentos técnico-jurídicos inescusáveis, alinhados à Lei Federal nº 6.766/1979, que disciplina o parcelamento do solo urbano e tipifica, como ilícitos civis e penais, os loteamentos clandestinos e irregulares. Em consonância, a Lei Estadual nº 12.233/2006, que regula a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Guarapiranga (APRM-G), impõe à Administração Pública o dever de atuar de forma integrada e proativa no controle do uso e ocupação do solo, devendo, por força do Decreto Estadual nº 51.686/2007, empregar recursos tecnológicos, cartográficos e de inteligência ambiental no desempenho de suas atribuições.

A presente proposição legislativa está ainda em estrita harmonia com o escopo normativo da Resolução SIMA nº 05/2021, e de quaisquer normas supervenientes que a venham a substituir, as quais atribuem à fiscalização ambiental o dever de identificar, registrar e comunicar infrações contra a ordem urbanística e ambiental. Ademais, a proposta reconhece as especificidades da Regularização Fundiária Urbana (REURB), prevista na Lei Federal nº 13.465/2017, isentando de publicidade os empreendimentos em processo regular de requalificação jurídica e urbanística, a fim de evitar estigmatização indevida e garantir a continuidade dos processos de inclusão territorial e fundiária.

Ao atribuir à Fiscalização Municipal a responsabilidade pela delimitação espacial e geográfica dos empreendimentos e à Secretaria de Governo o dever de dar publicidade aos dados, o projeto garante a repartição racional de competências e fortalece a atuação administrativa transversal e eficiente, observando, inclusive, o disposto na Lei Estadual nº 9.866/1997 sobre fiscalização integrada e atualização de sistemas de informação.

Cumprе destacar que a ausência de transparência acerca da existência de parcelamentos irregulares tem acarretado danos consideráveis ao erário, ao meio ambiente e à boa-fé de munícipes adquirentes, frequentemente alijados de informação clara e precisa quanto à legalidade dos empreendimentos imobiliários. Ao prover, em plataforma oficial, a publicação de mapas, coordenadas, registros e a existência de ações judiciais ou autuações administrativas, o Poder Público Municipal atua em consonância com o princípio da precaução, impedindo que situações jurídicas e urbanísticas precárias se perpetuem à sombra da omissão estatal.

Ademais, a previsão de responsabilização dos agentes públicos em caso de inércia ou omissão na alimentação e atualização do sistema, bem como a exigência de histórico público das atualizações



CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

realizadas, materializa os princípios da continuidade do serviço público, da moralidade administrativa e da responsabilização objetiva da Administração.

Trata-se, portanto, de um instrumento de governança ambiental e urbana que fortalece o combate à ocupação irregular, resguarda os direitos difusos e coletivos da população e promove uma cultura administrativa de integridade, transparência e responsabilidade territorial.

Diante do exposto, conclama-se o apoio dos nobres pares para a aprovação deste Projeto de Lei, que representa avanço institucional no trato da política fundiária, ambiental e informacional do Município de Embu-Guaçu.

Câmara Municipal de Embu-Guaçu, 29 de abril de 2025.

Isaías Coelho
Vereador – PSD