



**Lei nº 3.438**  
**de 12 de agosto de 2025.**

(Projeto de Lei do vereador Valmir Sanches)

**DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES E NORMAS PARA A REGULARIZAÇÃO ONEROSA DE CONSTRUÇÕES JÁ EDIFICADAS EM DESCONFORMIDADE À LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS/SP E DO DECRETO ESTADUAL Nº 12.342/78 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A **Prefeita do Município de Cordeirópolis**, Estado de São Paulo usando das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente, **faz saber** que **Câmara Municipal de Cordeirópolis** aprovou e ela promulga a seguinte Lei.

**Art. 1º** - Esta Lei estabelece diretrizes e normas para Regularização Onerosa das construções localizadas no Município de Cordeirópolis/SP, que estão em desconformidade com as legislações urbanísticas que, comprovadamente, tenham sido implantadas anteriormente a 01 de julho de 2020, constando imagem aérea do imóvel, mediante sites oficiais e comprovantes de endereço do local, como: contas de água, luz e etc.

**§ 1º** - São passíveis de regularização onerosa as obras de construção, modificação ou acréscimo, executadas em desacordo com as normas urbanísticas vigentes.

**§ 2º** - Será considerada obra executada, a edificação que apresentar cobertura concluída e condições de cadastro até a data indicada no “**caput**” deste artigo.

**Art. 2º** - Serão passíveis de regularização as construções que estiverem em desacordo com a legislação municipal vigente, no que se refere a:

- I- Taxa de Ocupação: até 10% (dez por cento) além do máximo permitido para a zona onde se insere o imóvel; podendo a taxa de permeabilidade ser de 0% (zero por cento);

continua



**II-** Coeficiente de Aproveitamento: até 50% (cinquenta por cento) além do máximo permitido para a zona onde se insere o imóvel;

**III-** Recuos frontal, lateral, fundo e piscina:

**a)** - Imóveis residenciais a serem regularizados deverão atender, no mínimo a parede principal, o recuo de 2 metros do alinhamento frontal do terreno e, em caso de esquinas, poderá ser a parede principal no alinhamento lateral, não sendo considerados como parede principal escadas e hall de entrada, em imóveis comerciais e de serviços a parede principal poderá ser no alinhamento, em obediência a outras leis em vigor, independentemente do zoneamento;

**b)** - Para regularização de piscinas não serão exigidos recuos em quaisquer divisas do imóvel.

**IV-** Restrições de Loteamentos Fechados: nos loteamentos fechados, serão aceitos os recuos mínimos e demais restrições de acordo com esta Lei, desde que, haja a anuência do loteamento.

**V-** Decreto Estadual nº12.342/78 - nos casos em que as medidas mínimas para insolação, ventilação e iluminação determinadas pelo Código Sanitário Estadual, não forem atendidas, estas poderão ser complementadas artificialmente respeitando-se o Art. 48 do D.E. 12342/78, e apresentando uma única declaração firmada pelo responsável técnico do atendimento ao artigo anteriormente citado com a devida anotação em ART/RRT.

**§ 2º** - Para os casos onde os recuos laterais forem inferiores à 1,50m (Um metro e cinquenta centímetros) e possuírem aberturas voltadas para os vizinhos, deverá ser anexada declaração do vizinho confrontante com o respectivo recuo, dando a devida anuência para a aprovação do imóvel. A Declaração deverá conter os dados do imóvel vizinho, de seu proprietário ou representante legal.

**§ 3º** - As obras construídas para fins residenciais, comerciais e de serviços passíveis de regularização, deverão apresentar, quando solicitado pela Secretaria competente, o Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança - EIV, elaborado por profissional habilitado, contendo as declarações dos vizinhos, devidamente assinadas por seus proprietários ou representante legal, no raio mínimo de 150 (cento e cinquenta) metros do imóvel, e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança — RIV, podendo a análise dos órgãos indicar medidas mitigadoras como condição para que a obra tenha o projeto de regularização aprovado.

continua



**Art. 3º** - Não serão passíveis de regularização, as construções que apresentem uma das seguintes condições:

- I- Não atendam às restrições do Plano Diretor do Município
- II- Em parcelamento irregular do solo;
- III- Sobre faixas de segurança de linhas de alta tensão;
- IV- Sobre faixas de segurança de linha férrea;
- V- Sobre faixas de destinação;
- VI- Sobre faixa de domínio de rodovias;
- VII- Ocupem área não edificante, faixas de escoamento de águas pluviais, áreas de preservação permanente ou áreas públicas.

