



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 032/2026

A autoria da presente Proposição é do Vereador
Caio de Oliveira Egea Silveira.

Trata-se de PL que dispõe sobre Altera a Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, que dispõe sobre a instituição de Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), para urbanização e reordenamento de aglomerados subnormais, salubridade habitacional e fomento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), e dá outras providências.

**Este Projeto de Lei encontra respaldo em nosso
Direito Positivo**, neste diapasão passa-se a expor:

Dispõe este PL:

Art. 1º O art. 1º da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 1º Esta Lei tem por objetivo delimitar zonas e estabelecer diretrizes para o fomento e o incentivo à promoção de habitação de interesse social e de habitação de mercado popular de baixo custo, bem como para a urbanização de aglomerados subnormais **localizados em áreas públicas municipais e em áreas particulares ocupadas irregularmente por população predominantemente de baixa renda**, constituindo instrumento básico da política municipal de habitação de interesse social, nos termos da Constituição da*





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

República Federativa do Brasil de 1988, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial do Município de Sorocaba, instituído pela Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, visando à redução do déficit habitacional do Município, um dos eixos fundamentais para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o direito à moradia de seus habitantes."

Esta Proposição visa alterar o Art. 1º da Lei nº 12.759, de 2023, a qual dispõe:

*Art. 1º Esta Lei tem por objetivo delimitar zona e diretrizes para fomento e incentivo a promoção de habitação social e habitação de mercado popular de baixo custo e urbanização de **aglomerados subnormais** - instrumento básico política municipal de habitação de interesse social, nos termos da Constituição da República de 1988 e Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, para alcançar o objetivo da redução do déficit habitacional do Município, que é um dos eixos fundamentais do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o direito à moradia de seus habitantes.*

Dispõe este PL:

Art. 2º O inciso XI do art. 2º da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

"XI – coibir novas ocupações e a consolidação de assentamentos habitacionais inadequados em áreas de preservação ambiental, mananciais, áreas verdes não descaracterizadas, áreas remanescentes de desapropriação e áreas de uso comum do povo, bem como naquelas que apresentem risco à vida e à segurança de seus ocupantes, seja por se encontrarem aterradas com material nocivo à saúde pública, por possuírem declividade superior a 30% (trinta por cento), por condições geológicas que inviabilizem edificações, por serem alagadiças ou sujeitas a inundações, ou ainda em demais situações descritas e apontadas pela Defesa Civil Municipal, devendo ser oferecidas alternativas habitacionais em locais apropriados e ser dada destinação adequada a essas áreas;

Este PL visa alterar o inciso XI do art 2º da Lei nº 12.759, de 2023, o qual dispõe:

Art. 2º As principais funções sociais da Zona de Especial Interesse Social, em conformidade com os incisos II e III, do art. 40, e art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 são:

XI - coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados nas áreas de preservação ambiental e de mananciais, nas remanescentes de desapropriação, nas de uso comum do povo e nas áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados e a destinação adequada a essas áreas.

Dispõe este PL:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Art. 3º Fica inserido o inciso o inciso XII no art. 2º da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, com a seguinte redação:

XII – promover a urbanização e a revitalização de assentamentos e núcleos habitacionais, nos termos do art. 45 da Lei nº 13.123, de 10 de janeiro de 2025 (Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial Sustentável do Município de Sorocaba), por meio de programas de melhorias urbanísticas em favelas (MUF) localizadas em áreas públicas municipais e em áreas particulares ocupadas irregularmente por população predominantemente de baixa renda."

Este PL visa inserir o inciso XII ao art 2º da Lei nº 12.759, de 2023, o qual dispõe:

Art. 2º As principais funções sociais da Zona de Especial Interesse Social, em conformidade com os incisos II e III, do art. 40, e art. 42, da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 são:

Dispões este PL:

Art. 4º O caput do art. 7º da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º As ZEIS – Aglomerados Subnormais são áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares, situadas em áreas públicas municipais e em áreas particulares ocupadas irregularmente por população predominantemente de baixa renda, nas quais haja interesse público em promover a urbanização, a realocação de famílias, a recuperação ambiental e a





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

produção de Habitação de Interesse Social, cujas normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis devem prever:"

Este PL visa alterar o art. 7º da Lei nº 12.759, de 2023, o qual dispõe:

Art. 7º ZEIS - Aglomerados Subnormais: áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares, habitadas predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em promover a urbanização, realocação de famílias, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem prever:

Dispõe este PL:

Art. 5º O caput do art. 9º da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º Fica aprovado o Plano de Urbanização destinado à promoção de habitação de interesse social e de habitação de mercado popular de baixo custo, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária do Município de Sorocaba, aplicável às zonas constantes no mapa de ZEIS, compreendendo áreas públicas municipais e áreas particulares ocupadas irregularmente por população predominantemente de baixa renda."





