



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Cordeiro
Poder Legislativo

Ref. Projeto de Lei Nº 35 / 26

Publicação: Jornal _____

Edição: _____ Data: _____

LEI Nº 2982/2026

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
CONSTRUÇÕES IRREGULARES MEDIANTE
CONTRAPARTIDA FINANCEIRA, DENOMINADA
“MAIS-VALIA”, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO,

por seus representantes, aprovou a seguinte

LEI:

Art. 1º Fica instituído, em caráter excepcional e temporário, o Programa Municipal de Regularização de Construções Irregulares, com base no art. 182 da Constituição, mediante pagamento de contrapartida financeira decorrente do exercício do direito de construir além dos parâmetros urbanísticos ordinários.

Parágrafo único. A contrapartida prevista nesta Lei possui natureza jurídica de instrumento de política urbana, não se confundindo com multa administrativa.

Art. 2º O Programa aplica-se às edificações concluídas até a data de publicação desta Lei que apresentem:

- I – excedente de área construída;
- II – descumprimento de recuos;
- III – extrapolação do coeficiente de aproveitamento;
- IV – ausência de licença;
- V – modificações de fachada ou volumetria;
- VI – construção em desacordo com alinhamento.

Art. 3º Além de toda documentação já exigida pela prefeitura em demais leis vigentes, a regularização dependerá de:

- I – requerimento do proprietário;
- II – apresentação de projeto arquitetônico “as built”;
- III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Cordeiro
Poder Legislativo

- IV – laudo estrutural quando exigido;
- V – quitação da contrapartida financeira.

Art. 4º A contrapartida financeira será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$CF = (UFM \times AI) \times P$$

Onde:

UFM = Unidade Fiscal do Município de Cordeiro, que até a presente data corresponde ao valor de R\$ 4,97 (quatro reais e noventa e sete centavos), conforme Decreto Nº 001/2026;

AI = Área irregular a regularizar em M² (metro quadrado);

P = percentual definido em lei;

Parágrafo único. Percentuais: 15 (quinze) % para uso residencial, 20 (vinte) % para uso misto e 25 (vinte) % para uso comercial/industrial.

Art. 5º Não poderão ser regularizadas edificações:

- I – situadas em áreas de preservação permanente, nos termos da Lei nº 12.651/2012;
- II – em áreas de risco geológico;
- III – que comprometam segurança estrutural ou sanitária;
- IV – que violem normas de acessibilidade ou segurança contra incêndio;
- V – que estejam sob decisão judicial impeditiva;
- VI – que impliquem na alteração da finalidade de uso do imóvel.

Art. 6º A regularização não afasta do proprietário e do responsável técnico as responsabilidades civil, criminal ou técnica, nem a obrigação de adequação às normas técnicas vigentes.

Art. 7º A ocorrência da Mais Valia poderá ser constatada:

- I – a partir do pedido de averbação da construção junto ao Poder Público Municipal, quando feito por seu proprietário ou representante legal, nos termos do Art. 10 desta lei;
- II – em decorrência de ação fiscalizadora da autoridade municipal, ao constatar a existência de construção irregular legalizável.

Art. 8º Fica obrigatória a inserção de carimbo específico em todas as pranchas dos projetos apresentados para fins de regularização com fundamento na presente Lei.



**Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Cordeiro
Poder Legislativo**

§1º O carimbo deverá conter, de forma clara e legível, o seguinte texto:

“Projeto aprovado nos termos desta Lei Municipal (Lei de Regularização de Edificações), exclusivamente para fins de regularização administrativa, não implicando reconhecimento de direito adquirido à manutenção de desconformidades perante normas urbanísticas supervenientes.”

§2º O carimbo deverá estar localizado em área visível do projeto.

§3º A ausência do texto de legalização no carimbo referido no caput implicará o indeferimento do pedido de regularização até sua devida adequação.

§4º A aprovação do projeto nos termos desta Lei não exime o proprietário ou responsável técnico do cumprimento das normas relativas à segurança estrutural, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, salubridade e demais exigências legais aplicáveis.

Art. 9º O valor arrecadado será destinado exclusivamente a investimentos em infraestrutura urbana e melhorias nos serviços públicos municipais.

Art. 10º. Esta Lei tem vigência de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua publicação.

§1º O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período.

§2º Após o término do prazo, novas solicitações somente poderão ser analisadas mediante legislação específica.

Art. 11º. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Sala das Sessões Juscelino Kubitschek, 30 de março de 2026.

Anísio Coelho Costa
Presidente do Poder Legislativo Municipal