



**PROJETO DE LEI Nº 35/2025**

**PROJETO DE LEI Nº**

**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.**

Art.1º Este Projeto de 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);



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, e 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

## Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



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.

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;
- 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.
- a) Para identificação e comprovação de duas ou mais residências edificadas sobre um único lote, além de dependências com dimensões mínimas estabelecidas pelo Decreto Estadual nº 12.342/1978, 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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



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;
- 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);



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

## Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



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";

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 entregue de mudas estabelecida nos artigos 9º e 10º.

**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 m² 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 m² 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.





# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



§ 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 150,00m², 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.

§ 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.

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:





# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



- 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 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.

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.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROCESSO Nº 17412025-18/07/2025 - 1436 - CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: 5TE1HJUS6-HJ8H-T4AD



### Justificativa

O assunto tratado pelo referendado Projeto de Lei versa sobre as 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 02 de janeiro de 2020.

Tais construções; modificações, reformas ou acréscimos, foram executadas em desacordo com as normas urbanísticas municipais e estaduais vigentes, assim, é necessário que haja o presente Projeto de Lei para oportunizar as regularizações necessárias dos imóveis.

Através de diversas reclamações de profissionais habilitados e dos próprios interessados, o preponente do Projeto de Lei, verificou que há no município de Cordeirópolis uma vasta demanda de imóveis pendentes de regularização e que precisam, de forma correta, ser devidamente regularizadas perante os Órgãos Públicos.

Além disso, o próprio vereador que apresenta o projeto é vinculado a Secretaria de Obras e Planejamento e vislumbrou de perto tamanha dificuldade para conseguir realizar a regularização dos imóveis e defende a necessidade de haver um projeto específico que possa ajudar diversos munícipes a executarem e aprovarem os seus projetos para acertar as documentações desses imóveis.

Portanto, redigo este Projeto, para que haja uma lei que possa contribuir com os munícipes no tocante as regularizações dos seus imóveis que antes não era possível pela ausência de uma norma regulamentadora, pelo fato de estarem em desconformidade com as leis municipais e estaduais vigente.

Câmara Municipal de Cordeirópolis,

18/07/2025

**VALMIR SANCHES**

Vereador – (UNIÃO BRASIL)



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS



## Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Cordeirópolis. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://cordeiropolis.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=5TE1HJS6HJ8HT4AD>, ou vá até o site <https://cordeiropolis.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: 5TE1-HJS6-HJ8H-T4AD**



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:1741/2025 - 18/07/2025 - 14:36 - CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: 5TE1-HJS6-HJ8H-T4AD