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Este PL visa alterar o art 9º da Lei nº 12.759, de 2023, o qual dispõe:

*Art. 9º Fica aprovado o Plano de Urbanização para promoção de habitação social de baixo custo e de mercado popular, elaborado pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba, para a zona **constante no mapa de ZEIS**.*

Dispõe este PL:

Art. 6º O caput do art. 23 da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 23. **O levantamento planialtimétrico georreferenciado, os estudos para declaração das Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) ou Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) e de requalificação urbanística, bem como a apresentação, o licenciamento e a aprovação dos projetos executivos, arquitetônicos e urbanísticos nas áreas instituídas por esta Lei, serão realizados pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB.**"*

Este PL visa alterar o art 23 da Lei nº 12.759, de 2023, o qual dispõe:

Art. 23. O licenciamento e aprovação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos nas áreas instituídas por esta Lei, serão realizadas pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB.





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Dispõe este PL:

Art. 7º O parágrafo único do art. 23 da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Parágrafo único. Para apreciação dos projetos executivos, arquitetônicos e urbanísticos durante o processo de licenciamento e aprovação, a SEHAB poderá solicitar, de forma consultiva, manifestações técnicas de outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal e, observada a legislação vigente:"

Este PL visa alterar o parágrafo único do art 23 da Lei nº 12.759, de 2023, o qual dispõe:

Parágrafo único. A SEHAB poderá solicitar de forma consultiva os conselhos afins para apreciar os projetos arquitetônicos e urbanísticos durante o processo de licenciamento e aprovação:

Dispõe este PL:

Art. 8º O inciso IV do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"IV – as Secretarias Municipais competentes."

Este PL visa alterar o inciso IV do parágrafo único do art 23 da Lei nº 12.759, de 2023, o qual dispõe: (Observa-se que o Art. 23, não conta com o Inciso IV para ser alterado)





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Art. 23. O licenciamento e aprovação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos nas áreas instituídas por esta Lei, serão realizadas pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB.

Parágrafo único. A SEHAB poderá solicitar de forma consultiva os conselhos afins para apreciar os projetos arquitetônicos e urbanísticos durante o processo de licenciamento e aprovação:

I - Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social - COMHABIS;

II - Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente - COMDEMA;

III - Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - COMUPLAN.

Consta na Justificativa deste PL:

*Este Projeto de Lei tem como finalidade aperfeiçoar a Lei Municipal nº 12.759, de 5 de abril de 2023, **incluindo nos aglomerados subnormais as áreas públicas municipais e as áreas privadas ocupadas de forma irregular por população predominantemente de baixa renda**. Além disso, visa promover a urbanização e a revitalização desses assentamentos e núcleos habitacionais, possibilitando a implementação de Programas de Melhorias Urbanísticas (PMU) em áreas públicas municipais e em áreas privadas ocupadas irregularmente por essa população. O objetivo é*





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

permitir que o poder público apresente tais programas e possa obter recursos estaduais e federais para a sua execução.

Constata-se que este PL tem o intuito de aperfeiçoar a Lei nº 12.759, de 2023, alterando a redação da mesma e **incluindo nos aglomerados subnormais as áreas públicas municipais e as áreas privadas ocupadas de forma irregular por população predominantemente de baixa renda (Art. 1º), compondo dessa forma as ZEIS – Zona de Especial Interesse Social (Art. 4º).**

Frisa-se que nas áreas especificadas neste PL poderá a Prefeitura instituir e delimitar através de Lei Municipal específica Zonas de Especial Interesse Social através de Lei Municipal específica, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico territorial Sustentável do Município, *in verbis*:

LEI Nº 13.123, DE 10 DE JANEIRO DE 2025.

Dispõe sobre a revisão do plano diretor de desenvolvimento físico territorial sustentável do Município de Sorocaba e dá outras providências.

Seção V

Áreas de Especial Interesse Social Para Habitação

Art. 45. A Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares já consolidados nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;

II - promover habitação social de baixo custo;

III - promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;

IV - promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social;

V - criar um Banco de Terras.

