



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, institui o Sistema Municipal de Habitação, cria o Programa Municipal "VIVER BEM" e dá outras providências, conforme especifica.

A **Prefeita do Município de Cordeirópolis**, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente, faz saber que apresentou à judiciosa apreciação da **Colenda Câmara de Vereadores de Cordeirópolis** o seguinte Projeto de Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituída a **Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Cordeirópolis**, a ser desenvolvida em harmonia com as políticas habitacionais dos Governos Federal e Estadual.

Parágrafo único. - A Política Municipal de Habitação tem por objetivos:

- I.** - garantir o direito à moradia digna à população de baixa renda;
- II.** - promover a regularização fundiária e urbanística;
- III.** - erradicar assentamentos precários e ocupações em áreas de risco;
- IV.** - fomentar a produção habitacional mediante subsídios, financiamentos e instrumentos de apoio técnico;
- V.** - assegurar transparência, eficiência e participação social na gestão habitacional.

Art. 2º - A Política Municipal de Habitação será implementada mediante:

continua



- I. – concessão de subsídios financeiros para aquisição de lotes, unidades habitacionais ou material de construção;
- II. - venda subsidiada de terrenos públicos ou unidades habitacionais;
- III. - doação de imóveis públicos para fins habitacionais, na forma da legislação aplicável;
- IV. - alienação de terrenos públicos para programas habitacionais com financiamento por instituições financeiras;
- V. - construção, ampliação, reforma e adequação de habitações de interesse social;
- VI. - remoção e reassentamento de famílias em áreas de risco ou ocupação irregular;
- VII.- regularização fundiária urbana;
- VIII. - oferta de aluguel emergencial temporário;
- IX. - assistência técnica para elaboração de projetos e acompanhamento de obras;
- X. - celebração de convênios, termos de ajuste e parcerias com órgãos públicos ou privados.

Art. 3º - Para os fins desta Lei Complementar, considera-se:

- I. - beneficiário: a pessoa ou o grupo familiar habilitado ou selecionado para participar dos programas habitacionais do Município;
- II. - grupo familiar: o conjunto de pessoas ligadas por vínculos de parentesco, dependência econômica ou afetividade, que habitem a mesma unidade domiciliar;
- III. - habitação de interesse social: a unidade habitacional destinada à população de baixa renda, produzida com recursos públicos ou subsidiada pelo Poder Público;

continua



IV. - cadastro habitacional: o registro unificado contendo informações das famílias interessadas em participar dos programas habitacionais do Município;

V. - empreendedor imobiliário: a pessoa física ou jurídica que disponibiliza imóvel regularizado para participação em programa habitacional municipal.

§ 1º - Os limites financeiros fixados em moeda corrente nesta Lei Complementar serão atualizados anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E/IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

§ 2º - Os contratos e registros efetivados no âmbito desta Lei Complementar serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher, nos termos da legislação federal vigente.

§ 3º - Excepcionalmente, mediante deliberação fundamentada do Conselho Municipal de Habitação, o prazo mínimo de residência previsto nesta Lei Complementar poderá ser reduzido para 3 (três) anos, desde que:

I. - tenham sido previamente atendidas ou regularmente convocadas as famílias com residência comprovada superior a 8 (oito) anos;

II. - haja disponibilidade de unidades, lotes ou benefícios não ocupados pela demanda prioritária local; e,

III. - a decisão esteja devidamente motivada em critérios de interesse público, vulnerabilidade social e eficiência da política habitacional.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 4º - O Sistema Municipal de Habitação é composto por:

I. - Conselho Municipal de Habitação e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

II. - Órgão Gestor Municipal responsável pela política habitacional;

III. - Cadastro Habitacional Municipal.

continua



§ 1º - Para os fins desta Lei Complementar, o Conselho Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social correspondem, respectivamente, ao Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social e ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social, instituídos pela Lei nº 3.078, de 15 de dezembro de 2017, cujas denominações ficam atualizadas a partir da publicação desta Lei Complementar, sendo desnecessária qualquer alteração nos atos de nomeação, convocação ou movimentação financeira já praticados.

§ 2º - As disposições desta Lei Complementar relativas à composição, às competências e ao funcionamento do Conselho Municipal de Habitação, bem como à administração e à destinação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, prevalecem sobre as disposições da Lei nº 3.078/2017 naquilo que houver divergência, ficando mantidas as demais disposições daquela lei que não conflitem com esta.

