



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 109/2023/SEJUR
Processo Administrativo nº 9.147/2023

Excelentíssimo Senhor
Vereador JOEMERSON ALVES DE SOUZA
DD. Presidente da Câmara Municipal
De Cubatão – SP

Cubatão, 03 de agosto de 2023.

Excelentíssimo Senhor,

Servimo-nos do presente para encaminhar à apreciação dessa Edilidade, Projeto de Lei que **"ESTABELECE OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA CONCESSÃO DE ATENDIMENTO HABITACIONAL DEFINITIVO E DE PRIORIZAÇÃO DA DEMANDA HABITACIONAL NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS DE PROVISÃO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, INSTITUI O CADASTRO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**, bem como a respectiva Mensagem Explicativa.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de elevada estima e apreço.


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Mensagem Explicativa

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação desta Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que **"ESTABELECE OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA CONCESSÃO DE ATENDIMENTO HABITACIONAL DEFINITIVO E DE PRIORIZAÇÃO DA DEMANDA HABITACIONAL NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS DE PROVISÃO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, INSTITUI O CADASTRO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

O Programa Minha Casa Minha Vida estabeleceu critérios de priorização para o atendimento habitacional em todo o país.

Assim, a fim de regulamentar e unificar referidos critérios em todo o país foi instituído, através da Portaria do Ministério das Cidades nº 163, de 16 de maio de 2.016 o Sistema Nacional de Cadastro Habitacional (SNCH) que dispõe em seu parágrafo 1º do artigo 1º que o sistema "fará a consolidação dos cadastros de demanda locais, o processo de seleção e sorteio dos candidatos a beneficiários e o registro dos beneficiados".

Posteriormente, a Portaria nº 720, de 12 de dezembro de 2.018 estabelece a obrigatoriedade de "cada ente público promover a instituição de um cadastro eletrônico informatizado e estabelecer seus critérios de priorização baseando-se nos critérios federais, inclusive, sem embargo do acréscimo de critérios em nível municipal".

O novo Programa MCMV manteve a referida obrigatoriedade, através da Portaria do Ministério das Cidades nº 724, de 15 de junho de 2.023, que assim dispõe:

"Art. 2º - O MCMV-FAR tem por finalidade a provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, mediante construção de empreendimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

habitacional novo em terreno livre ou requalificação de edificação existente, destinadas ao atendimento de:

I – famílias que integrem o cadastro habitacional local, mediante processo informatizado de cadastramento e de seleção de famílias, de responsabilidade do Ente Público Local, conforme disposto em ato normativo específico de definição de famílias, que seja passível de auditoria pelos órgãos competentes

(...)

Art. 10 – Compete aos Municípios, Estado e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional

VIII – realizar a indicação das famílias candidatas ao benefício, conforme ato específico de definição de famílias"

Assim sendo, apresentamos o presente Projeto de Lei cuja inscrição em cadastro através de sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Cubatão deverá ser efetuado aos munícipes que desejam se habilitar a sorteio de projetos habitacionais municipais referentes a demanda aberta (nesse sentido o projeto de lei conceitua o que é demanda aberta e fechada).

Cumpramos ressaltar, por oportuno, que nos casos de demanda fechada (ou demanda por reassentamento) existe a obrigatoriedade do atendimento habitacional a todas as famílias que atenderem aos requisitos do programa, sem necessidade de priorização ou sorteio.

A divisão dos inscritos no cadastro por grupos conforme sua faixa de renda obedece aos critérios federais. Apesar de utilizarmos de forma geral as regras do Governo Federal, excepcionamos regramentos específicos de cada programa notadamente os estaduais e municipais.

Fica mantida a proibição de mais de um atendimento habitacional, notadamente porque o direito a ser tutelado no caso é o direito à moradia (portanto de uma única casa onde se vive) e não o direito à propriedade,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

que pode ser múltiplo. Aliás, o controle para que haja somente um único atendimento habitacional por família é um dos objetivos da existência de um cadastro informatizado.

Nos artigos 10 a 13 são estabelecidos os critérios de pontuação para priorização de atendimento, sem embargo da questão dos idosos e pessoas portadora de deficiência que concorrerão em listagem apartada dentre as unidades habitacionais a ela designadas conforme o artigo 3º do Projeto de Lei.

Neste instrumento legal são estipulados os requisitos para a inscrição no cadastro, a obrigatoriedade de sua publicidade (respeitando-se a LGPD) e a exclusão de inscritos por fraude ou declaração falsa.

Com a criação do presente cadastro o munícipe poderá acompanhar a listagem de beneficiários e sua pontuação no total geral atendendo assim aos princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade e eficiência insculpidos no artigo 37 da Constituição Federal.

Assim, tratando-se de Projeto de Lei de suma importância, solicitamos seja apreciado em regime de urgência, nos termos do que dispõe o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 03 de agosto de 2023.

ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI

ESTABELECE OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA CONCESSÃO DE ATENDIMENTO HABITACIONAL DEFINITIVO E DE PRIORIZAÇÃO DA DEMANDA HABITACIONAL NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS DE PROVISÃO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO, INSTITUI O CADASTRO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Os critérios de elegibilidade para concessão de atendimento habitacional definitivo e de priorização da demanda habitacional no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município, com recursos oriundos de fontes previstas no orçamento municipal, bem como repasse de outros entes federativos ou internacionais e o cadastro Habitacional municipal são estabelecidos através desta Lei.

§ 1º Os Programas Habitacionais do Município de Cubatão têm por objetivo a garantia e respeito ao direito à moradia digna bem como a necessidade de promover a melhoria da qualidade de vida da população oferecendo atendimento em áreas dotadas de infraestrutura, saneamento ambiental, meio ambiente equilibrado, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos e serviços públicos, a segurança jurídica da posse, por meio da oferta de unidades habitacionais, sejam elas novas ou do estoque existente, além de outras modalidades de atendimento habitacional às famílias com faixa de renda bruta mensal elencadas no artigo 4º desta Lei.

§ 2º As ações habitacionais de estruturação urbana e ambiental realizadas por intermédio de parcerias firmadas com outros entes federativos ou internacionais observarão as diretrizes e os critérios estabelecidos nos respectivos programas, atendendo as respectivas normativas vigentes, quando houver.

Art. 2º O registro ou a titularidade da unidade habitacional será feita preferencialmente em nome da mulher



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO II

DAS COTAS NA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NOVAS

Art. 3º Serão reservadas as seguintes cotas percentuais mínimas das unidades habitacionais nos empreendimentos produzidos:

I - 3% (três por cento) para famílias com pessoas idosas, conforme disposto no inciso I do artigo 38 da Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso);

II - 3% (três por cento) conforme disposto no inciso I do artigo 32 da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), para famílias com pessoas com deficiência que atendam os critérios definidos pelo Decreto Federal nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004;

§ 1º Caso a aplicação do percentual resulte em número fracionado, este deverá ser elevado até o primeiro número inteiro subsequente.

§ 2º Em casos de empreendimentos destinados a demanda fechada, não atingido o percentual reservado para cada cota, as unidades habitacionais correspondentes serão disponibilizadas para seleção com base nos critérios gerais estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO III

DAS MODALIDADES DE DEMANDA E DOS CRITÉRIOS DO CADASTRO HABITACIONAL

Art. 4º As unidades habitacionais produzidas ou outras modalidades de atendimento no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município são destinadas aos seguintes tipos de demanda:

I - Demanda Aberta: famílias que desejam adquirir unidades habitacionais subvencionadas pelo Poder Público, em qualquer de suas esferas, ou em parcerias com construtoras, associações ou cooperativas, mediante inscrição no Cadastro Habitacional do Município;

II - Demanda Fechada ou Demanda por Reassentamento: famílias cadastradas junto a Projeto Habitacional, que foram ou serão realocadas dos seus locais de moradia em razão da necessidade de recuperação e proteção ambiental, da existência de riscos geológicos, hidrológicos e/ou tecnológicos ou da execução de obras públicas para urbanização executadas diretamente pelo Município ou em decorrência de convênio em que o mesmo seja signatário.

Art. 5º O atendimento habitacional definitivo no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional destina-se a famílias inseridas nas seguintes faixas de renda:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

I - Grupo 1 famílias com renda familiar bruta de até R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta) mensais;

II - Grupo 2: famílias com renda familiar bruta de R\$ 2.640,01 (dois mil seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) mensais;

III - Grupo 3: renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais)

§ 1º Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada - BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

§ 2º A atualização dos valores de renda bruta familiar será realizada mediante Decreto e observará as faixas do Programa Minha Casa Minha Vida ou outro que vier a substituí-lo.

§ 3º Não serão aplicados os requisitos de renda dispostos neste artigo aos Programas de Provisão Habitacional que possuam regulação com requisitos de renda próprios.

Art. 6º Os beneficiários que se enquadrarem nos grupos de renda previstos no artigo 5º desta lei deverão atender, ainda, aos seguintes requisitos:

I - não serem atualmente proprietários, titulares de contrato de financiamento, promitentes compradores, possuidores a qualquer título, foreiro ou concessionários de outro imóvel;

II - não terem sido beneficiados por atendimento habitacional definitivo em programa habitacional de interesse social no território nacional.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, cinco anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, cinco anos;

III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até vinte por cento, observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a vinte por cento;

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação registrado no cartório competente;

VI - tenha nua propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

VII - tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; e

VIII - sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

Art. 7º O Município priorizará o atendimento às famílias elencadas nos grupos I e II do artigo 5º sendo que em relação ao Grupo III o atendimento de provisão habitacional será efetuado preferencialmente pela iniciativa privada.

