



PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU
ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração

PROJETO DE LEI

Nº026/2025

“Institui as Taxas de Serviços Vinculadas à Regularização Fundiária Específica Urbana (REURB-E) no Município de Embu-Guaçu e dá outras providências.”

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 - Ficam instituídas, no âmbito do Município de Embu-Guaçu, as seguintes taxas vinculadas à execução de serviços administrativos e técnicos relacionados à Regularização Fundiária Específica Urbana (REURB-E):

I – Taxa de Análise e Aprovação de Regularização Fundiária;

II – Taxa de Vistoria e Fiscalização Urbanística;

III – Taxa de Expedição de Certidões e Documentos da REURB.

Art. 2º - A Taxa de Análise e Aprovação de Regularização Fundiária Específica será devida pela análise documental, técnica e urbanística dos projetos de regularização fundiária apresentados.

Base de cálculo: número de lotes ou unidades habitacionais integrantes do processo de REURB-E.

Valores:

Até 10 lotes/cada unidade: R\$ 1.000,00.

De 11 a 50 lotes/cada unidade: R\$ 2.500,00.

De 51 a 100 lotes/cada unidade: R\$ 5.000,00.

Acima de 100 lotes/cada unidade: R\$ 10.000,00.

Art. 3º - A Taxa de Vistoria e Fiscalização Urbanística será devida pela realização de diligências presenciais e inspeções técnicas nos parcelamentos ou imóveis objeto da REURB-E.

Base de cálculo: quantidade de áreas vistoriadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU
ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração

Valores:

Vistoria em área de até 10.000 m²: R\$ 5.000,00.

Vistoria em área entre 10.001 m² e 50.000 m²: R\$ 25.000,00.

Vistoria em área acima de 50.001 m²: R\$ 50.000,00.

Art. 4º - A Taxa de Expedição de Certidões e Documentos da REURB-E será devida pela emissão de certidões, declarações, autorizações e demais documentos necessários ao registro da regularização fundiária junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Base de cálculo: cada documento expedido.

Valor unitário: R\$ 200,00 por certidão/documento.

Art. 5º - O valor das taxas instituídas por esta Lei será atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 6º - A receita proveniente das taxas instituídas nesta Lei será vinculada à Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, devendo ser aplicada prioritariamente em programas de regularização fundiária e habitação de interesse social.

Art. 7º - Aplica-se às taxas de que trata esta Lei o disposto no art. 150, III, “b” e “c” da Constituição Federal, observando-se a anterioridade anual e a noventena.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte ao 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 Nº 026/2025

A presente proposta visa regulamentar a cobrança de taxas específicas relacionadas à Regularização Fundiária Urbana (REURB), em consonância com o art. 30, I e VIII da CF/88, o poder de polícia administrativa municipal e a necessidade de ressarcimento pelos serviços específicos e divisíveis prestados pela Administração.

As taxas ora instituídas foram dimensionadas com base em práticas de outros municípios paulistas que já regulamentaram a matéria (ex.: São Paulo, Guarulhos e Santo André), adaptadas à realidade de Embu-Guaçu, de modo a assegurar equilíbrio financeiro, justiça fiscal e viabilidade da política habitacional.

Tabela Comparativa – Taxas de Regularização Fundiária em Municípios Paulistas

Município (SP) Taxa/Denominação Base de Cálculo Valor praticado*
Observações

São Paulo (Capital) Taxa de Análise de Projeto Urbanístico (Lei 13.885/2004) Nº de lotes/unidades de R\$ 2.000,00 a R\$ 15.000,00 Valores variam conforme porte do empreendimento.

Guarulhos Taxa de Aprovação de Projeto de Regularização (Lei 6.793/2010) Nº de lotes R\$ 1.500,00 a R\$ 12.000,00 Escalonamento progressivo.

Santo André Taxa de Aprovação de Parcelamento (Lei 9.612/2014) Área em m² R\$ 2,00 por m² até limite de R\$ 20.000,00 Enfoque na metragem.

Campinas Taxa de Fiscalização Urbanística (Lei 12.392/2005) Área em m² R\$ 1.800,00 a R\$ 10.000,00 Utilizada também em REURB.

São Bernardo do Campo Taxa de Expedição de Certidões (Lei 6.536/2016) Documento emitido R\$ 120,00 a R\$ 200,00 Valor por certidão/documento.
Mogi das Cruzes Taxa de Vistoria Técnica (Lei 6.725/2012) Área vistoriada R\$ 1.000,00 a R\$ 5.000,00 Proporcional à área de vistoria.

*Valores coletados de legislações municipais vigentes (valores podem variar com atualização monetária).



PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU GUAÇU
ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal Prefeito Ademar João Estevam
Secretaria Municipal de Administração

Observações para Embu-Guaçu:

Os valores sugeridos na minuta de Projeto de Lei (R\$ 1.000,00 a R\$ 10.000,00 por análise; R\$ 5.000,00 a R\$ 50.000,00 por vistoria; R\$ 200,00 por documento) estão alinhados com a média praticada em municípios de porte semelhante.

O modelo de progressividade por nº de lotes/unidades é o mais adotado (ex.: São Paulo e Guarulhos).

Para expedição de certidões, a faixa de R\$ 120,00 a R\$ 200,00 é padrão em diversos municípios.

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.