CAPÍTULO III

DO CADASTRO HABITACIONAL MUNICIPAL

Art. 5º - Fica instituído o **Cadastro Habitacional Municipal**, obrigatório para participação nos programas habitacionais do Município, de caráter permanente e gratuito.

§ 1º - O Cadastro Habitacional Municipal possibilitará:

- I. - registro unificado de famílias interessadas nos programas habitacionais;
- II. - atualização cadastral periódica pelos beneficiários;
- III. - controle da ordem de classificação dos inscritos;
- IV. - gestão organizada dos documentos apresentados;
- V. - cruzamento de informações como Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico, quando disponível;
- VI. - emissão de relatórios estatísticos e socioeconômicos;
- VII. - publicidade dos atos de seleção e habilitação.

continua



§ 2º - As inscrições serão realizadas, preferencialmente, por meio eletrônico, em portal oficial específico disponibilizado pelo Município, mediante preenchimento de formulário digital próprio e envio da documentação básica exigida.

§ 3º - Encerrado o período de inscrições, será publicada lista classificatória provisória com base nos critérios objetivos de pontuação previstos nesta Lei Complementar.

§ 4º - Os candidatos classificados serão convocados para comparecimento presencial, em data previamente agendada, para apresentação dos documentos originais comprobatórios.

§ 5º - A não comprovação das informações declaradas implicará desclassificação do candidato, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 6º - O Município poderá disponibilizar atendimento assistido às famílias sem acesso à internet, garantindo inclusão digital e isonomia.

§ 7º - As informações cadastrais deverão ser atualizadas a cada 24 (vinte e quatro) meses, ou sempre que houver alteração relevante dos dados familiares, sob pena de suspensão temporária do cadastro.

§ 8º - A abertura de inscrições será precedida de ampla divulgação em jornal de circulação local, no sítio eletrônico oficial do Município e por edital afixado na sede da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis.

Art. 6º - O Poder Executivo Municipal deverá observar as disposições da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), no tratamento dos dados pessoais dos beneficiários.

§ 1º - As informações do Cadastro Habitacional serão utilizadas exclusivamente para fins de gestão, execução, controle e avaliação da política habitacional municipal.

§ 2º - Fica assegurado aos cadastrados o direito de acesso e retificação de seus dados pessoais, bem como os demais direitos previstos na LGPD, observadas as hipóteses legais de tratamento e conservação de dados pela Administração Pública.

continua



§ 3º - O Município deverá adotar medidas administrativas e técnicas de segurança da informação para proteção dos dados pessoais contra acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas.

Art. 7º - No ato da habilitação presencial, após a classificação preliminar, os candidatos deverão apresentar os documentos originais comprobatórios:

- I. - documento oficial de identificação com foto;
- II. - comprovante de residência no Município;
- III. - comprovante de renda de todos os membros do grupo familiar;
- IV. - certidão negativa de propriedade de imóveis de todos os integrantes do grupo familiar maiores de 18 (dezoito) anos;
- V. – declaração de não ter sido beneficiário de programa habitacional público;
- VI. - comprovação do tempo de residência no Município;
- VII. - documentos de constituição do grupo familiar;
- VIII. - inscrição no Cadastro Único para Programas Sociais - CadÚnico, quando houver.

§ 1º - A declaração falsa ou a apresentação de documentos fraudulentos sujeitará o declarante às sanções previstas no art. 299 do Código Penal, sem prejuízo do cancelamento definitivo do cadastro.

§ 2º - O Município fica autorizado a realizar cruzamento de informações em bancos de dados públicos municipais, estaduais e federais para validação das informações prestadas.

§ 3º - Em caso de empate na pontuação final, terão prioridade, sucessivamente:

- I. - a família com menor renda percapita;
- II. - o maior tempo de residência no Município;
- III. - o maior número de dependentes menores;

continua

IV. - sorteio público com ampla publicidade.

Art. 8º - Para habilitação nos programas habitacionais, os candidatos deverão cumprir os seguintes requisitos:

I. - ser maior de 18 (dezoito) anos;

II. – residir no Município há pelo menos 8 (oito) anos, comprovadamente, ressalvada a hipótese excepcional prevista no art. 3º, § 3º;

III. - possuir renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos nacionais;

IV. - não possuir imóvel em nome próprio ou de integrante do grupo familiar, em qualquer localidade;

V. - não ter sido beneficiário de programa habitacional público municipal, estadual ou federal;

VI.- estar regularmente inscrito no Cadastro Habitacional Municipal;

