

DECRETO N. 20.017, DE 18 DE AGOSTO DE 2025.

Dispõe sobre os critérios de inscrição, elegibilidade, hierarquização e priorização da demanda habitacional no município de São José dos Campos e dá outras providências.

**O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, no uso das atribuições que lhe conferem o inciso IX do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990;

Considerando o disposto na Lei n. 14.620, de 13 de julho de 2023, na Portaria MCID n. 738, de 22 de julho de 2024, e suas alterações; e

Considerando o que consta no Processo Administrativo n. 47.378/25;

**DECRETA:**

#### CAPÍTULO I

#### DOS REQUISITOS PARA INSCRIÇÃO HABITACIONAL

Art. 1º Este Decreto estabelece os critérios e procedimentos para a concessão de atendimento habitacional e seleção das famílias beneficiárias de empreendimentos habitacionais do Município de São José dos Campos, no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas, com recursos oriundos de fontes previstas no orçamento municipal, bem como repasse de outros entes federativos ou internacionais, e que passam a ser regulamentados nos termos deste Decreto.

§ 1º As famílias devem atender aos seguintes requisitos para se inscrever nos Programas Habitacionais do Município de São José dos Campos:

I - residir no município ao menos, nos últimos dois anos;

II - titular ou cônjuge não ser proprietário, cessionário, promitente comprador, usufrutuário de imóvel residencial, exceto que comprovadamente se enquadre nos critérios do § 1º do art. 9º da Lei n. 14.620, de 13 de julho de 2023;

III - não ter recebido benefícios habitacionais anteriormente, salvo exceções previstas em lei;

IV - ser maior de 18 (dezoito) anos;

V - ter renda familiar entre 0 (zero) e 6 (seis) salários mínimos; e

VI - a inscrição só poderá ser feita pelo responsável familiar ou cônjuge e é intransferível.

§ 2º No que diz respeito à renda familiar de que trata o inciso V do §1º deste artigo, as pensões alimentícias, atividades autônomas, estágios, participação em programas de requalificação profissional, estaduais ou municipais que gerem renda, são informações que deverão compor o cadastro do candidato.

## CAPÍTULO II

### DOCUMENTAÇÃO PARA INSCRIÇÃO HABITACIONAL

Art. 2º O munícipe interessado no atendimento habitacional no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município deverá realizar a inscrição no sítio eletrônico da Prefeitura de São José dos Campos ou pessoalmente na Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, sendo vedada a cobrança de valores para inscrição e seleção, devendo apresentar os seguintes documentos originais:

I - RG e CPF de todos os residentes do núcleo familiar;

II - comprovante de estado civil: certidão de nascimento, certidão de casamento com averbação, ou certidão de óbito, quando aplicável;

III - comprovante de cadastro do CadÚnico;

IV - comprovante de renda de todos os membros do núcleo familiar, conforme a situação ocupacional:

a) trabalhador registrado: holerite e carteira de trabalho atualizada;

b) Aposentado ou pensionista: extrato do INSS;

c) Trabalhador autônomo ou desempregado: carteira de trabalho digital completa e física (com as páginas de foto, qualificação civil, contratos de trabalho e folha seguinte em branco), acompanhada de autodeclaração de renda informal;

V - Certidão de nascimento ou RG, e declaração de matrícula escolar para filhos menores de 18 anos;

VI - Tutela, curatela ou alvará judicial, quando aplicável;

VII - Comprovante de endereço atualizado em nome do titular ou cônjuge (conta de água, luz, telefone, correspondência bancária, carnê do comércio local ou contrato de locação com firma reconhecida em cartório);

VIII. Comprovante de permanência no município nos últimos dois anos, podendo ser:

- a) Histórico ou declaração escolar dos candidatos ou filhos;
- b) Declaração da Unidade Básica de Saúde (UBS) onde o candidato é usuário;
- c) Contrato de locação com firma reconhecida em cartório;
- d) Declaração de programas sociais;

IX - para candidatos ou dependentes com deficiência:

- a) comprovante de Benefício de Prestação Continuada (BPC) do INSS, quando aplicável;
- b) Laudo Médico com CID atualizado.

### CAPÍTULO III

#### CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE (SELEÇÃO)

Art. 3º São critérios de elegibilidade para os beneficiários:

I - ter renda familiar bruta mensal conforme as faixas definidas pela legislação vigente:

- a) Faixa 1 (Famílias com renda mensal de 0 a R\$ 2.850,00);
- b) Faixa 2 (Famílias com renda mensal de R\$ 2.850,01 a R\$ 4.700,00);
- c) Faixa 3 (Famílias com renda mensal de R\$ 4.700,01 a R\$ 8.000,00);

II - não ser proprietário, promitente comprador ou titular de direito de aquisição, arrendamento, usufruto ou uso de imóvel residencial;

III - integrar o déficit habitacional local comprovado por meio de Inscrição no Programa Habitacional do Município; e

IV - ter no mínimo 02 (dois) anos de inscrição habitacional.

