



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 001.01.2026

Santo André, 05 de janeiro de 2026.

A Sua Excelência o Senhor
CARLOS ROBERTO FERREIRA
Presidente da
Câmara Municipal de Santo André

Assunto: Ofício nº 312/2025 – G.P. – Proc. CM nº 6123/2025 – Cota nº 46/2025.

Senhor Presidente,

Em atenção ao ofício em referência, onde solicita manifestação a respeito do **Projeto de Lei nº 246/2025**, de iniciativa do **Legislativo**, que dispõe sobre a regularização de imóveis sob responsabilidade da Empresa Municipal de Habitação Popular (EMHAP) e estabelece medidas para garantir o direito à moradia no Município de Santo André, cumpremos apresentar os seguintes esclarecimentos:

Os Princípios do Direito à Moradia e da Dignidade da Pessoa Humana, previstos no art. 6º da Constituição Federal de 1988, asseguram o mínimo necessário para uma existência digna. No entanto, cabe ressaltar que, no caso dos imóveis comercializados pela Empresa de Habitação Municipal de Santo André - EMHAP, os mutuários firmam contratos que estabelecem obrigações recíprocas entre as partes, desse modo, os referidos princípios não se sobrepõem aos deveres decorrentes do contrato, tampouco os eximem do adimplemento das obrigações.

Ademais, não é viável regularizar as cessões de imóveis, conforme proposto nos incisos I e II do art. 2º do projeto de lei ora analisado, sem que haja a prévia anuênciada Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André - EMHAP, uma vez que os imóveis comercializados exercem uma função social, voltada a aquisição de moradia para a população de baixa renda, oferecendo condições de financiamento acessíveis. Portanto, é imprescindível a análise socioeconômica dos beneficiados, logo, não é autorizado que terceiros ocupem o imóvel sem a prévia anuênciada EMHAP.

Vale registrar que, atualmente, o contrato celebrado entre a Empresa Municipal de Habitação - EMHAP e o mutuário prevê a "Cláusula de Alteração Econômica do Ocupante", permitindo que o mutuário, diante de uma situação econômica desfavorável, contate a EMHAP para uma negociação de suas pendências.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

No entanto, não é possível a suspensão do pagamento das parcelas do financiamento habitacional, conforme entendimento jurisprudencial, uma vez que é dever do beneficiário arcar com as responsabilidades contratuais estabelecidas. A dificuldade financeira ou vulnerabilidade social, não podem ser invocadas como justificativa para o descumprimento contratual, sob pena de violação à própria segurança jurídica.

Ademais, a devolução proporcional dos valores investidos é inviável, sob pena de caracterizar o enriquecimento ilícito, além de acarretar em prejuízo econômico. O perdimento integral das parcelas pagas, é uma forma de compensar a indisponibilidade do bem durante o período em que o mutuário usufruiu do bem sem realizar as devidas contraprestações.

A manutenção e o desenvolvimento do programa habitacional dependem diretamente dos recursos provenientes desses contratos, sendo essencial a preservação de sua sustentabilidade financeira para que a política pública habitacional seja efetivamente continuada.

Vale ressaltar que está em fase de estudos um projeto de lei, do Poder Executivo, que visa garantir legalidade aos procedimentos da EMHAP, além de prever a regularização das cessões, desde que o ocupante atual do imóvel possa comprovar os requisitos como boa-fé.

Além disso, o estudo prevê as responsabilidades do novo titular do imóvel e a vedação da alienação de imóveis que possuam débitos em aberto, entre outros aspectos.

Por fim, importante destacar que grande parte das medidas pretendidas pelo PL CM 246/2025 são de caráter constitucional, uma vez que visam adentrar a questões de direito civil, cuja competência de legislar é exclusiva da União, a exemplo do art. 2º, que visa legalizar os chamados “contratos de gaveta” e beneficiar os adquirentes irregulares, desconsiderando decisões judiciais, o que não seria factível em nenhuma hipótese legal .

Pelas razões técnicas acima expostas o projeto de lei não merece prosperar

Ao ensejo, subscrevemo-nos com apreço.

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André