Art. 8º No processo de seleção de demanda, deve ser considerada a compatibilidade entre as tipologias das unidades habitacionais do empreendimento habitacional e o número de integrantes das famílias selecionadas.

Seção I Da Demanda Aberta

Art. 9º O processo de seleção da Demanda Aberta será realizado quando houver empreendimento habitacional ou outras modalidades de provisão habitacional destinadas para atendimento dessa demanda.

Art. 10 Dentre os inscritos com cadastro atualizado junto à SEHAB, será realizada classificação por ordem de pontuação, aplicando-se 1 (um) ponto para cada uma das situações abaixo arroladas:

I - famílias com mulheres responsáveis pelo sustento da unidade familiar;

II - famílias que apresentem ônus excessivo de aluguel, que comprometa 30% (trinta por cento) do salário ou mais, cuja comprovação se dará por meio da apresentação do contrato de locação ou recibo de pagamento do aluguel e por declaração de renda;

III - famílias com crianças na primeira infância (0 a 6 anos);

IV - famílias inscritas em Programas de Transferência de Renda;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

V – famílias com renda conforme inciso II do art. 5º desta Lei.

Art. 11 Dentre os inscritos com cadastro atualizado junto à SEHAB, será realizada classificação por ordem de pontuação, aplicando-se 2 (dois pontos) para cada uma das situações abaixo arroladas:

I – famílias residentes em área de risco ou que tenham sido desabrigadas;

II – famílias com mulheres em situação de violência doméstica, assistidas por rede de serviços públicos em função desta condição, observando-se os requisitos elencados na Lei Municipal nº 2.167, de 28 de dezembro de 2021;

III – famílias residentes há mais de 10 anos em Cubatão.

Art. 12 Dentre os inscritos com cadastro atualizado junto à SEHAB, será realizada classificação por ordem de pontuação, aplicando-se 3 (três) pontos para cada uma das situações abaixo arroladas:

I - famílias residentes há mais de 15 anos em Cubatão

II – servidores públicos municipais da Administração direta ou indireta de todos os Poderes sejam do quadro efetivo, complementar ou suplementar, ativos ou inativos

III - famílias com renda conforme inciso I do art. 5º desta Lei

Art. 13 Dentre os inscritos com cadastro atualizado junto à SEHAB, além da pontuação acima estabelecida, também será concedido 1 (um) ponto adicional para cada período de 2 (dois) anos completos de tempo de inscrição.

Art. 14 Além dos critérios para pontuação elencados nos artigos 10 a 13, poderão ser incluídos outros critérios de acordo com cada programa habitacional.

Art. 15 Nos casos de modalidades de provisão habitacional realizadas no âmbito de parcerias firmadas com outros entes da federação, deverão ser respeitadas as diretrizes e critérios de seleção de demanda estabelecidos nos normativos específicos.

Art. 16 Realizada a ordem de classificação por pontuação, a seleção das famílias ocorrerá conforme ordem cronológica de cadastro junto à SEHAB e por intermédio de sorteio no caso de persistir o empate.

Parágrafo único. A pontuação relativa ao tempo de residência no Município de Cubatão não será cumulativa



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Seção II

Do Cadastro Habitacional Municipal

Art. 17 Fica instituído o Cadastro Municipal Habitacional de responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação que será operacionalizado conforme critérios estabelecidos por esta Lei e legislações estaduais e federais relativas a cada um dos programas habitacionais específicos desses entes.

Art. 18 A inscrição para o Cadastro Habitacional do Município será efetuada no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Cubatão, sendo vedada a cobrança de valores para inscrição e seleção.

Parágrafo único. Os munícipes podem procurar a secretaria municipal de habitação para orientações, dúvidas e dificuldades de acesso.

Art. 19 O cadastro não gera obrigatoriedade ou garantia de atendimento habitacional, mas, habilitará o inscrito para os programas e projetos habitacionais existentes no município nos casos de demanda aberta.

Subseção I

Da Inscrição No Cadastro Habitacional Municipal E Sua Atualização

Art. 20 São requisitos para inscrição no Cadastro Habitacional:

I - Possuir mais de 18 (dezoito) anos de idade ou ser emancipado;

II - Não ser nem possuir membros do núcleo familiar beneficiados em qualquer outro programa habitacional de interesse social, em qualquer lugar do Brasil, exceto em programas habitacionais de atendimento temporário ou emergencial realizadas pelo Poder Público;

III - Residir comprovadamente na cidade de Cubatão-SP há no mínimo 5 (cinco) anos ou ser Servidor Público municipal da Administração Direta ou Indireta do quadro efetivo, complementar ou suplementar, ativo ou inativo;

IV – Ter renda familiar nos termos do artigo 5º desta Lei.

