



# CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

## PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

### EMENDA MODIFICATIVA N° 040/2025

*Modifica o art. 2º 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. 2º ....

Valor: R\$ 1.000,00 lote/cada unidade

#### JUSTIFICATIVA

A presente justificativa tem por objetivo fundamentar a necessidade de modificação da base de cálculo da Taxa de Análise e Aprovação de Regularização Fundiária, atualmente estruturada em faixas de valores fixos por quantidade de lotes. A proposta vigente, que estabelece, por exemplo, R\$ 1.000,00 para até 10 lotes e R\$ 10.000,00 para acima de 100 lotes, apresenta distorções que ferem os princípios da **equidade** e da **proporcionalidade** fiscal.

Propõe-se a adoção de uma base de cálculo que reflita de forma mais justa e precisa a dimensão do empreendimento, seja por meio de um valor **fixo por lote**.

#### 1. Violão do Princípio da Proporcionalidade e da Equidade

O atual modelo de faixas fixas, com grandes saltos de valores, onera de forma desproporcional os empreendedores:

- **Disparidade na Faixa Inicial:** Um empreendimento com **1 lote** paga R\$ 1.000,00, o que significa um custo de R\$ 1.000,00 por lote. Já um empreendimento com **11 lotes** paga R\$ 2.500,00, resultando em um custo superior de 150%. A diferença de custo unitário (1,5 vezes maior) não se justifica pela diferença de esforço administrativo ou de serviço prestado pelo município.
- **Onerosidade Imediata na Transição de Faixas:** Um empreendimento que passa de 100 lotes terá um custo de  $100 \times R\$ 10.000,00 = R\$ 1milhão$ , sofrendo um aumento desproporcional na taxa. Um valor fixo (R\$ 10.000,00 no exemplo) passa a ser distribuído por uma quantidade de lotes ligeiramente maior, mas o custo total imposto pela legislação salta de forma abrupta, sem que haja um aumento equivalente na complexidade ou no impacto do empreendimento.



# CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU

## PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

A cobrança deve refletir, com maior precisão, o **custo da atividade administrativa** (serviço público) ou o **impacto/benefício** gerado pelo objeto tributado. O número de lotes é um indicador direto dessa dimensão.

### 2. Sugestão de Modelo Mais Justo: Valor Fixo por Lote

Para corrigir a distorção e atender ao princípio da proporcionalidade, sugere-se a modificação da base de cálculo para um modelo que utilize um valor fixo, aplicado por cada unidade de lote:

#### Novo Modelo Sugerido:

- **Base de Cálculo:** O número total de lotes do empreendimento.
- **Valor:** R\$ 1.000,00 **por lote** licenciado.

*(Exemplo hipotético: R\$ 1.000,00 por lote. Um empreendimento de 10 lotes pagaria R\$ 10.000,00; um de 100 lotes pagaria R\$ 100.000,00.)*

Este modelo garante que o encargo fiscal seja **linear** e **proporcional** ao tamanho do empreendimento, eliminando a onerosidade excessiva para os pequenos núcleos e a subcobrança dos grandes loteadores, promovendo maior justiça fiscal.

### 3. Segurança Jurídica e Adequação Tributária

A adequação da base de cálculo a um critério mais objetivo e proporcional (o número de lotes) confere maior **segurança jurídica** à cobrança, tornando-a menos vulnerável a questionamentos judiciais que aleguem a ofensa aos princípios tributários constitucionais, como a vedação ao efeito confiscatório e a estrita legalidade.

### Conclusão

A alteração da base de cálculo para uma estrutura de cobrança **por lote** é fundamental para estabelecer um sistema mais **equânime**, que trate empreendimentos de diferentes portes com a devida **proporcionalidade**. Essa taxa cobrirá as despesas com as buscas de certidões de indicador real, e certidões de matrícula suficientes para análise técnica e aprovação do projeto de regularização fundiária. Esta medida não só garante maior justiça aos contribuintes como também otimiza a arrecadação municipal, vinculando-a de forma clara e objetiva à dimensão do fato gerador.

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

**David Reis**  
Vereador - MDB