



PREFEITURA MUNICIPAL
DE CORDEIRÓPOLIS



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 14/2025

Altera dispositivos da Lei Ordinária nº 3.438/2025 que 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 dá outras providências.

O Vereador Valmir Sanches (União Brasil), Estado de São Paulo usando das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente, **faz saber** que a **Câmara Municipal de Cordeirópolis** aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar.

Art. 1º - Fica inserido o §3º no artigo 1º da Lei Complementar nº 3.438/2025, com a seguinte redação:

§ 3º - Considerando que a aplicação desta lei é limitada a construções consolidadas, anteriores a **01/07/2020**, suas disposições não se aplicam a Operação Urbana Consorciada, prevista no artigo 77 da Lei LC nº 177/2011 (Plano Diretor).

Art. 2º - Ficam alterados os artigos 8º e 9º da Lei Complementar 3.438/2025, que passam a vigorar com a seguinte redação, visando à compatibilização com a Lei Complementar nº 177, de 29 de dezembro de 2011 (Plano Diretor do Município):

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

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

II - Análise técnica pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, que emitirá parecer técnico a ser submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis - COMDEC.



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 - Deliberação e aprovação ou indeferimento do processo pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis - COMDEC, com base no parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento e em conformidade com os critérios desta Lei.

V - Após a aprovação pelo COMDEC, cobrança da contrapartida financeira e da compensação ambiental estabelecidas nos artigos 9º e 10.

Parágrafo único. Caso as solicitações não sejam atendidas pelo requerente, no prazo de 90 (noventa) dias, após o comunicado, o processo será indeferido e arquivado.”

“**Art. 9º** - A regularização onerosa implicará em contrapartida financeira, a título de outorga onerosa, e em compensação ambiental pela entrega de mudas nativas.

§ 1º - A contrapartida financeira será calculada aplicando-se um fator de 100% (cem por cento) por m² sobre os valores dos tributos e preços públicos devidos para a regularização da construção.

§ 2º - Em conformidade com o Art. 73, § 2º, da Lei Complementar nº 177/2011, a totalidade dos recursos auferidos com a contrapartida financeira de que trata este artigo será destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS.

§ 3º - A compensação ambiental se dará pela entrega de mudas de espécie nativa, que será destinada à Secretaria do Meio Ambiente, conforme o art. 10 da presente Lei.

§ 4º - A contrapartida financeira será devida após a aprovação do processo pelo COMDEC e a conclusão da análise técnica e das adequações cadastrais.



§ 5º - Os proprietários de imóveis com área total de até 150,00m² poderão obter redução de 50% (cinquenta por cento) na contrapartida financeira e na quantidade de mudas, desde que comprovem renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, propriedade de um único imóvel e ausência de débitos com o Município.

§ 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 comprovação de renda pelos documentos formais, será aceita Declaração de Autônomo com firma reconhecida pelos proprietários dos imóveis, sob as penas da lei no caso de declaração falsa.”

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE CORDEIRÓPOLIS



Justificativa

O assunto tratado pelo referendado Projeto de Lei Complementar versa sobre as diretrizes e normas para Regularização Onerosa das construções diretrizes e instrumentos previstos na Lei Complementar nº 177/2011, o Plano Diretor de Cordeirópolis.

A alteração do **Art. 9º** é fundamental para garantir o cumprimento do **Art. 73, § 2º, do Plano Diretor**, que determina a destinação exclusiva dos recursos provenientes da Outorga Onerosa ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS). A medida corrige a proposta anterior, que direcionava os valores aos cofres públicos, e reafirma a função social da propriedade e da cidade.

Adicionalmente, a modificação do **Art. 8º** alinha o procedimento de aprovação com o **Art. 73, § 1º, do Plano Diretor**, que estabelece a competência do **Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis (COMDEC)** para gerenciar o processo. A nova redação atribui a análise técnica à Secretaria de Obras, mas a decisão final ao Conselho, respeitando a gestão democrática e o controle social estabelecidos na legislação urbanística.

Portanto, redigo este Projeto de Lei Complementar, para que realizadas as alterações e inclusão dos referidos artigos, para garantir os cumprimentos de determinações do Plano Diretor.

Câmara Municipal de Cordeirópolis,

14/08/2025

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://cordeirópolis.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=P98M13447CV8E29M>, ou vá até o site <https://cordeirópolis.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: P98M-1344-7CV8-E29M



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:1884/2025 - 14/08/2025 - 10:24 - CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: P98M-1344-7CV8-E29M