**Art. 4º** - O imóvel a ser regularizado e que seja objeto de demanda judicial terá a análise suspensa até apresentada decisão judicial transitada em julgado, naquilo que lhe couber.

**§ 1º** - Caso o assunto tratado na ação judicial não tenha relação com as condições e critérios estabelecidos por esta Lei, o projeto poderá ser submetido à análise técnica.

**§ 2º** - No caso de existência de ação judicial que verse sobre o imóvel objeto de regularização onerosa, deverá ser apresentada, além da Declaração de Existência ou Inexistência de ação judicial de que trata o inciso VIII do artigo 5º, a Certidão de Objeto e Pé do respectivo processo.

**Art. 5º** - Para solicitação de aprovação da regularização onerosa será obrigatório anexar os seguintes documentos para análise, direto na plataforma on-line de aprovação:

- I- Uma via de requerimento, pedindo a aprovação do projeto da citada regularização;
- II- Cópia do IPTU, constando os dados do Proprietário e do Imóvel;
- III- Cópia da Certidão de Matrícula do imóvel, com prazo máximo de emissão de 90 dias. Caso não esteja em nome do atual proprietário, deverá ser anexado o Contrato de Compra e Venda atual, com firma reconhecida como título de propriedade ou, ainda, a Escritura que transfira a propriedade do imóvel;

continua



- IV- Uma via de ART/RRT/CFT do profissional responsável técnico habilitado, devidamente assinada, acompanhada do respectivo comprovante de pagamento, com atividades técnicas pertinentes;
- V- Uma via de Projeto Simplificado, uma via do memorial descritivo, uma planta baixa do imóvel em questão para análise;
- VI- Quando houver projeto aprovado anteriormente, uma cópia do original, que fará parte do processo;
- VII- Para construções antigas, quando não houver projeto aprovado, porém a construção existente no local estiver averbada no título de propriedade do imóvel, constando imagem aérea do imóvel, mediante sites oficiais e comprovantes de endereço do local, como: contas de água, luz e etc.;
- VIII- Exclusivamente durante a vigência desta lei, os projetos caracterizados como duas ou mais residências passíveis de regularização, conforme critérios estabelecidos, construídos anteriormente a 01 de julho de 2020, poderão ser aprovados.

**Parágrafo único** - Para identificação e comprovação de duas ou mais residências edificadas sobre um único lote, além de dependências com dimensões mínimas estabelecidas pelo Decreto Estadual nº12.342/1978, deverá ser observada e considerada a existência de, pelo menos, mais de um dos requisitos a seguir indicados:

- 1 - Hidrômetros individualizados;
- 2 - Separação física das edificações;
- 3 - Ligações de energia individuais.

**Art. 6º** - Os imóveis passíveis de regularização onerosa deverão atender as seguintes condições:

I- Apresentem requisitos mínimos de: segurança, habitabilidade e higiene de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes, devendo ser apresentada declaração do responsável técnico que o local está de acordo com as normas vigentes de habitabilidade;

II- O imóvel deverá ter frente e acesso para vias oficiais;

continua



III- Estar de acordo com as determinações Municipais quanto ao zoneamento;

IV- Estar de acordo com as restrições determinadas quando houver leis específicas para as atividades.

**Art. 7º** - Estará sujeito à análise técnica específica, o processo de regularização que envolva:

I- Polo gerador de tráfego;

II- Medidas mitigadoras pertinentes;

III- Frente ou acesso por rodovias, estradas, anel viário e zonas de corredor;

IV- Vaga para carga, descarga e ônibus;

V- Análise do EIV/RIV, conforme solicitação dos órgãos competentes;

VI- Demais casos que se fizerem necessários.