VII. - possuir documentação completa e atualizada.

Art. 9º - A seleção de beneficiários será realizada mediante critérios objetivos de pontuação, garantidas isonomia e transparência, observados os seguintes limites máximos:

I. - tempo de residência no Município: até 10 (dez) pontos;

II. - renda familiar percapita: até 10 (dez) pontos;

III. - família chefiada por mulher: até 10 (dez) pontos;

IV.– faixa etária do responsável familiar: até 10 (dez) pontos;

V. - número de pessoas no grupo familiar: até 10 (dez) pontos;

VI. - número de dependentes menores de 14 (quatorze) anos: até 10 (dez) pontos;

VII. - presença de pessoa idosa, com deficiência ou mobilidade reduzida no grupo familiar: até 10 (dez) pontos;

continua



VIII. - situação de vulnerabilidade social, mediante avaliação técnica: até 10 (dez) pontos;

IX. - situação de violência doméstica, mediante documentação idônea ou avaliação da rede de proteção: até 10 (dez) pontos;

X. - condições de moradia, mediante avaliação técnica: até 10 (dez) pontos.

§ 1º - O regulamento disporá sobre a metodologia de distribuição da pontuação dentro dos limites máximos previstos neste artigo, bem como sobre os documentos e procedimentos de comprovação de cada critério.

§ 2º - Caso o Município seja contemplado com programas habitacionais de outras esferas governamentais, prevalecerão os critérios estabelecidos por tais programas, no que couber.

Art. 10 - A classificação dos inscritos será publicada em jornal de circulação local, no sítio eletrônico oficial do Município e afixada na sede da Prefeitura.

§ 1º - Qualquer interessado poderá apresentar recurso ou impugnação no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da publicação.

§ 2º - Os recursos serão julgados pelo órgão gestor no prazo de 10 (dez) dias úteis, com publicação da decisão.

§ 3º - Após o julgamento dos recursos, será publicada a homologação definitiva dos beneficiários selecionados.

CAPÍTULO IV

DO PROGRAMA MUNICIPAL “VIVER BEM”

Art. 11 - Fica instituído o **Programa Municipal Viver Bem** – Desenvolvimento com Humanização destinado a subsidiar a aquisição de lotes urbanizados, unidades habitacionais e outros instrumentos de acesso à moradia para famílias de baixa renda, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 12 - O Programa Municipal Viver Bem será implementado nas seguintes modalidades:

continua



- I. - subsídio para aquisição de lote urbanizado: concessão de subsídio não reembolsável de até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para aquisição de lote urbanizado;
- II. - subsídio para aquisição de imóvel pronto, na planta ou em construção: concessão de subsídio não reembolsável de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para aquisição de unidade habitacional.

§ 1º - Os valores dos subsídios previstos neste artigo serão atualizados anualmente pelo IPCA-E/IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

§ 2º - A seleção dos contemplados será feita conforme os critérios estabelecidos no art. 9º desta Lei, com publicação da listagem e prazo para impugnação, observada a disponibilidade orçamentária.

§ 3º - O contemplado com o subsídio deverá escolher entre os empreendimentos credenciados no Programa, ficando responsável por negociar o saldo devedor com o empreendedor ou com a instituição financeira.

§ 4º - O Município não será responsável pelo pagamento de parcelas devidas pelo adquirente do imóvel, permanecendo a relação obrigacional entre as partes sujeita à legislação vigente.

Art. 13. - Os empreendimentos privados localizados em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, que aderirem ao Programa mediante processo de credenciamento público, deverão:

- I. - ofertar, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos lotes do empreendimento ao Programa, excluídos os lotes de uso institucional;
- II. - vender os lotes reservados ao Programa pelo valor máximo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado, corrigido anualmente pelo IPCA-E/IBGE;
- III. - parcelar o valor em até 120 (cento e vinte) meses, sem entrada, com juros equivalentes ao menor valor percentual da faixa 1, do programa MCMV da Caixa Econômica Federal.

continua



§ 1º - Dependendo da localização do empreendimento, mediante laudo de avaliação circunstanciado da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, o valor do metro quadrado poderá ser majorado em até 10% (dez por cento).

§ 2º - Em caso de rescisão contratual por inadimplemento, o empreendedor imobiliário deverá comunicar obrigatoriamente o órgão gestor sobre a disponibilidade do imóvel, que será oferecido ao próximo inscrito classificado no Programa.

