



# Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 23 de maio de 2025.

SEJ-DCDAO-PL-EX- 53/2025

Processo nº 1.660/2022

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei que dispõe sobre alterações na Lei nº 12.791, de 3 de maio de 2023, que instituiu, no âmbito do Município de Sorocaba, o Programa de Melhorias Habitacionais para reforma de moradias inseridas em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS e dá outras providências.

Considerando o início da execução do Programa “Casa Linda Sorocaba” com recursos oriundos de dotação orçamentária própria da Prefeitura Municipal e emendas parlamentares consignadas na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2025, destaca-se que o referido programa conta com ação orçamentária específica – Ação 2213 – Melhorias Habitacionais, vinculada à Secretaria da Habitação (SEHAB). Tal ação está prevista no Plano Plurianual (PPA) 2021–2025, com a devida estimativa de recursos para fazer frente aos custos das intervenções habitacionais planejadas.

O presente Projeto de Lei tem como objetivo atualizar e aperfeiçoar dispositivos da Lei Municipal nº 12.791, de 3 de maio de 2023, assegurando maior efetividade ao Programa, especialmente à luz das realidades habitacionais identificadas nas fases iniciais de sua execução e das sugestões acolhidas pela SEHAB com base em parecer técnico e jurídico.

As principais alterações dizem respeito à definição mais clara dos beneficiários, inclusão de herdeiros legais, aprimoramento das regras para apuração da renda bruta familiar, critérios para seleção e atendimento emergencial, e atualização do limite de custeio para até 12 (doze) Custo Unitário Básico (CUBs) por unidade habitacional. Esta última medida se justifica tecnicamente diante das condições precárias observadas em campo e está em consonância com programas similares executados por outros entes federativos.

Importante salientar que o novo teto não representa gasto automático por unidade, mas sim uma possibilidade técnica a ser utilizada conforme avaliação social e diagnóstico técnico individualizado. A ampliação do teto de custeio para reformas habitacionais representa uma medida técnica necessária e fiscalmente responsável, que não implica automaticamente em aumento de despesa, mas sim, melhor adequação à realidade habitacional e à dignidade das famílias atendidas e com financiamento previsto por diversas fontes de recurso, incluindo recursos do Fundo Municipal de Habitação, aprovada em reunião do Conselho Municipal de Habitação – COMHABIS em 13 de maio de 2025.



# Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX- 53/2025 – fls. 2.

O projeto foi construído com base em experiências concretas, pareceres técnicos e jurídicos, observações em campo e compatibilidade como marco legal vigente, estando alinhado com os princípios da legalidade, economicidade e eficiência na gestão pública.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, aguardo sua transformação em Lei, solicitando ainda que sua apreciação se dê em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma disposta na Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,

RODRIGO MAGANHATO  
Prefeito Municipal

Ao  
Exmo. Sr.  
LUIS SANTOS PEREIRA FILHO  
DD. Presidente da Câmara Municipal de  
SOROCABA

PL – Dispõe sobre alterações na Lei nº 12.791, de 3 de maio de 2023, que instituiu, no âmbito do Município de Sorocaba, o Programa de Melhorias Habitacionais para reforma de moradias inseridas em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS e dá outras providências.



# Prefeitura de SOROCABA

## PROJETO DE LEI

(Dispõe sobre alterações na Lei nº 12.791, de 3 de maio de 2023, que instituiu, no âmbito do Município de Sorocaba, o Programa de Melhorias Habitacionais para reforma de moradias inseridas em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS e dá outras providências).

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

Art. 1º O **caput** e o § 1º, do artigo 1º, da Lei Municipal nº 12.791, de 3 de maio de 2023, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art.1º Fica instituído, no âmbito do Município de Sorocaba, o Programa de Melhorias Habitacionais denominado “Casa Linda Sorocaba”, destinado à realização de pequenos reparos e intervenções construtivas em moradias situadas em Áreas ou Zonas Especiais de Interesse Social (AEIS/ZEIS), cujos terrenos tenham sido objeto de regularização fundiária e titulação promovida pela Prefeitura Municipal, com a finalidade de promover melhores condições de habitabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade.

§ 1º Poderão ser beneficiários do Programa os titulares originários da Regularização Fundiária de Interesse Social, bem como seus herdeiros legítimos ou testamentários, após o óbito do titular, desde que comprovado o exercício da posse direta, contínua e de boa-fé do imóvel, mediante apresentação de documentos como contas de consumo, tributos, declarações oficiais ou outros elementos objetivos que demonstrem a ocupação residencial efetiva.

(...).” (NR)

Art. 2º Ficam inseridos os § 1º-A, § 1º-B e § 5º ao artigo 1º, da Lei Municipal nº 12.791, de 3 de maio de 2023, com a seguinte redação:

“Art. 1º (...)

§ 1º-A Será vedado o atendimento a locatários e demais terceiros que não detenham vínculo direto com o titular originário ou que estejam em situação de mera posse precária ou ocupação clandestina, tais como, adquirentes informais e promitentes compradores sem comprovação de residência habitual.

§ 1º-B Somente serão elegíveis ao Programa os beneficiários cuja renda bruta familiar mensal não ultrapasse 5 (cinco) salários mínimos, nos termos do disposto no art. 7º.