**Art. 8º** - O procedimento para regularização onerosa obedecerá às seguintes fases:

I- Apresentação dos documentos de que trata o artigo 5º;

II- Análise técnica;

III- Vistoria “*in loco*”, para verificar os seguintes itens:

a) Se o projeto apresentado confere com o local (Recuos, área construída, pavimentos e quadro de dependências);

b) Se o imóvel tem características de uma, duas ou mais residências, conforme Artigo 5º, inciso VIII;

c) Tipo de Ocupação (residencial, comércio e serviços).

IV- A análise técnica dos documentos e projeto apresentado, pode haver a solicitação de correções ou juntada de documentos necessários através de: “COMUNIQUE-SE”;

continua



**V-** Aprovação ou indeferimento do processo, visando às restrições desta Lei, será analisado pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento;

**VI-** Cobrança da multa compensatória e a entrega de mudas estabelecida nos artigos 9º e 10.

**Parágrafo único** - Caso as solicitações do Município não sejam atendidas pelo requerente, no prazo de 90 (noventa) dias, após recebimento de comunicado expedido: “COMUNIQUE-SE”, o processo será indeferido, e encaminhado ao Departamento Tributário para avaliação de emolumentos e taxas devidas, no que couber, e será arquivado.

**Art. 9º** - A regularização onerosa incidirá multa compensatória em pecúnia e em entregas de mudas nativas para revitalização ambiental.

**§ 1º** - No caso da multa em pecúnia será de: 100% (cem por cento) por m<sup>2</sup> o valor da tabela de multas e de tributos em vigência no Município, que ocorrerá, uma única vez, sobre os valores dos tributos e preços públicos devidos para a regularização da construção do imóvel abrangidos por esta Lei.

**§ 2º** - De todos os valores devidos e relativos à regularização onerosa, a multa compensatória de 100% (cem por cento) por m<sup>2</sup> será direcionada aos cofres públicos do Município, podendo ser destinados a outros setores específicos por meio de Lei, dentro das normas vigentes do País.

**§ 3º** - Além da multa em pecúnia, será estipulado a entrega de mudas de espécie nativa, que será destinada a Secretaria do Meio Ambiente, conforme o art.10 da presente Lei.

**§ 4º** - A multa compensatória em pecúnia, instituída pelo “*caput*” deste artigo, será devida após concluída a análise técnica e o projeto aprovado, pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento e adequações cadastrais, formalizada através de cobrança específica.

**§ 5º** - Os proprietários de imóveis que possuam construções residenciais com área total de até 150,00 m<sup>2</sup>, independentemente da área objeto de regularização, poderão ser beneficiados com redução de 50% (cinquenta por cento) da multa em pecúnia compensatória e a de mudas nativas ambientais, caso comprovem renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, ser proprietário de um único imóvel urbano e não possuir débito junto ao Município de Cordeirópolis/SP.

continua



**§ 6º** - Para a comprovação dos requisitos do § 5º deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos oficiais:

- a) Holerites do(s) proprietário(s) do imóvel e do seu cônjuge;
- b) Extrato do benefício de aposentadoria ou o informe de rendimentos da aposentadoria, do(s) proprietário(s) do imóvel e do seu cônjuge;
- c) Qualquer outro documento oficial que comprove a renda do(s) proprietário(s) do imóvel e seu cônjuge;
- d) Certidão Negativa de Propriedade de Imóvel a ser emitida pelos Cartórios de Registro de Imóveis local, em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e seu cônjuge;
- e) Certidão Negativa de Débitos a ser emitida pelo Município de Cordeirópolis/SP, em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e seu cônjuge.

**§ 7º** - Na impossibilidade de apresentação dos documentos indicados nas alíneas “a”, “b” e “c” do § 6º deste artigo, deverá ser apresentada Declaração de Autônomo, com firma reconhecida, do(s) proprietário(s) do imóvel e do seu cônjuge.