§ 1º Para efeitos de enquadramento nas faixas de renda de que trata o inciso I do "caput" deste artigo, não serão considerados no cálculo os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, tais como:

I - Auxílio-doença, auxílio-acidente e seguro-desemprego;

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

II - Benefício de Prestação Continuada (BPC) e benefícios do Programa Bolsa Família;

III - Outros benefícios assistenciais ou eventuais que não caracterizem renda habitual.

§ 2º A Prefeitura de São José dos Campos poderá restringir a definição de famílias elegíveis com base na proximidade do empreendimento habitacional à atual residência do candidato.

§ 3º A Prefeitura de São José dos Campos poderá decidir pela não incidência dos impedimentos previstos neste artigo, com base em análise social realizada através de processo interno individual, cabendo à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, a decisão final sobre a não incidência dos impedimentos.

§ 4º O disposto no "caput" do §3º deste artigo não se aplica a quem se enquadre em um ou mais critérios estabelecidos no art. 9º da Lei n. 14.620 de 13 de julho de 2023.

Art. 4º Para fins de caracterização a que se refere o inciso III do art.3º, a família deve atender a no mínimo, um dos requisitos de déficit habitacional descrito a seguir:

I - viver em habitação precária, caracterizada por domicílio cuja parede não seja de alvenaria ou de madeira aparelhada ou domicílio particular improvisado;

II - encontrar-se em situação de coabitação, caracterizada pela soma das famílias conviventes em um mesmo domicílio que possuam a intenção de constituir domicílio exclusivo, comprovado por meio de autodeclaração;

III. - encontrar-se em situação de adensamento excessivo em domicílio alugado, caracterizado pelo número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório, calculado pela razão do total de residentes do domicílio pelo número de dormitórios do domicílio;

IV - encontrar-se em situação de ônus excessivo com aluguel, caracterizado por famílias que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel, comprovado pela razão de valor expresso em contrato ou recibo de aluguel pela renda familiar mensal;

V - encontrar-se em aluguel social provisório, comprovado por meio de ateste da Prefeitura de São José dos Campos;

VI - encontrar-se em situação de rua ou com trajetória de rua, comprovado por meio de ateste da Prefeitura de São José dos Campos.

#### CAPÍTULO IV

#### DEMANDA FECHADA / DIRETA

Art. 5º A indicação da demanda fechada/direta de famílias para as unidades habitacionais

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

produzidas ou outras modalidades de atendimento no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município de São José dos Campos poderá ser realizada pela Prefeitura de São José dos Campos nas seguintes condições:

I - famílias que tenham perdido seu único imóvel em razão de situação de emergência ou estado de calamidade pública formalmente reconhecido por ato governamental;

II - famílias que tenham sido removidas de suas moradias devido à realização de obras públicas federais, estaduais ou municipais;

III - famílias residentes em áreas de risco classificadas como "alto" ou "muito alto", conforme laudos da Defesa Civil ou Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR);

IV - Em casos de sentença judicial.

Parágrafo único. As famílias indicadas diretamente na demanda fechada deverão atender ao disposto neste Decreto.

#### CAPÍTULO V

#### HIERARQUIZAÇÃO DAS FAMÍLIAS

Art. 6º A hierarquização das famílias será realizada pela Prefeitura de São José dos Campos, priorizando aquelas que atendam ao maior número dos seguintes critérios:

I - mulher na condição de responsável pela unidade familiar, declarada no CadÚnico;

II - pessoa negra na composição familiar, declarada no CadÚnico;

III - pessoa com deficiência na composição familiar, comprovado por avaliação biopsicossocial de que trata o § 1º do art. 2º da Lei n. 13.146, de 6 de julho de 2015, regulamentada pelo Decreto n. 11.063, de 04 de maio de 2022;

IV - idoso na composição familiar, comprovado por documento civil no qual conste a data de nascimento;

V - criança ou adolescente na composição familiar, comprovado por documento de certidão de nascimento, de guarda ou de tutela;

VI - pessoa com câncer ou doença rara crônica e degenerativa, comprovado por laudo médico, conforme lista de doenças apresentada na Portaria Interministerial MTP/MS n. 22, de 21 de agosto de 2022;

VII - mulheres vítimas de violência doméstica e familiar na composição familiar, conforme o

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

disposto na Lei n. 11.340, de 7 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha), comprovado por comprovante de registro da denúncia pelo Ministério Público junto ao Cadastro Nacional de Violência Doméstica, instituído pela Resolução CNMP n. 135, de 26 de janeiro de 2016, alterada pela Resolução CNMP n. 167, de 23 de maio de 2017;

VIII - Integrantes de povos indígenas e quilombolas, declarados no CadÚnico;

IX - residentes em área de risco de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas e processos geológicos ou hidrológicos correlatos, conforme Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR, mapeamento de riscos produzido pelo Serviço Geológico do Brasil - CPRM ou laudo da Defesa Civil estadual ou municipal;

X - Beneficiário cujo contrato foi distratado ou rescindido involuntariamente, conforme normativo específico, a ser indicado pela Prefeitura de São José dos Campos ao Agente Financeiro;

XI - Famílias que habitam ou trabalham a, no máximo 05 (cinco) quilômetros de distância do centro do empreendimento habitacional;

XII - Famílias inscritas no cadastro habitacional há mais de 10 (dez) anos, comprovado por protocolo de inscrição no cadastro ou documento similar;

XIII - Encontrar-se em situação de rua ou com trajetória de rua, comprovado por meio de ateste da Prefeitura de São José dos Campos;

XIV - Famílias que comprovem residência no município de São José dos Campos a pelo menos 10 (dez) anos.