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 2.

(...)

§ 5º A assistência será prestada por meio da concessão de serviços técnicos, mão de obra, materiais de construção e equipamentos, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei.” (NR)

Art. 3º O **caput** do artigo 3º, da Lei nº 12.791, de 3 de maio de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Os materiais de construção, a mão-de-obra e os equipamentos necessários à pequenos reparos e intervenções construtivas estão limitados em até 12 (doze) Custo Unitário Básico (CUB) totais, por família beneficiada no Programa de Melhoria Habitacional, observadas as disposições do art. 7º e seus incisos.

(...).” (NR)

Art. 4º Os incisos I e II do artigo 4º, da Lei Municipal nº 12.791, de 3 de maio de 2023, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º (...)

I – a SEHAB divulgará edital de chamamento dos munícipes interessados em participar do Programa de Melhorias Habitacionais, sendo que somente serão contempladas com as melhorias as áreas dos imóveis efetivamente destinadas à moradia habitual da família, ainda que o imóvel possua, em parte, uso comercial ou esteja parcialmente locado, vedada a aplicação dos benefícios nas áreas destinadas a fins não residenciais ou locadas.

II – o munícipe interessado em participar do Programa de Melhorias Habitacionais e residente na AEIS/ZEIS informado no edital de chamamento deverá realizar seu cadastro, preferencialmente por meio eletrônico, sendo assegurada opção de inscrição presencial, a fim de possibilitar a identificação das vulnerabilidades socioeconômicas do grupo familiar.

(...).” (NR)

Art. 5º Ficam inseridos o inciso II-A e a alínea “c” do inciso V, ao artigo 4º, da Lei Municipal nº 12.791, de 3 de maio de 2023, com a seguinte redação:

“Art. 4º (...)

II-A – Em conformidade com o § 1º do artigo 1º, os herdeiros legais, sejam legítimos ou testamentários, deverão comunicar à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária o falecimento do titular da regularização fundiária e deverão efetuar o cadastro



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 3.

presencialmente, a fim de evitar, de forma equivocada, a inscrição em nome da pessoa falecida por meio eletrônico.

(...)

V – (...)

c) Não será concedido o benefício instituído pela presente Lei, caso o laudo técnico da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária reconhecer na estrutura da moradia ausência de padrão mínimo de acessibilidade, habitabilidade, segurança e salubridade.” (NR)

Art. 6º O **caput** do artigo 7º da Lei nº 12.791, de 3 de maio de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º Para fins de aferição do limite de renda previsto nesta Lei, a renda bruta familiar mensal será apurada mediante a soma dos rendimentos de todos os moradores da unidade habitacional localizada no terreno regularizado que será objeto das melhorias habitacionais previstas no programa.

(...).” (NR)

Art. 7º O parágrafo único do artigo 7º da Lei nº 12.791, de 3 de maio de 2023, passa a ser renumerado como § 1º, e ficam acrescentados os §§ 2º, 3º e 4º, com a seguinte redação:

“Art. 7º (...)

§ 1º Para fins de enquadramento da renda bruta familiar, não serão considerados os valores percebidos a título de benefício de transferência de renda e do Benefício de Prestação Continuada (advindo da Lei Orgânica da Assistência Social), assim como aquele que eventualmente o substituir.

§ 2º Caso haja, no mesmo terreno, mais de uma unidade habitacional com pretensão de receber melhorias simultaneamente, serão considerados os rendimentos de todos os moradores de todas as unidades habitacionais situadas no referido terreno, independentemente de vínculo familiar entre si, para fins de apuração da renda bruta familiar total.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, entende-se por unidade habitacional a edificação ou parte de edificação com acesso independente, utilizada para fins de moradia habitual e permanente, ainda que não formalmente individualizada no registro imobiliário.



# Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei – fls. 4.

§ 4º Nessa hipótese, o limite de materiais, equipamentos e mão de obra a ser fornecido permanecerá restrito ao equivalente a até 12 (doze) CUBs, conforme disposto no art. 3º desta Lei, independentemente da quantidade de unidades existentes no terreno.” (NR)

Art. 8º Fica inserido o parágrafo único no artigo 9º, da Lei nº 12.791, de 3 de maio de 2023, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º (...)

Parágrafo único. O Programa de Melhoria Habitacional poderá, ainda, ser custeado com recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS previstos na Lei Municipal nº 9.804, de 16 de novembro de 2011 e por transferências de recursos Federais ou Estaduais.” (NR)

Art. 9º Fica acrescido o artigo 11-B à Lei nº 12.791, de 3 de maio de 2023, com a seguinte redação:

“Art. 11-B O Programa Casa Linda poderá abarcar, a qualquer momento, situações em caráter excepcional ou emergencial provocadas por desastres naturais ou caso fortuito, com atendimento preferencial àquele que se encontra em tal situação, devendo cumprir obrigatoriamente com os incisos II a V do artigo 4º que serão providenciados em caráter de urgência, podendo eventualmente ser dispensados desde que justificadamente.” (NR)

Art. 10. Ficam mantidas as demais disposições da Lei 12.791, de 3 de maio de 2023.

Art. 11. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

RODRIGO MAGANHATO  
Prefeito Municipal