



CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

EMENDA MODIFICATIVA N° 038/2025

Modifica o art. 3º do PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO nº 026/2025 – Institui as Taxas de Serviços Vinculadas à Regularização Fundiária Específica Urbana (Reurb-E) no Município de Embu-Guaçu.

O Vereador David Reis, no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei e de acordo com o disposto no art. 139 do Regimento Interno, apresenta EMENDA MODIFICATIVA ao Projeto de Lei Complementar do Executivo nº 026/2025, passa a ter a seguinte redação:

Art. 3º

Base de cálculo: por m² do terreno.

(Valor constante da Lei n. 1.724/2001, na tabela 06 – Taxa de Licenças para execução de obras particulares, item 1.2 – Loteamento, desmembramentos, fracionamentos, arruamentos e terraplenagens: R\$ 0,57/m²)

JUSTIFICATIVA

A principal justificativa para a mudança reside no princípio da **equidade e justiça fiscal**.

- A cobrança de um **valor fixo** (entre R\$ 5.000,00 e R\$ 50.000,00), por faixa da área do terreno (desde que acima de 10.000m²), gera uma profunda disparidade:
 - Um terreno de 1.000m² paga o mesmo que um terreno de 10.000m².
 - Na prática, o proprietário do terreno menor está pagando 10 vezes mais por metro quadrado do que o proprietário do terreno maior, o que é **desproporcional** e inverte a lógica da capacidade contributiva ou do benefício gerado pela área.
- A base de cálculo por **metro quadrado** assegura que a cobrança seja **diretamente proporcional** ao tamanho da área utilizada ou beneficiada. Dessa forma, quem detém um terreno maior contribui com um valor maior, e quem tem um terreno menor contribui com um valor justo e proporcional ao seu tamanho, promovendo maior justiça social e fiscal.

2. Correlação com o Uso e o Impacto

A área do terreno geralmente está correlacionada com fatores que justificam uma cobrança diferenciada:



CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

- **Potencial de Uso e Ocupação:** Terrenos maiores possuem maior potencial de ocupação, construção e uso, o que, por sua vez, pode gerar maior demanda por serviços públicos ou maior impacto na infraestrutura (trânsito, drenagem, segurança, etc.).
- **Valorização e Capacidade Contributiva:** O tamanho do terreno é um fator fundamental para determinar seu valor de mercado (valor venal). Ao utilizar o m² como base, a cobrança se aproxima do princípio da capacidade contributiva, pois os terrenos de maior área, geralmente, possuem maior valorização.

3. Mitigação de Efeitos Regressivos

O valor fixo é notoriamente **regressivo** nesse contexto. Ao onerar igualmente o pequeno e o grande proprietário:

- Ele penaliza desproporcionalmente o proprietário de menor área, que tem sua renda ou patrimônio afetado em maior grau pela cobrança.
- A cobrança por m² é um mecanismo mais **progressivo**, ajustando o ônus fiscal de forma escalonada e mais justa, concentrando o maior encargo onde há maior área, e, consequentemente, maior potencial econômico ou impacto.

Conclusão

Em consulta feita junto a Secretaria de Habitação de Itapecerica da Serra, o valor cobrado de Taxa de Vistoria é de R\$ 106,99, independentemente do tamanho do lote. A adoção da base de cálculo por **metro quadrado do terreno** é uma medida de aprimoramento da política fiscal, substituindo um modelo fixo e iníquo por um modelo **proporcional, justo e transparente**. Ela alinha o valor da cobrança ao efetivo tamanho da área, honrando os princípios da **equidade fiscal** e da **capacidade contributiva**, e eliminando a distorção onde proprietários de terrenos significativamente menores arcaram com o mesmo encargo daqueles que detêm áreas até dez vezes maiores.

Câmara Municipal de Embu-Guaçu, 6 de novembro de 2025.

David Reis
Vereador - MDB