Art. 14. - O imóvel adquirido por meio do Programa será registrado com cláusula de inalienabilidade e gravame pelo prazo de 10 (dez) anos, contendo referência ao subsídio municipal concedido e à vedação de transferência a terceiros durante esse período, salvo mediante devolução integral e à vista do valor do subsídio aos cofres municipais, corrigido monetariamente pelo IPCA-E/IBGE, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º - No caso de cessão de direitos, promessa de cessão, transferência possessória ou qualquer negócio jurídico que importe alienação indireta, ressalvada a sucessão legítima, deverá ser restituído imediatamente e à vista o valor integral do subsídio concedido, corrigido monetariamente pelo IPCA-E/IBGE.

§ 2º - O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação administrativa, ensejará a adoção das medidas cabíveis para cobrança, inclusive protesto do título e inscrição em dívida ativa, na forma da legislação aplicável.

§ 3º - O beneficiário original e seus sucessores legais ficarão dispensados da devolução do subsídio ao Município, desde que mantenham o imóvel em sua propriedade pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos.

§ 4º - O imóvel não poderá ser objeto de locação, cessão onerosa ou qualquer forma de exploração econômica durante o prazo de inalienabilidade, sob pena de cancelamento do benefício e restituição integral do subsídio concedido, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 15 - Na modalidade de aquisição de residências prontas, na planta ou em construção, o subsídio poderá ser utilizado como entrada para financiamento em instituições financeiras, devendo ser comprovado o valor de mercado do imóvel.

continua



Parágrafo único. - O pagamento do subsídio, nessa hipótese, será feito diretamente ao vendedor ou à instituição financeira, mediante apresentação da documentação comprobatória exigida pelo órgão gestor.

Art. 16 - O apoio público à construção, ampliação, reforma ou adequação de unidade habitacional para famílias de baixa renda será executado por meio do Programa Habita+ Construção, observado o disposto no art. 22 desta Lei Complementar

Art. 17 - Fica instituída reserva de 10% (dez por cento) das unidades habitacionais ofertadas no âmbito dos programas disciplinados por esta Lei Complementar para atendimento prioritário de:

I. - pessoas idosas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos;

II. - famílias com pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida;

III. - famílias em situação de violência doméstica.

§ 1º - A reserva de que trata o “**caput**” corresponderá a um percentual global mínimo do empreendimento ou da oferta habitacional respectiva, cabendo ao edital disciplinar, de forma motivada, a distribuição entre os grupos prioritários, de acordo com a demanda apurada e a natureza das unidades disponibilizadas.

§ 2º - Não havendo demanda suficiente de um dos grupos prioritários, as unidades remanescentes poderão ser destinadas aos demais grupos previstos no caput, preservada a finalidade social da reserva.

§ 3º - As famílias enquadradas nos incisos II e III do caput poderão fazer jus a subsídio adicional de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para adaptações de acessibilidade, adequações especiais ou proteção mínima à moradia, atualizado anualmente pelo IPCA-E/IBGE, mediante avaliação técnica do órgão municipal competente.

CAPÍTULO V

DA VENDA SUBSIDIADA DE IMÓVEIS PÚBLICOS PARA DESOCUPAÇÃO DE ÁREAS IRREGULARES OU DE RISCO

Continua



Art. 18 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar terrenos públicos caracterizados como bens dominicais para construção de imóvel residencial com fins habitacionais, destinados prioritariamente a famílias que residam em áreas de ocupação irregular ou áreas de risco, observados o interesse público devidamente justificado, a avaliação prévia e os demais requisitos legais aplicáveis.

Art. 19 - Os beneficiários deste programa serão as famílias cadastradas pelo órgão gestor, residentes em áreas de ocupação irregular ou área de risco, vedada a inclusão de pessoas não previamente cadastradas, salvo decisão fundamentada nos casos excepcionais previstos nesta Lei Complementar.

Art. 20 - Os terrenos públicos terão área mínima de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados), excetuadas as áreas remanescentes, e serão vendidos ao valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por metro quadrado, corrigido anualmente pelo IPCA-E/IBGE.

§ 1º - O pagamento será parcelado em até 120 (cento e vinte) meses, com juros de mercado imobiliário e carência de 12 (doze) meses para início do pagamento.

§ 2º - A carência de pagamento coincidirá com o prazo para construção da moradia.

