EMENDA MODIFICATIVA Nº 053/2025

Modificativa ao § 2º do Artigo 75 do Projeto de Lei Complementar do Executivo nº 013/2025.

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 013/2025 de autoria do Chefe do Poder Executivo**, que dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Munícipio de Embu-Guaçu, passando a constar:

Art. 1º O § 2º do Artigo 75 do Projeto de Lei Complementar do Executivo nº 013/2025 de autoria do Chefe do Poder Executivo, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 75 .....

.....

.....

§ 2º A comprovação do uso preexistente não implica reconhecimento automático de sua regularidade urbanística, sendo passível de aplicação do procedimento de REURB nos termos da Lei Complementar n. 171/2022."

Art. 2º Permanecem inalteradas as demais disposições do Projeto de Lei Complementar do Executivo nº 013/2025 de autoria do Chefe do Poder Executivo.

Câmara Municipal de Embu-Guaçu, 30 de outubro de 2025.

David Reis
Vereador - MDB

Rua Emília Pires, 135 - Embu-Guaçu - SP - CEP 06900-130
Telefone: 4662-1650 - e-mail camara@embuguacu.sp.leg.br

Assinado por 1 pessoa: DAVID DOS REIS RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmembuguacu.1doc.com.br/verificacao/AA77-3E34-5D48-E1B9 e informe o código AA77-3E34-5D48-E1B9

JUSTIFICATIVA:

O §2º do texto apresentado, ao dispor que "A comprovação do uso preexistente não implica reconhecimento automático de sua regularidade urbanística, sendo **obrigatória sua adequação às normas sanitárias, ambientais, de segurança e de interesse público**," cria uma exigência que, pela sua rigidez, **esvazia a finalidade e a própria razão de ser** da Regularização Fundiária Urbana REURB, instituída pela LC 171/2022 de Embu-Guaçu com base na Lei Federal nº 13.465/2017.

Fundamentação da Afronta e Ilegalidade

A Lei Federal de REURB nº 13.465/2017 e a LC 71/2022 municipal, foram criadas justamente para tratar dos assentamentos **informais e irregulares** – aqueles que não cumprem integralmente a legislação urbanística e ambiental vigente.

1. Desvirtuamento da Finalidade da REURB (Flexibilização):

O cerne da REURB é a **flexibilização** de requisitos urbanísticos e ambientais para permitir a titulação de áreas consolidadas. O §2º, contudo, ao determinar a **obrigatoriedade de adequação** plena a "normas sanitárias, ambientais, de segurança e de interesse público" para o uso preexistente, recusa a flexibilidade inerente ao instituto.

- **Se o uso preexistente fosse plenamente adequado (regular), não seria necessária a REURB**, mas sim um simples licenciamento ou averbação.
- A essência da REURB é justamente viabilizar o reconhecimento jurídico de núcleos que apresentam **desconformidade** com as normas atuais, por meio de projetos de **adequação mitigada** e de soluções técnicas simplificadas.

2. Criação de um Obstáculo Legalmente Insustentável:

Ao exigir a "adequação obrigatória" plena, o dispositivo torna a regularização fundiária inviável e impraticável:

- **Risco Ambiental e de Segurança:** A legislação de REURB já determina que as intervenções sejam obrigatórias apenas nas situações de **risco à segurança e à saúde pública** (por exemplo, em áreas de risco de desastres ou contaminação grave). A exigência de adequação *integral* a **todas** as normas ambientais e sanitárias para uso preexistente é excessiva e inviabiliza o processo,

Rua Emília Pires, 135 - Embu-Guaçu - SP - CEP 06900-130
Telefone: 4662-1650 - e-mail camara@embuguacu.sp.leg.br

Assinado por 1 pessoa: DAVID DOS REIS RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmembuguacu.1doc.com.br/verificacao/AA77-3E34-5D48-E1B9 e informe o código AA77-3E34-5D48-E1B9

uma vez que a maioria dos assentamentos informais, por definição, não cumpre todos os parâmetros de recuos, taxa de ocupação, etc., da lei de zoneamento.

- **Contradição com a Lei Municipal:** O dispositivo se contrapõe à própria LC n. 171/2022, cuja função é estabelecer os procedimentos para tratar a **irregularidade**. Se a única condição for a adequação plena, a Lei Complementar municipal perde seu objeto.

3. Violação ao Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade:

O dispositivo viola o princípio da razoabilidade ao equiparar a exigência de um novo empreendimento (sujeito à legislação plena) à de um núcleo urbano consolidado (sujeito à REURB). A REURB exige a adequação ao que é **possível** e **essencial** (risco à vida e saúde), não ao que é ideal ou pleno.

Conclusão

O §2º, ao impor a adequação obrigatória e integral dos usos preexistentes às normas vigentes, **esvazia a eficácia e a aplicação da Lei Complementar nº 171/2022** de Embu-Guaçu, frustrando a política pública de Regularização Fundiária. Tal dispositivo deve ser suprimido para refletir o espírito da REURB, que é o de **mitigar as irregularidades** em vez de exigir sua correção integral e imediata para todos os fins.

Câmara Municipal de Embu-Guaçu, 30 de outubro de 2025.

David Reis
Vereador - MDB

Rua Emília Pires, 135 - Embu-Guaçu - SP - CEP 06900-130
Telefone: 4662-1650 - e-mail camara@embuguacu.sp.leg.br

Assinado por 1 pessoa: DAVID DOS REIS RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmembuguacu.1doc.com.br/verificacao/AA77-3E34-5D48-E1B9 e informe o código AA77-3E34-5D48-E1B9

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: AA77-3E34-5D48-E1B9

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

DAVID DOS REIS RODRIGUES (CPF 437.XXX.XXX-30) em 05/12/2025 11:33:30 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://cmembuguacu.1doc.com.br/verificacao/AA77-3E34-5D48-E1B9