



### Projeto de Lei Nº 71/2025

**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 Projeto de Lei.

**Art. 1º** - O artigo 1º da Lei Municipal 3.438/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

***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 e estejam consolidadas e habitáveis até a data de publicação da lei, será atrelada ao georreferenciamento de fevereiro de 2024 – Arquivo Oficial Municipal.*

(...)

**§ 2º** - *Será considerada obra executada, a edificação que estiver, no mínimo, lajetada ou coberta, até a data indicada no “caput” deste artigo.*



**§ 3º** - *As disposições desta lei não se aplicam a Operação Urbana Consorciada, prevista no artigo 77 da Lei LC nº 177/2011 (Plano Diretor).*

**Art. 2º** - O artigo 2º da Lei Municipal 3.438/2025 passa a vigorar com a ter a seguinte redação:

**Art. 2º** - (...)

**I-** (...)

**II-** (...)

**III-** (...)

**§ 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 e de seu proprietário assinado e reconhecido firma, sendo dispensável o reconhecimento de firma quando o proprietário comparecer pessoalmente com documentos, lançando assinatura na declaração diante de funcionário público e atestado por este.*

**§ 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 conforme Plano Diretor.*

**Art. 3º** - O inciso VIII do artigo 5º da Lei Municipal 3.438/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 5º** (...)

**VIII** - *Exclusivamente durante a vigência desta lei, os projetos caracterizados como duas ou mais residências passíveis de regularização,*



*conforme critérios estabelecidos, construídos até a data de publicação desta lei, poderão ser aprovados.*

**Art. 4º** - Inclui o parágrafo único do artigo 6º da Lei Municipal 3438/2025, com a seguinte redação:

**Art. 6º** - (...)

**Parágrafo único** – *Os imóveis passíveis de regularização onerosa com duas ou mais unidades habitacionais por lote, serão cadastrados por unidades pelo Departamento de Cadastro Imobiliário Municipal.*

**Art. 5º** - Fica revogado o inciso II do artigo 7º da Lei Municipal 3438/2025.

**Art. 6º** - O artigo 8º da Lei Municipal 3438/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

**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";*
- 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 no artigo 9º.*

**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. 7º** - O artigo 9º da Lei Municipal 3438/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

**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 prevista no Art. 96 da Lei Complementar nº 178 de 29 de dezembro de 2011 serão calculadas através do UFIRCO.*

**§ 2º** - *De todos os valores devidos e relativos à regularização onerosa, a multa 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.*



(...) §4º omissis.

(...) §5º omissis.

**Art. 8º** - Fica revogado o artigo 10 da Lei Municipal 3.438/2025.

**Art. 9º** - O artigo 15 da Lei Municipal 3.438/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 15.** - *Todos os valores devidos (multa compensatória, taxas, emolumentos e outros tributos que trata desta Lei) poderão ser parcelados em até 5 (cinco) vezes, quando o valor não for superior a 100 (cem) UFIRCO, e em até 10 (dez) vezes, quando superior 100 (cem) UFIRCO.*

**Art. 10** - Fica revogado o artigo 16 da Lei Municipal 3.438/2025.

**Art. 11** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

*Câmara Municipal de Cordeirópolis, 5 de dezembro de 2025*

**Valmir Sanches**

Vereador – (UNIÃO BRASIL)



Mensagem nº.       /2025.

Cordeirópolis, de xxxx de 2025

Ao

Excelentíssimo Senhor

Vereador PAULO CESAR MORAIS DE OLIVEIRA

Presidente da Câmara Municipal de Cordeirópolis

**Excelentíssimo Senhor Presidente,**

Faço o presente, desta feita, junto a **Vossa Excelência**, e demais pares desta **Egrégia Edilidade**, a fim de encaminhar-lhe o incluso Projeto de Lei, cujo objetivo é submetê-lo à apreciação dessa singular **Casa Legislativa**, através de seus exponenciais Legisladores, cujo qual visa aprimorar e modernizar a Lei Ordinária nº 3.438, de 12 de agosto de 2025, que trata das diretrizes para a regularização onerosa de construções em nosso município.

Desde a sanção da lei original, fiz o monitoramento de sua aplicação e foi identificado pontos cruciais para otimização. As alterações propostas visam, acima de tudo, a **desburocratização**, a **eficiência administrativa** e a **ampliação da justiça fiscal e social**, pilares fundamentais de nossa gestão.

Destaco abaixo os avanços significativos que este Projeto de Lei trará para Cordeirópolis.

O novo texto atualiza este marco, permitindo a regularização de edificações consolidadas e habitáveis **"até a data de publicação da lei"**. Esta medida é de extrema relevância, pois reconhece a dinâmica urbana da cidade e estende a oportunidade de regularização a um número maior de munícipes, trazendo-os para a formalidade e ampliando a base de arrecadação municipal de forma justa.





Também foi que o processo de aprovação, da forma como estruturado anteriormente pela Lei nº 3.448/2025 (que alterou a redação original), criava etapas que poderiam ser otimizadas.

Assim, pois, como resultado, estou submetendo a esse insigne **Poder Legislativo** a presente propositura, ademais, o projeto de lei é bastante claro e dispensa maiores comentários, pois a matéria foi tratada, de modo a enfeixar, com todos os cuidados recomendáveis, tão importante e singular assunto.

A nova proposta também direciona os valores aos **cofres públicos do Município**, garantindo à gestão a **flexibilidade** necessária para investir em áreas prioritárias que demandem atenção imediata, como saúde, educação ou infraestrutura e prevê que a multa compensatória será calculada com base na UFIRCO, estabelecendo a obrigatoriedade de entrega de mudas nativas, objetivando a revitalização ambiental, com regras claras para destinação dos valores arrecadados.

Por fim, o projeto promove a supressão de artigos e incisos que se mostraram inadequados ou redundantes após a experiência prática de aplicação da lei, trazendo maior coerência normativa e eliminando inseguranças anteriormente verificadas.

Esta proposta resulta do diálogo com setores técnicos, análise das demandas dos contribuintes e do compromisso com a urbanidade, a gestão responsável do território e o desenvolvimento sustentável de Cordeirópolis. Ao valorizar a transparência, objetividade e inovação procedimental, reafirmando o respeito ao direito à moradia digna e ao pleno exercício da cidadania, sempre em consonância com as melhores práticas de gestão urbana.

Diante do exposto acima, requeiro que a matéria em epigrafe tenha seu tramite na forma regimental.

Certo de que **Vossa Excelência** e demais pares desta **Egrégia Casa de Leis**, saberão aquilatar a importância deste projeto, fico no aguardo de sua judiciosa manifestação e aproveito a oportunidade para incrustar ao ensejo os meus protestos de consideração e real apreço.

Atenciosamente,

**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://cordeiropolis9.siscam.com.br/Documentos/Validate?chave=1W0B-YUC0-8X2T-M0UK>, ou vá até o site <https://cordeiropolis9.siscam.com.br/Documentos/Validate> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: 1W0B-YUC0-8X2T-M0UK**