Art. 21 - O beneficiário terá prazo de 12 (doze) meses para construção da moradia, contados da liberação para construir, sob pena de reversão do imóvel ao Município, sem direito a indenização por eventuais benfeitorias indevidamente realizadas após o descumprimento, assegurados prévia notificação, contraditório e ampla defesa.

Parágrafo único. - Excepcionalmente, mediante caso comprovado por laudo circunstanciado do órgão gestor e decisão fundamentada do Chefe do Poder Executivo, o prazo poderá ser prorrogado por até igual período.

Seção Única

DO PROGRAMA HABITA+CONSTRUÇÃO

Art. 22 - Fica instituído, no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e vinculado ao Programa Municipal Viver Bem, o Programa Habita+ Construção, destinado ao apoio à construção, ampliação, reforma ou adequação de unidades habitacionais para famílias de baixa renda no Município.

continua



§ 1º - O Programa Habita+ Construção poderá conceder:

- I. - kits de materiais de construção, destinados à execução de obras residenciais em imóveis regularizados ou em vias de regularização;
- II. - subsídio financeiro individual de até R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), destinado à aquisição de materiais de construção, observado o limite orçamentário do programa;
- III. - acompanhamento técnico das obras, de acordo com a capacidade operacional do Município.

§ 2º - Os valores dos benefícios previstos neste artigo poderão ser atualizados anualmente pelo IPCA-E/IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

§ 3º - O fornecimento de kits de materiais de construção será definido conforme projeto técnico e etapa da obra, podendo abranger fundação, alvenaria, cobertura, esquadrias ou acabamento.

§ 4º - A concessão do benefício dependerá de avaliação técnica e social realizada pela equipe do órgão gestor da política habitacional do Município.

§ 5º - A entrega dos materiais ou a liberação dos recursos poderá ocorrer em etapas, de acordo com o cronograma físico da obra e mediante vistoria técnica.

§ 6º - O beneficiário deverá utilizar os materiais e recursos exclusivamente na obra aprovada, sendo vedada sua venda, troca ou utilização para finalidade diversa.

§ 7º - Constatada irregularidade ou uso indevido do benefício, o Município poderá suspender o fornecimento de materiais, interromper a liberação de recursos e exigir a restituição dos valores correspondentes, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 8º - A aquisição dos materiais de construção fornecidos no âmbito do Programa Habita+ Construção será realizada por credenciamento, preferencialmente junto a estabelecimentos comerciais credenciados no Município de Cordeirópolis, de forma a incentivar o desenvolvimento econômico local, observadas as normas aplicáveis às contratações públicas.

continua



§ 9º - O funcionamento, os critérios de seleção, a relação de materiais, os valores de subsídio, as etapas de execução e os demais procedimentos do Programa Habita+ Construção serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo.

Art. 23 - A desocupação de áreas de risco e de ocupação irregular obedecerá à seguinte ordem de prioridade:

- I.- áreas de risco iminente de acidentes, deslizamentos ou alagamentos, assim declaradas por órgãos técnicos;
- II.- ocupações em áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos;
- III.-ocupações irregulares não passíveis de regularização fundiária;
- IV.- demais pontos de ocupações desordenadas.

Art. 24 - O Município poderá indenizar as benfeitorias realizadas pelos ocupantes de moradias em condições precárias, mediante avaliação da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, para facilitar o processo de desocupação, deduzindo o valor do subsídio ofertado, quando cabível.

Art. 25 - Com o objetivo de atender situações de emergência habitacional, desocupação de áreas de risco ou ocupações irregulares, bem como casos de extrema vulnerabilidade social, o Município poderá conceder aluguel emergencial no valor máximo equivalente a R\$ 942,12 (novecentos e quarenta e dois reais e doze centavos), atualizado anualmente pelo IPCA-E/IBGE, pelo período de até 12 (doze) meses, renovável por igual período mediante avaliação socioeconômica devidamente fundamentada.

§ 1º - O benefício poderá ser concedido às seguintes situações:

- I. - famílias removidas de áreas de risco ou ocupações irregulares;
- II. - famílias atingidas por desastres naturais ou situações emergenciais que comprometam a habitabilidade do imóvel;
- III. - famílias em situação de emergência habitacional reconhecida pela Administração;

continua



IV. - famílias em situação de extrema vulnerabilidade social, mediante acompanhamento e laudo técnico emitido pela assistência social do Município, com avaliação complementar da equipe técnica da Secretaria responsável pelo programa.

