



Lei nº 3.459
de 12 de dezembro de 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.

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 - O “**caput**” e o § 2º do art. 1º da Lei Municipal 3.438/2025 passam a vigorar com a seguinte redação, acrescendo-se o § 3º:

“**Art. 1º** - Esta Lei estabelece diretrizes e normas para Regularização Onerosa das construções localizadas no Município de Cordeirópolis/SP, em desconformidade com as legislações urbanísticas e que, comprovadamente, tenham sido implantadas e estejam consolidadas e habitáveis até a data de publicação da lei, atrelado ao georreferenciamento de fevereiro de 2024 – Arquivo Oficial Municipal.

§ 1º -

§ 2º - Será considerada obra executada, a edificação que estiver, no mínimo, lajotada 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 - Os § 2º e 3º do artigo 2º da Lei Municipal 3.438/2025 passam a vigorar com a seguinte redação, transformando-se em § 1º e § 2º:

Art. 2º - (...)

continua



§ 1º - Para os casos onde os recuos laterais forem inferiores à 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) e possuírem aberturas voltadas para os vizinhos, deverá ser anexada declaração do vizinho confrontante com o respectivo recuo, dando a devida anuênciia 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.

§ 2º - 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 - Fica incluído o parágrafo único no 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 - 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;

continua



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 - durante a análise técnica dos documentos e do projeto apresentado, poderão ser solicitadas correções ou juntada de documentos necessários através de: “COMUNIQUE-SE”;

V - a 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 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.

continua



§ 3º - Além da multa em pecúnia, será estipulado a entrega de mudas de espécie nativa, que será destinada a Secretaria do Meio Ambiente.”

Art. 8º - 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 – Ficam revogados o inciso II do artigo 7º, o artigo 10 e o artigo 16 da Lei Municipal 3.438/2025.

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

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, aos 12 de dezembro 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 dezembro de 2025.

Mayara Rampó
Secretaria Municipal de Justiça e Cidadania