

LEIS

(Processo nº 1.660/2022)
LEI Nº 13.228, DE 12 DE JUNHO DE 2 025.

(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). Projeto de Lei nº 417/2025 – autoria do EXECUTIVO.

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

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

“Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Sorocaba, o Programa de Melhorias Ha-bitacionais 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 Fun-diária 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, de-clarções 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 ocupa-ção clandestina, tais como, adquirentes informais e promitentes compradores sem compro-vação de residência habitual.

§ 1º-B Somente serão elegíveis ao Programa os beneficiários cuja renda bruta familiar mensal não ultrapasse 6 (seis) salários mínimos, nos termos do disposto no art. 7º.

(...)

§ 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 peque-nos 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 partici-par 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, preferencial-mente por meio eletrônico, sendo assegurada opção de inscrição presencial, a fim de possibi-litar 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 tes-tamentários, deverão comunicar à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária o fale-cimento do titular da regularização fundiária e deverão efetuar o cadastro presencialmente, a fim de evitar, de forma equivocada, a inscrição em nome da pessoa falecida por meio ele-trônico. (...)

V – (...)

c) Não será concedido o benefício instituído pela presente Lei, caso o laudo técnico da Secre-taria 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 acrescidos 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 Conti-nuada (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 rece-ber melhorias simultaneamente, serão considerados os rendimentos de todos os moradores de todas as unidades habitacionais situadas no referido terreno, independentemente de vín-culo 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 permanen-te, ainda que não formalmente individualizada no registro imobiliário.

§ 4º Nessa hipótese, o limite de materiais, equipamentos e mão de obra a ser fornecido per-manecerá 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 re-cursos 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 ca-ráter excepcional ou emergencial provocadas por desastres naturais ou caso fortuito, com atendimento preferencial àquele que se encontra em tal situação, devendo cumprir obrigato-riamente 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 nº 12.791, de 3 de maio de 2023.

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

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

Palácio dos Tropeiros “Dr. José Theodoro Mendes”, em 12 de junho de 2 025, 370º da Funda-ção de Sorocaba.

RODRIGO MAGANHATO

Prefeito Municipal

DOUGLAS DOMINGOS DE MORAES

Secretário Jurídico

AMÁLIA SAMYRA TOLEDO EGÊA

Secretária de Governo

SERGIO DAVID ROSUMEK BARRETO

Secretário da Habitação e Regularização Fundiária

Publicada na Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais, na data supra.

ANA CAROLINA GOMES DOS SANTOS

Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais

JUSTIFICATIVA

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 oriun-dos de dotação orçamentária própria da Prefeitura Municipal e emendas parlamentares con-signadas na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2025, destaca-se que o referido programa conta com ação orçamentária específica – Ação 2213 – Melhorias Habitacionais, vinculada à Secre-taria 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 Muni-cipal nº 12.791, de 3 de maio de 2023, assegurando maior efetividade ao Programa, especial-mente 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 tecni-camente 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 in-dividualizado. 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.

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 trans-formação em Lei, solicitando ainda que sua apreciação se dê em REGIME DE URGÊNCIA, na



Antes de ser assinado digitalmente, o documento foi disponibilizado em https://sorocaba.camara.sp.gov.br/autenticidade com o identificador 380039003600380032003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-

Arquivo assinado digitalmente. Para mais informações consulte <http://noticias.sorocaba.sp.gov.br/jornal/>