§ 2º - O aluguel emergencial será concedido exclusivamente para famílias que não se enquadrem no atendimento imediato pelos programas habitacionais permanentes, destinando-se a evitar o agravamento das condições de moradia da população atendida.

§ 3º - O benefício possui caráter temporário e excepcional, não gera direito adquirido à permanência definitiva e terá seus critérios de concessão, acompanhamento, suspensão e encerramento regulamentados por Decreto do Poder Executivo.

Art. 26 - O Município, por meio de seus órgãos dotados de poder de polícia, fica autorizado a agir imediatamente para coibir novas ocupações e construções irregulares, especialmente nas áreas objeto desta política pública.

Art. 27 - Os locais desocupados deverão ser objeto de recuperação ambiental e urbanística:

- I. - pelo proprietário, quando se tratar de imóvel particular, inclusive com colocação de cercas e proteção para evitar novas invasões, com orientação do órgão municipal competente;
- II. - pelo Poder Público, quando se tratar de área pública, observada a disponibilidade orçamentária e o planejamento administrativo.

Parágrafo único. - Na hipótese do inciso I, a omissão do proprietário autorizará o Poder Público municipal a realizar as obras necessárias, promovendo a cobrança das despesas correspondentes, na forma da legislação aplicável.

CAPÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO DE TERRENO PÚBLICO PARA PROGRAMA HABITACIONAL COM FINANCIAMENTO

continua



Art. 28 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar terreno público para realização de programa habitacional mediante financiamento para construção de moradia por instituição financeira ou, na sua impossibilidade, mediante loteamento organizado pela própria municipalidade, observados a legislação patrimonial aplicável, a avaliação prévia, o interesse público devidamente motivado e os procedimentos legais pertinentes.

Art. 29 - O Município fará o encaminhamento dos candidatos pré-classificados, mediante edital público, para a instituição financeira, que analisará a capacidade financeira e cadastral das famílias.

Parágrafo único. - Serão aprovadas as famílias que, dentro dos critérios da instituição financeira, estejam aptas a contratar o financiamento.

CAPÍTULO VII

DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA E ISENÇÕES

Art. 30 - O Município poderá disponibilizar gratuitamente aos beneficiários dos programas habitacionais:

- I. - elaboração de projeto arquitetônico, hidráulico e elétrico para construções térreas;
- II. - responsabilidade técnica de obra por profissional vinculado ao CREA/SP ou ao CAU/SP pelo prazo de até 24 (vinte e quatro) meses;
- III. - expedição de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica);
- IV. - isenção de taxas de aprovação de projeto, licenciamento e expedição de habite-se;
- V. - isenção do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, nas hipóteses e condições previstas nesta Lei e em regulamento, exclusivamente para a primeira aquisição imobiliária realizada no âmbito dos programas habitacionais de interesse social do Município.

§ 1º - A disponibilidade dos serviços e benefícios previstos neste artigo constará do edital de cada programa, observadas a disponibilidade orçamentária, a legislação tributária municipal e a demonstração de interesse social da medida.

continua



§ 2º - Para construções assobradadas ou com mais de um pavimento, o beneficiário deverá contratar profissional habilitado às suas expensas.

Art. 31 - O órgão gestor municipal desenvolverá ações de capacitação, orientação financeira, economia criativa e empreendedorismo para os beneficiários dos programas, visando à inserção social e ao fortalecimento comunitário.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 32 - Fica vedada a participação simultânea de membros do mesmo grupo familiar em mais de uma modalidade de programa habitacional ou o recebimento de mais de um lote ou imóvel construído.

Art. 33 - Os beneficiários selecionados e contemplados no âmbito da Lei Complementar nº 276, de 13 de maio de 2019, terão seus direitos integralmente preservados, não sendo prejudicados pela entrada em vigor desta Lei Complementar

§ 1º - Os subsídios, condições de pagamento e demais benefícios já concedidos pela legislação anterior permanecerão válidos até a conclusão dos respectivos contratos.

§ 2º - Os valores dos subsídios já concedidos serão atualizados conforme previsto nos contratos firmados sob a vigência da legislação anterior.

§ 3º - Os processos em andamento na data de publicação desta Lei Complementar continuarão sendo tramitados até sua conclusão conforme as regras da Lei Complementar nº 276, de 13 de maio de 2019.

