



CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

PROJETO DE LEI

PROJETO DE LEI CM ____/2025, 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.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ APROVA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Esta Lei tem como finalidade instituir medidas voltadas à regularização de imóveis construídos ou administrados pela Empresa Municipal de Habitação Popular – EMHAP, com o objetivo de garantir o direito social à moradia aos cidadãos do Município de Santo André, nos termos do art. 6º e do art. 1º, inciso III, da Constituição Federal, que consagram, respectivamente, o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana como fundamentos da República.

Art. 2º Poderão ser beneficiários desta Lei os munícipes que:

- I – estejam na posse do imóvel, ainda que por meio de contratos particulares de compra e venda (“contratos de gaveta”);
- II – tenham adquirido o imóvel de terceiros, mesmo em desacordo com as normas contratuais originais da EMHAP;
- III – estejam com ações judiciais em trâmite referentes à propriedade do imóvel ou em fase de execução judicial;
- IV – estejam inadimplentes ou em risco iminente de perda do imóvel, por comprovadas dificuldades financeiras.

Art. 3º A regularização abrangerá os imóveis alienados de forma irregular, sem prévia autorização da EMHAP ou fora do prazo contratual, desde que o atual ocupante comprove:

- I – posse legítima e pacífica do imóvel;
- II – vínculo de aquisição, ainda que informal, com o titular original;
- III – residência habitual e uso do imóvel como domicílio principal.

Art. 4º A EMHAP será responsável por conduzir e acompanhar o processo de regularização, devendo fornecer toda a documentação necessária e adotar as providências administrativas e jurídicas para formalização da propriedade, com o objetivo de evitar reintegrações de posse que contrariem o direito à moradia.





CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

Art. 5º O novo titular será responsável pelo pagamento das despesas relativas à regularização, que incluirão:

- I – prestações em aberto e débitos anteriores;
- II – juros, multas e encargos de mora;
- III – custas processuais e administrativas;
- IV – honorários sucumbenciais fixados em 10% (dez por cento) do valor total da dívida, nos casos em que houver ação judicial ou execução.

§1º O pagamento dos honorários sucumbenciais terá prioridade sobre os demais débitos e poderá ser parcelado, de acordo com a capacidade financeira do beneficiário.

§2º Todos os valores poderão ser incorporados ao saldo devedor e pagos em prestações, conforme avaliação socioeconômica realizada pela EMHAP.

Art. 6º O beneficiário poderá solicitar a suspensão do pagamento das prestações por até 6 (seis) meses, desde que:

- I – a inadimplência não ultrapasse 3 (três) prestações consecutivas;
- II – comprove perda ou redução significativa de renda, mediante apresentação de extratos bancários, comprovantes de rendimento ou declaração de situação econômica.

§1º Durante o período de suspensão, não será aplicada multa, mas incidirão juros legais.

§2º Caso o munícipe regularize suas prestações por 24 (vinte e quatro) meses consecutivos, poderá solicitar novo período de suspensão, limitado a 2 (duas) vezes no total.

§3º Caso persista a dificuldade financeira, o beneficiário poderá solicitar à EMHAP a venda do imóvel ou a permuta por unidade de menor valor, de modo a reequilibrar sua condição financeira e manter o acesso à moradia.

Art. 7º Nos casos em que o munícipe não conseguir manter o imóvel, poderá requerer à EMHAP:

- I – a venda do imóvel pelo valor de mercado, com devolução proporcional dos valores comprovadamente investidos na aquisição e manutenção da posse;
- II – a permuta por unidade habitacional de menor valor, localizada em área regularizada e sem débitos pendentes.

Art. 8º O descumprimento das obrigações assumidas após a regularização implicará na assinatura de termo de compromisso autorizando a EMHAP a ingressar com ação judicial para retomada do imóvel, garantindo a preservação do patrimônio público e o cumprimento das condições pactuadas.

Art. 9º Esta Lei fundamenta-se nos princípios e diretrizes do Programa “EMHAP Legal” e será aplicada exclusivamente aos imóveis sob responsabilidade da EMHAP, com vistas à promoção da segurança jurídica, da inclusão social e do respeito aos direitos fundamentais.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.





CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

Justificativa

Este Projeto de Lei tem como objetivo assegurar o **direito constitucional à moradia**, previsto no **art. 6º da Constituição Federal**, além de dar efetividade ao **princípio da dignidade da pessoa humana** (art. 1º, III), ao criar mecanismos que regularizem a situação de municípios em posse de imóveis construídos ou administrados pela EMHAP.

A proposição considera, ainda, o disposto no **art. 23, inciso IX**, da Constituição, que determina ser competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Muitos cidadãos, por dificuldades financeiras, ausência de regularização fundiária ou por negociações informais, encontram-se hoje em situação de vulnerabilidade jurídica e social. Esta Lei busca amparar esses cidadãos, conferindo segurança jurídica, evitando reintegrações de posse e assegurando que ninguém seja privado de sua moradia sem o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

Além disso, a iniciativa visa fortalecer o papel do Município como garantidor de políticas públicas de habitação, permitindo alternativas como parcelamentos, suspensões temporárias de pagamento, e soluções negociais justas para inadimplentes. Com isso, promove-se o equilíbrio entre o interesse público e a proteção dos direitos dos cidadãos.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei é um importante instrumento de justiça social, inclusão e efetivação de direitos fundamentais, reafirmando o compromisso de Santo André com o desenvolvimento humano e a dignidade de sua população.

Plenário "João Raposo Rezende Filho - Zinho", 15 de agosto de 2025

Ver. Osvaldinho

VEREADOR