§ 1º No que diz respeito aos casos que se enquadrem no inciso VII do art. 6º deste Decreto, a depender do programa e dos critérios do Agente Financeiro responsável pelo programa, a Prefeitura de São José dos Campos poderá utilizar outros meios para comprovação de situação de violência doméstica e familiar, com interlocução com os serviços da rede socioassistencial, jurídica e de segurança pública que atendem e acompanham tais situações.

§ 2º No que diz respeito ao Inciso XIII deste artigo, o Município deverá levar em consideração o disposto no art. 5º da Portaria Conjunta MDS/MCID/MDHC N. 4 DE 20/04/2025, que descreve o seguinte: "Art. 5º O Ente Público Local deverá reservar, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais para pessoas e famílias em situação de rua ou com trajetória de rua, nos empreendimentos do MCMV-FAR localizados no Distrito Federal, nas capitais brasileiras e nos municípios com mais de 1.000 pessoas em situação de rua de acordo com registros do CadÚnico atualizados até outubro de 2024".

Art. 7º Caso haja famílias que atendam ao mesmo número de critérios no limite da quantidade de unidades habitacionais disponíveis, será aplicado como critério de desempate:

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

I - maior idade do titular inscrito, comprovada por documentação oficial contendo a data de nascimento;

II - maior tempo de inscrição habitacional;

III - maior tempo de residência no município;

IV - sorteio público, caso o empate ainda persista.

Art. 8º A Prefeitura de São José dos Campos, deve reservar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais para beneficiários em situação de risco e vulnerabilidade caracterizada pelo atendimento por meio do Programa Bolsa Família - PBF, Benefício de Prestação Continuada - BPC, ou presença de pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme Lei n. 13.985 de 07 de abril de 2020, ou outros que vierem a substituí-los no momento da pesquisa de enquadramento.

Art. 9º A Prefeitura de São José dos Campos deve reservar, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais para cada uma das seguintes categorias:

I - pessoas idosas, na condição de titulares do benefício habitacional, observando-se a prioridade especial prevista no art. 3º, § 2º, da Lei n. 14.423, de 22 de julho de 2022; e

II. pessoas com deficiência, observando a prioridade especial prevista pelos artigos 31 e 32, da Lei n. 13.146, de 6 de julho de 2015.

Parágrafo único. O percentual estabelecido no caput poderá ser composto por beneficiários do Programa Bolsa Família ou pelos demais programas elegíveis, conforme demanda habitacional do município.

Art. 10. Dentre os inscritos com cadastro atualizado junto à Secretária de Habitação e Regularização Fundiária, será realizada classificação por ordem de pontuação, aplicando-se 1 (um) ponto para cada item previsto no art. 6º deste Decreto.

## CAPÍTULO VI

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11. Os dados das famílias inscritas no programa habitacional deverão ser atualizados a cada 24 (vinte e quatro) meses pelos munícipes titulares do cadastro, por meio do sítio eletrônico da Prefeitura (PrefBook) ou em locais físicos indicados pelo Município, como condição para que permaneçam aptos a concorrerem ao atendimento habitacional definitivo.

Parágrafo único. Após ultrapassar o prazo máximo estabelecido por este artigo sem a devida atualização, o cadastro estará expirado, podendo ser ativado pelo candidato a qualquer

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

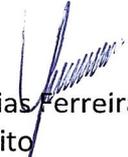
tempo.

Art. 12. A Prefeitura de São José dos Campos deverá manter disponível para consulta da população, em sítio eletrônico, a relação atualizada das famílias incluídas no cadastro previsto no art. 2º deste Decreto, observadas as condicionantes da legislação pertinente à proteção de dados.

Art. 13. As pesquisas de enquadramento das famílias e a verificação dos documentos apresentados pelo candidato serão de responsabilidade dos Agentes Financeiros autorizados, incluindo instituições financeiras públicas e privadas habilitadas pelo Município e demais órgãos competentes, com a supervisão da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e em conformidade com as normativas vigente e suas alterações.

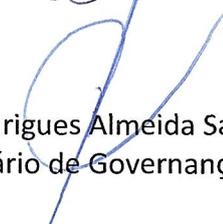
Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José dos Campos, 18 de agosto de 2025.

  
Anderson Farias Ferreira  
Prefeito

  
Fábio Rayel Pasquini  
Secretário de Habitação e Regularização Fundiária

  
José Nabuco Sobrinho  
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças

  
Jhonis Rodrigues Almeida Santos  
Secretário de Governança

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco.

  
Everton Almeida Figueira  
Diretor de Assuntos Legislativos