§ 4º - Os beneficiários inscritos no cadastro habitacional sob a vigência da legislação anterior serão automaticamente migrados para o Cadastro Habitacional instituído por esta Lei, devendo proceder à atualização cadastral exclusivamente por meio eletrônico, no mesmo prazo estabelecido em edital público para novas inscrições e atualizações cadastrais, garantindo-se isonomia de tratamento.

continua



§ 5º - O lote 11 da Quadra "S" do Jardim Eldorado, recebido pelo Município de Cordeirópolis por doação do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto, na forma da Lei Complementar nº 336, de 20 de maio de 2022, com destinação ao Programa Meu Pedacinho de Chão, instituído pela Lei Complementar nº 276, de 2019, fica reafetado como bem imóvel de interesse social, vinculado ao Sistema Municipal de Habitação de que trata esta Lei Complementar, podendo ser utilizado em quaisquer dos programas habitacionais por ela criados, na forma de regulamentação do Poder Executivo.

Art. 34 - O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei Complementar no prazo de 120 (cento e vinte) dias, dispondo sobre:

- I. - funcionamento do Cadastro Habitacional Municipal;
- II. - metodologia de comprovação e operacionalização da pontuação prevista no art. 9º;
- III. - modelos de documentos, contratos e termos;
- IV. - fluxos de credenciamento de empreendimentos;
- V. - procedimentos de medição de obras, entrega de materiais e liberação de recursos;
- VI. - critérios operacionais do aluguel emergencial;
- VII. - condições específicas de aplicação das isenções e gratuidades previstas no art. 30.

Art. 35 - As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 36 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 276, de 13 de maio de 2019, com suas alterações posteriores, e a Lei Municipal nº 3.324, de 30 de maio de 2023.

Parágrafo único - Ficam, para todos os efeitos legais, equiparadas ao Conselho Municipal de Habitação e ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, instituídos por esta Lei Complementar, as referências ao Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social e ao Fundo

continua



Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social constantes em quaisquer leis, decretos, atos normativos e instrumentos contratuais municipais vigentes.

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, aos de março de 2026, 128º do Distrito e 79º do Município.

MARIA CRISTINA DEGASPARI ABRAHÃO SAAD
Prefeita Municipal de Cordeirópolis



MENSAGEM Nº 011/2026

Cordeirópolis, 16 de março de 2026.

Senhor Presidente,

Senhora Vereadora,e,

Senhores Vereadores,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa **Egrégia Casa de Leis** o incluso Projeto de Lei Complementar que **"Dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, institui o Sistema Municipal de Habitação, cria o Programa Municipal Viver Bem e dá outras providências."**

A presente proposta tem por objetivo modernizar, consolidar e ampliar a política habitacional do Município de Cordeirópolis, substituindo e aperfeiçoando o modelo anteriormente instituído pela Lei Complementar nº 276, de 13 de maio de 2019, com a incorporação de novos instrumentos de gestão, transparência, eficiência administrativa e maior alcance social.

A política habitacional municipal passa a contar com estrutura mais organizada e permanente, baseada em cadastro habitacional contínuo, critérios objetivos de seleção, mecanismos de controle social, proteção ao interesse público e ampliação das modalidades de atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade habitacional.

O projeto consolida, ainda, o compromisso desta gestão com o desenvolvimento urbano aliado à inclusão social, em conformidade com a diretriz administrativa de desenvolvimento com humanização.

Entre os principais aperfeiçoamentos da proposta, destacam-se os seguintes.

continua



Em primeiro lugar, institui-se política habitacional estruturada e permanente, com diretrizes claras para atuação do Município na promoção do direito à moradia digna, permitindo maior planejamento, controle e efetividade das ações públicas.

Em segundo lugar, a proposta institui o Cadastro Habitacional Municipal permanente, com inscrições realizadas preferencialmente por meio eletrônico, garantindo maior organização administrativa, transparência no processo de seleção, atualização periódica dos dados das famílias e integração com o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico.

Em terceiro lugar, o projeto estabelece sistema de pontuação objetiva para seleção de beneficiários, considerando fatores como tempo de residência no Município, renda familiar, composição familiar, presença de idosos ou pessoas com deficiência, condições de moradia, situação de vulnerabilidade social e violência doméstica. A metodologia adotada assegura maior justiça, transparência e impessoalidade no acesso aos programas públicos.

