



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 098.08.2026

Santo André, 17 de agosto de 2026.

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

Assunto: Projeto de Lei Ordinária.

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 25**, de 17 de agosto de 2026, que institui o “Programa Regulariza EMHAP” no âmbito da Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André – EMHAP.

Visa a presente propositura regulamentar a utilização e a transferência dos imóveis financiados pela Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André – EMHAP e, ainda, assegurar a proteção do interesse público, o respeito às normas habitacionais e a promoção do acesso justo à moradia digna.

A medida busca conferir maior segurança jurídica às operações, disciplinar a transferência dos imóveis, estabelecer requisitos para os novos adquirentes e assegurar o cumprimento das obrigações contratuais, preservando a finalidade social dos empreendimentos habitacionais.

Por derradeiro, o projeto de lei estabelece condições para refinanciamento e quitação antecipada dos contratos, visando promover maior regularidade e efetividade na gestão dos financiamentos habitacionais.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 370035003400350038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Neste contexto, considerando o interesse público contido no presente projeto de lei, aguarda este Executivo venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar a presente propositura, convertendo-a em diploma legal, solicitando, para tanto, caráter de urgência nos termos dispostos no art. 45, § 1º da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA
DE SOUZA
JUNIOR:4117054
4819

Assinado de forma
digital por GILVAN
FERREIRA DE SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2026.08.18
09:34:09 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 25, DE 17.08.2026

INSTITUI o “Programa Regulariza EMHAP”, no âmbito da Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André – EMHAP.

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 4.396/2025,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o “Programa Regulariza EMHAP”, no âmbito da Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André – EMHAP.

Parágrafo único. O Programa tem por finalidade regulamentar a utilização e a transferência dos imóveis financiados pela EMHAP e, ainda, assegurar a proteção do interesse público, o respeito às normas habitacionais e a promoção do acesso justo à moradia digna.

CAPÍTULO II DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

Art. 2º O imóvel adquirido da Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André – EMHAP somente poderá ser alienado pelo mutuário após o decurso do prazo de 02 (dois) anos, contados da data de assinatura do contrato de financiamento.

§ 1º A alienação de que trata o *caput* deste artigo fica condicionada à regularidade de todos os débitos e prestações junto à EMHAP e os decorrentes de acordos firmados com terceiros.

§ 2º É vedada, ainda, a alienação de imóvel que possua débitos relativos a impostos, taxas, tarifas e despesas condominiais, inclusive aqueles objetos de cobrança judicial.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

§ 3º A transferência do imóvel por alienação, somente poderá ser realizada uma única vez e exclusivamente para pessoa física que atenda aos requisitos previstos nesta lei.

§ 4º Eventual bônus concedido a título de subsídio no financiamento original tem caráter pessoal e intransferível, não podendo ser aproveitado em novo financiamento, ficando reservada à EMHAP a análise de nova concessão ao adquirente.

§ 5º Realizada a alienação de que trata este artigo, o alienante ficará impedido de adquirir outro imóvel financiado pela EMHAP ou pelo Município de Santo André.

Art. 3º Para a aquisição do imóvel, o novo adquirente deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – residir ou exercer atividade laboral no Município de Santo André há, no mínimo, 02 (dois) anos;

II – não ser proprietário de outro imóvel localizado no Município de Santo André;

III – não possuir contrato de financiamento habitacional vigente referente a imóvel situado no Município de Santo André;

IV – não ter sido beneficiado por programas habitacionais da EMHAP ou por quaisquer outros programas habitacionais de interesse social;

V – comprovar renda, na forma e nos critérios estabelecidos pela regulamentação aplicável.

CAPÍTULO III **DAS OBRIGAÇÕES DO NOVO ADQUIRENTE**

Art. 4º A alienação realizada nos termos desta lei vincula o adquirente ao cumprimento das obrigações contratuais, sob pena de rescisão imediata do contrato, na hipótese da ocorrência de qualquer das seguintes situações:

I – atrasar o pagamento de 03 (três) prestações mensais, consecutivas ou alternadas;

II – praticar, sendo o adquirente, familiares ou dependentes listados na Ficha Socioeconômica, atos que violem a ordem, a moral, o direito de vizinhança ou que causem embaraços à administração do condomínio;

III – alienar, ceder, locar, ceder em comodato ou transferir a posse ou a propriedade do imóvel, a qualquer título, sem prévia e expressa anuência da EMHAP;





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

IV – destinar o imóvel, total ou parcial, para fim diverso da residência exclusiva do adquirente e de seu núcleo familiar declarado;

V – não ocupar o imóvel como residência no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato;

VI – desocupar o imóvel, a qualquer tempo, durante a vigência contratual;

VII – ocupar o imóvel de forma esporádica ou temporária, não o utilizando com o intuito de nele estabelecer residência;

VIII – realizar qualquer obra sem a prévia autorização da EMHAP;

IX – prestar informações falsas quando da celebração do contrato;

X – deixar de pagar os impostos, taxas, contribuição de melhoria que incidam ou que venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o imóvel.

CAPÍTULO IV DOS PRAZOS E DA QUITAÇÃO

Art. 5º O prazo do refinanciamento fica limitado a 35 (trinta e cinco) anos, contados da data inicial do contrato.

Parágrafo único. O refinanciamento será concedido uma única vez por contrato, não podendo a soma do seu prazo de vigência com a idade do mutuário mais jovem exceder a 80 (oitenta) anos e 06 (seis) meses.

Art. 6º Fica concedido o desconto de 10% (dez por cento), sobre o saldo devedor vincendo, ao mutuário que quitar antecipadamente o financiamento.

Art. 7º O saldo residual cobrado ao final do contrato corresponderá ao valor atualizado mensalmente, deduzidas as parcelas pagas regularmente e as pagas a título de amortização, de acordo com cronograma do contrato.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º A alienação de imóvel de que trata esta lei fica condicionada à prévia e expressa anuência da EMHAP, devendo observar a regulamentação interna e os procedimentos vigentes na empresa pública.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no *caput* deste artigo sujeitará o mutuário às sanções contratuais cabíveis, inclusive à rescisão plena do contrato com a consequente retomada do imóvel.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Art. 9º Fica indeferido, de plano, os pedidos de alienação de imóveis que não atendam aos requisitos estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. A EMHAP adotará as medidas administrativas e judiciais cabíveis, para a retomada do imóvel, quando constatada sua cessão ou transferência a terceiros sem prévia anuência.

Art. 10. O disposto nesta lei não se aplica aos contratos de concessão onerosa de uso de imóvel.

Art. 11. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 17 de agosto de 2026.

GILVAN FERREIRA DE
SOUZA
JUNIOR:41170544819

Assinado de forma digital por
GILVAN FERREIRA DE SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2026.08.18 09:35:22
-03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