**Art. 10.** - A regularização de construções já consolidadas no Município de Cordeirópolis/SP, além da multa em pecúnia, também ficará condicionada à entrega de mudas de espécies nativas à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, em quantidade proporcional à área construída.

**Art. 11.** - Para fins de regularização, a quantidade mínima de mudas nativas a serem destinadas será estabelecida de acordo com as seguintes faixas de área construída:

I - Construções com área total de até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados): entrega de 10 (dez) mudas nativas;

II - Construções com área total superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e de até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados): entrega de 15 (quinze) mudas nativas;

III - Construções com área total superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados): entrega de 25 (vinte e cinco) mudas nativas.

continua



**Art. 12.** - As espécies nativas a serem entregues deverão ser previamente especificadas e aceitas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que poderá definir critérios para a diversidade e o porte das mudas, visando a recomposição da flora local e a preservação ambiental.

**Art. 13.** - A Secretaria Municipal de Meio Ambiente indicará, os procedimentos para o recebimento, o plantio e o monitoramento das mudas, bem como os critérios para a definição das espécies nativas adequadas.

**Art. 14.** - A comprovação da entrega das mudas, mediante apresentação de documento emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, será requisito indispensável para a conclusão do processo de regularização da construção.

**Art. 15.** - Todos os valores devidos (multa compensatória, taxas, emolumentos e outros tributos que trata desta Lei) poderão ser recolhidos à vista ou em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

**§ 1º** - Para os casos de parcelamentos previstos no “*caput*” deste artigo, aplicar-se-á o seguinte:

I - Apurado o montante do débito (principal, multa, juros e correção monetária), as parcelas sofrerão atualização monetária, anual, pela UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) além de juros pré-fixados nas seguintes proporções:

a) 0,5% (meio por cento) ao mês para parcelamento em até 12 (doze) meses;

b) 1,0% (um por cento) ao mês para parcelamento em 24 (vinte e quatro) meses.

**§ 2º** - Para os casos de parcelamento, o mesmo estará limitado em até 24 (vinte e quatro) parcelas, sendo o valor mínimo da parcela de R\$ 200,00 (duzentos reais), o qual será atualizado monetariamente, anualmente, pelo mesmo índice e periodicidade com que se atualizam os tributos municipais.

**§ 3º** - Para os casos de parcelamentos indicados nos §§ 1º e 2º, o parcelamento poderá ser feito após a sua regular constituição através de Notificação de Lançamento e/ou Auto de Infração.

continua





**Art. 16** - As taxas já recolhidas por ocasião de processos de regularização protocolados e não aprovados, poderão ser reaproveitadas em outra abertura de processo de regularização, não ficando prejudicada a complementação dos valores, caso necessário.

**Parágrafo único** - A comprovação de pagamento de que trata o “*caput*” deste artigo é de inteira responsabilidade do interessado, sendo obrigatória a sua apresentação na autuação do processo de que trata esta Lei.

**Art. 17** - O prazo permitido para protocolo de aprovação da regularização iniciara-se após a aprovação e a sanção da presente Lei pelo Executivo, com prazo de vigência de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período, mediante Decreto Municipal a critério da Administração Municipal.

**Art. 18** - O Poder Executivo poderá expedir os atos que se fizerem necessários para a execução do disposto nesta Lei.

**Art. 19** - As despesas decorrentes com a execução do presente Projeto de Lei correrão por conta das dotações próprias constantes do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 20** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Prefeitura Municipal de Cordeirópolis**, aos 12 de agosto de 2025, 127 do Distrito e 78 do Município.

**Maria Cristina Degaspari Abrahão Saad**  
**Prefeita Municipal de Cordeirópolis**

Registrada e arquivada na Secretaria Municipal de Justiça e Cidadania, em 12 de agosto de 2025.

**Mayara Rampo**  
**Secretária Municipal de Justiça e Cidadania**