No tocante ao critério de residência mínima no Município, a proposta preserva o prazo de 8 (oito) anos como requisito geral de habilitação. Trata-se de critério voltado a priorizar famílias com vínculo local consolidado, demanda historicamente reprimida e permanência comprovada no território municipal, compatibilizando a política pública com a necessidade de atendimento prioritário à população que há mais tempo suporta o déficit habitacional local. Excepcionalmente, admite-se redução para 3 (três) anos, mediante deliberação fundamentada do Conselho Municipal de Habitação, apenas após o atendimento da demanda prioritária e quando houver disponibilidade remanescente, o que reforça a racionalidade, a proporcionalidade e a vinculação ao interesse público.

A proposta também institui o Programa Municipal Viver Bem, destinado a concentrar as ações habitacionais do Município, especialmente por meio de subsídios para aquisição de lotes urbanizados e de imóveis prontos, na planta ou em construção, ampliando significativamente o alcance da política pública.

Como inovação específica e vinculada ao sistema geral da política habitacional, o projeto institui o Programa Habita+ Construção, expressamente conectado ao Programa Viver Bem, porém com identidade própria. O Habita+ Construção destina-se ao apoio à construção, ampliação, reforma ou adequação de unidades habitacionais, mediante concessão de kits de materiais, subsídios financeiros e acompanhamento técnico, o que proporciona maior eficiência administrativa, maior controle técnico das obras e ampliação do número de famílias beneficiadas.

continua



A proposta amplia, ainda, as hipóteses de concessão do aluguel emergencial, permitindo atendimento não apenas em casos de ocupações irregulares, mas também em situações de emergência habitacional, remoção de áreas de risco, desastres naturais e extrema vulnerabilidade social. O benefício terá caráter temporário e excepcional, com disciplina complementar por decreto do Poder Executivo, assegurando segurança jurídica e flexibilidade administrativa. O valor de referência foi mantido e sua atualização passou a observar o mesmo índice oficial utilizado nos demais benefícios da política habitacional, garantindo coerência normativa.

No que diz respeito à proteção do interesse público, o projeto estabelece mecanismos para assegurar a correta utilização dos benefícios concedidos pelo Município, incluindo cláusulas de inalienabilidade dos imóveis subsidiados, vedação à exploração econômica dos imóveis beneficiados, acompanhamento técnico das obras, possibilidade de restituição de valores em caso de uso indevido e previsão de controle administrativo das etapas de execução.

A proposta também disciplina a alienação subsidiada de bens públicos dominicais, voltada prioritariamente ao reassentamento de famílias situadas em áreas irregulares ou de risco, reforçando o interesse público da medida, a necessidade de avaliação prévia e o atendimento dos requisitos legais cabíveis. Cuida-se de instrumento importante para permitir reassentamentos dignos e ordenados, compatíveis com a política urbana e habitacional do Município.

No âmbito das medidas de assistência técnica e incentivo ao acesso à moradia formal, o projeto mantém a previsão de gratuidade de projetos, responsabilidade técnica, expedição de ART ou RRT e isenção de taxas administrativas. Preserva-se, igualmente, a isenção do ITBI para a primeira aquisição imobiliária realizada no âmbito dos programas habitacionais de interesse social do Município, nas hipóteses e condições a serem definidas em regulamento. Tal medida possui inequívoca finalidade social, por reduzir o custo de formalização da transferência imobiliária às famílias de baixa renda contempladas pelos programas públicos. Trata-se de renúncia fiscal de alcance delimitado, vinculada a política pública específica, condicionada à disponibilidade orçamentária e à disciplina da legislação tributária municipal, revelando-se adequada para viabilizar a efetividade material do direito à moradia e estimular a regularização jurídica da propriedade.

O projeto preserva, por fim, os direitos dos beneficiários contemplados pela legislação anterior, assegurando a continuidade dos contratos, programas e processos em andamento, bem como a migração dos cadastros existentes para o novo Cadastro Habitacional Municipal, com isonomia de tratamento.

continua



Pela relevância social da matéria e pelo sólido embasamento técnico-jurídico, conto com o apoio dos **Nobres Vereadores** desta **Egrégia Casa Legislativa** para a aprovação desta matéria em regime de prioridade.

Certa de que **Vossa Excelência** e demais pares dessa **Egrégia Casa Legislativa**, saberão aquilatar a importância do projeto em tela, ficamos no aguardo de sua judiciosa manifestação e aproveitamos para incrustar ao ensejo nossos sinceros protestos de consideração e nímio apreço.

Atenciosamente,

MARIA CRISTINA DEGASPARI ABRAHÃO SAAD
Prefeita Municipal de Cordeirópolis

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador PAULO CESAR MORAIS DE OLIVEIRA
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Cordeirópolis