Parágrafo único. É vedado a instituição ou desenvolvimento de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para fins de Habitação em: ZI 1 - Zona Industrial 1, ZI 2 - Zona Industrial 2, ZAE – Zona de Atividade Econômica, ZRDS – Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável, ZR – Zona Rural, à exceção daqueles perímetros exclusivamente ocupados por aglomerações subnormais, comprovadamente consolidadas, desde que esses não apresentem riscos à permanência da população ou que não comprometam a permanência das atividades industriais e a preservação ambiental.

O constante no PDDFTS, supra transcrita, encontra bases no Estatuto da Cidade o qual dispõe:





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

Destaca-se, também, que os termos deste PL, **incluindo nos aglomerados subnormais as áreas públicas municipais e as áreas privadas ocupadas de forma irregular por população predominantemente de baixa renda**, encontram bases na LOM, a qual estabelece:

LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE SOROCABA

Art. 175. O Município promoverá, em consonância com sua política urbana e respeitadas as disposições do Plano Diretor, programas de habitação popular destinados a melhorar as condições de moradia da população carente do Município.

Parágrafo único. A ação do Município deverá orientar-se para:

III - urbanizar, regularizar e titular as áreas ocupadas por população de baixa renda, passíveis de urbanização; (g. n.)





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

IV - destinar, prioritariamente, para assentamentos humanos de população de baixa renda, as terras públicas não utilizadas ou subutilizadas. (g. n.)

Constata-se que esta Proposição encontra fundamento na Constituição da República a qual estabelece, nos termos infra, que compete aos Municípios, no que, couber, promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, *in verbis*:

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Face aos ditames constitucionais supra descritos, a LOM estabeleceu a competência legiferante do Município para legislar sobre o ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, *in verbis*:

Art. 33. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

XIV – ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

Face a todo o exposto verifica-se que esta Proposição encontra guarida na Constituição da República Federativa do Brasil, bem





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

como na Lei Orgânica do Município de Sorocaba, e a competência legiferante é concorrente entre o Poder Legislativo e Poder Executivo, pois, a matéria que versa este PL, não está elencada no art. 38, e seus incisos, LOM, que enumera os assuntos de competência privativa do Prefeito para deflagrar o processo legislativo; bem como não se trata de providência administrativa privativa do Prefeito constante no art. 61, e seus incisos, LOM, **sendo que, sob o aspecto jurídico, nada a opor**, restando porém:

Alterar o Art. 8º deste PL, o qual dispõe:

Art. 8º O inciso IV do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"IV – as Secretarias Municipais competentes."

Nota-se que inexistente no Parágrafo Único do Artigo 23, da Lei nº 12.759, de 2023, o Inciso IV, **devendo tal inciso ser inserido no Art. 23:**

Art. 23. O licenciamento e aprovação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos nas áreas instituídas por esta Lei, serão realizadas pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB.

Parágrafo único. A SEHAB poderá solicitar de forma consultiva os conselhos afins para apreciar os projetos arquitetônicos e urbanísticos durante o processo de licenciamento e aprovação:

I - Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social - COMHABIS;





CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

II - Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente - COMDEMA;

III - Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - COMUPLAN.

Destaca-se, por fim, que a Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, dispõe sobre a instituição de Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), para urbanização e reordenamento de aglomerados subnormais, salubridade habitacional e fomento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), ou seja, **trata-se de zoneamento urbano**, este entendido como:

Instrumento jurídico de planejamento territorial pelo qual o Município divide o território da cidade em zonas, definindo **regras de uso e ocupação do solo** para cada área, com o objetivo de organizar o crescimento urbano e garantir a função social da cidade e da propriedade, sendo o núcleo do presente Projeto de Lei, alterar a Lei nº 12.759, de 2023, que trata de delimitação territorial com finalidade urbanística, sendo assim:

Nos termos do Artigo 40, § 3º, 1, b, LOM, e Artigo 164, I, b, RIC, a aprovação deste Projeto de Lei dependerá do voto favorável de dois terços dos membros da Câmara.

É o parecer.

Sorocaba, 11 de fevereiro de 2026.

MARCOS MACIEL PEREIRA

Procurador Legislativo



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3100310031003200370036003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **MARCOS MACIEL PEREIRA** em 11/02/2026 14:40

Checksum: **C2D98BCECDD882DB4C0D04F5E9E220CC08B4C68A291F804BEFF9DFCEBB27C297**



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100310031003200370036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.