



AUTÓGRAFO Nº 10/2026

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.

Projeto de Lei nº 32/2026, do Edil Caio de Oliveira Egêa Silveira.

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

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 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." (NR)

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:

"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;" (NR)

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." (NR)

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

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." (NR)

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." (NR)

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:" (NR)





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." (NR)

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO

Presidente

JUSTIFICATIVA:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a alteração da Lei nº 12.759, de 5 de abril de 2023, a qual regulamenta 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 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 permitir que o poder público apresente tais programas e possa obter recursos estaduais e federais para a sua execução.

Como é sabido, a Constituição Federal prevê a função social da propriedade e o direito fundamental à moradia, cabendo ao poder público municipal prover instrumentos de incentivo ao uso dos vazios urbanos infra estruturados ou em consonância com a viabilidade de expansão urbana quando assim necessário, garantindo a proteção ambiental, melhorias infraestruturais do entorno consolidado por famílias de baixa renda, realocação de famílias, loteamentos populares e o adensamento planejado por meio de conjuntos habitacionais.

E mais, o inciso II do art. 40 da Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 – Plano Diretor de Sorocaba – alude que a Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, por meio de lei municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com o objetivo de promover habitação social de baixo custo. Em complemento, o presente Projeto também se harmoniza com o art. 45 da Lei Municipal nº 13.123, de 10 de janeiro de 2025, que trata da urbanização e requalificação de assentamentos precários no âmbito do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial Sustentável do Município.

Logo, buscando arrecadar investimentos e melhores condições de moradia, reduzir a expansão de loteamentos clandestinos e a degradação socioambiental, concomitantemente com a oferta de lotes populares ou moradias populares, o aperfeiçoamento da norma das ZEIS pode tornar-se um importante catalisador de qualidade de vida e de oportunidades de moradias salubres e mais planejadas.





Ao adicionar, de forma expressa, a urbanização de favelas na norma municipal nº 12.759, de 5 de abril de 2023, haverá melhor atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, em conformidade com o princípio da isonomia material, conforme regra o art. 5º, caput, da Constituição Federal de 1988, promovendo justiça social ao tratar desigualmente os desiguais na medida de suas desigualdades.

A propositura não apenas encontra fundamento constitucional e jurisprudencial, como também se mostra urgente, na medida em que uma grande parcela da população ainda vive em condições impróprias, à margem do planejamento urbano formal.

Por fim, urbanizar favelas e assentamentos precários é reconhecer cidadania, promover dignidade e materializar direitos fundamentais previstos na Constituição de 1988, avançando rumo a cidades mais justas.