Parágrafo único. Os contemplados em programas de Habitação de Interesse Social deverão realizar o cadastramento ou atualização do Cadastro Único quando da fase de habilitação para contrato

Art. 21 Apenas uma pessoa da família deverá preencher o Cadastro Habitacional, o qual vinculará os demais membros (cônjuge/convivente/companheiro, dependentes, etc), não sendo permitida, em hipótese alguma o cadastro individual dos membros de uma mesma família, sob pena de exclusão de todos os cadastros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. Pessoas declaradas como integrantes do mesmo núcleo familiar, mesmo que referida informação não conste do CadÚnico, estarão impedidas de realizar inscrição própria

Art. 22 O cadastro deverá ser atualizado, obrigatoriamente, a cada dois anos ou sempre que houver alterações de dados, situação financeira ou do grupo familiar;

Parágrafo único. É de competência única e exclusiva do município a atualização do cadastro sendo certo que se a mesma não for efetivada acarretará a exclusão do mesmo.

Art. 23 A Prefeitura Municipal de Cubatão deverá manter disponível para consulta da população, em sítio eletrônico, a relação atualizada das famílias incluídas no cadastro previsto no artigo 17 desta Lei, observadas as condicionantes da legislação pertinente à proteção de dados.

Art. 24 Para os fins desta lei é considerada família o núcleo coexistencial, estável, público onde haja interdependência material e afetiva, integrada pelos pais casados ou em união estável, ou de um deles e pelos descendentes e ainda pelos dependentes consanguíneos e afetivos

Subseção II Da Exclusão Do Cadastro Habitacional

Art. 25 Os casos de denúncia ou de suspeita de fraude ou declaração falsa de municípios em relação ao cadastro habitacional serão avaliadas pela Secretaria Municipal de Habitação e, caso as mesmas sejam comprovadas, haverá a exclusão do cadastro, sem prejuízo das providências civis e penais cabíveis.

Parágrafo único. Para a análise quanto a eventual fraude ou declaração falsa poderão ser utilizados todos os meios probatórios legais, incluindo-se aí:

- I - Convocação para esclarecimentos;
- II - Apresentação de documentações comprobatórias;
- III - Visita domiciliar; e
- IV - Relatório Técnico Social.

Seção III Da Demanda Fechada ou Demanda Por Reassentamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 26 A realização do cadastro de identificação de Demanda Fechada ocorrerá nas seguintes situações:

I - remoção de área objeto de intervenção dos Programas de Urbanização de Assentamentos Precários, Recuperação de Empreendimentos Habitacionais ou de Regularização Fundiária sob a responsabilidade direta da SEHAB ou promovida por outros entes da Federação, desde que seja objeto de convênio com o Município;

II - remoção de área objeto de intervenção planejada e/ou emergencial motivada por situação de risco geológico ou hidrológico, desabamento, incêndio ou contaminação, quando definida a necessidade de desocupação preventiva pela Defesa Civil

III - remoção emergencial de área objeto de intervenção motivada por desastre, tais como: acidente geológico ou hidrológico, desabamento, incêndio ou contaminação, devidamente caracterizados pela Defesa Civil.

Art. 27 O cadastro da Demanda Fechada consiste na identificação dos domicílios e das famílias residentes na área objeto de intervenção efetuado pela Prefeitura Municipal de Cubatão ou por outro ente da Federação por força de convênio ou ato congênere assinado entre as partes.

Parágrafo único. Em havendo excedente de unidades habitacionais será editado ato normativo específico para o projeto habitacional, devendo, em qualquer das hipóteses, ser observados os seguintes critérios, entre outros:

I - as famílias serão ranqueadas em ordem decrescente do tempo decorrido desde o primeiro pagamento de atendimento provisório (daquela que passou mais tempo desde que recebeu seu primeiro pagamento até aquela que passou menos tempo);

II - as famílias cadastradas que não recebem atendimento provisório serão inseridas na sequência, ranqueadas conforme cadastro habitacional.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 28 Serão considerados parte da Demanda Fechada ou Demanda por Reassentamento os compromissos de atendimento habitacional definitivo assumidos pelo Município em data anterior à publicação desta Lei, desde que comprovada tal obrigação por documentação constante de processos administrativos municipais.

Art. 29 A demanda previamente vinculada para atendimento habitacional definitivo, com obras de empreendimento de habitação de interesse social já iniciadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

em qualquer uma de suas fases, poderá ser realizada de acordo com as normas vigentes até a data anterior à publicação desta Lei.

Art. 30 No cumprimento desta Lei deverão ser observados os preceitos contidos nas Leis nº 12.965/17 (Marco Regulatório da Internet) e nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados).

Art. 31 As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 32 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
EM 03 DE AGOSTO DE 2023.
"490º da Fundação do Povoado
74º da Emancipação".


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal