



PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o parcelamento, em até 120 (cento e vinte) meses, de débitos relativos à regularização de imóveis pertencentes à COHAB/SC, decorrentes de ações judiciais com trânsito em julgado, e dá outras providências.

Art. 1º Fica a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC obrigada a conceder parcelamento em até 120 (cento e vinte) prestações mensais e sucessivas para a quitação de débitos relativos à regularização de imóveis anteriormente objeto de retomada judicial por inadimplemento contratual.

Art. 2º O parcelamento previsto nesta Lei aplica-se exclusivamente aos casos em que:

- I – o imóvel tenha sido objeto de ação judicial com trânsito em julgado, resultando na retomada do bem pela COHAB/SC;
- II – o ocupante seja morador originário ou integrante do núcleo familiar originalmente beneficiário do programa habitacional;
- III – seja comprovada a hipossuficiência econômica do ocupante ou de seu núcleo familiar;
- IV – exista proposta formal de regularização extrajudicial apresentada pela COHAB/SC, visando à permanência da família no imóvel.

Art. 3º Para fins desta Lei, considera-se hipossuficiente a família cuja renda mensal não ultrapasse 5 (cinco) salários mínimos, ou outro critério que venha a ser definido em regulamentação específica.

Art. 4º O parcelamento poderá abranger:

- I – o valor atualizado da avaliação do imóvel;
- II – honorários advocatícios decorrentes das ações judiciais;
- III – demais encargos administrativos eventualmente incidentes.

§ 1º O parcelamento será formalizado mediante termo de confissão de dívida e compromisso de regularização habitacional.

§ 2º A COHAB/SC poderá conceder redução proporcional de encargos moratórios, observados o interesse público e as diretrizes da política estadual de habitação.

Art. 5º O não pagamento de parcelas consecutivas ou alternadas poderá implicar a rescisão do acordo, autorizando a COHAB/SC a adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Art. 6º A regulamentação desta Lei poderá estabelecer critérios complementares de análise socioeconômica, bem como procedimentos operacionais necessários à efetivação do parcelamento.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões,

Deputado Marcius Machado

## JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por finalidade possibilitar a regularização habitacional de famílias de baixa renda residentes em imóveis vinculados a programas habitacionais da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC, os quais foram objeto de ações judiciais com trânsito em julgado em razão de inadimplemento contratual.

Os casos concretos que motivam esta proposição demonstram que, embora haja decisões judiciais que consolidam a propriedade dos imóveis em favor da COHAB/SC, a própria Companhia tem adotado postura conciliatória, ofertando aos ocupantes a possibilidade de regularização mediante pagamento do valor atualizado do imóvel e dos honorários advocatícios.

Em diversas situações, o valor apresentado – como o montante de R\$ 40.300,00 (quarenta mil e trezentos reais), com opção de pagamento em apenas 10 parcelas – revela-se completamente incompatível com a realidade socioeconômica das famílias envolvidas, muitas delas em situação de vulnerabilidade e integrantes de programas de habitação popular.

O curto prazo de parcelamento inviabiliza a adesão e frustra a finalidade social da política habitacional. A ampliação do prazo para até 120 meses permite adequar o valor das parcelas à capacidade de pagamento dos beneficiários, garantindo efetividade ao direito fundamental à moradia.

A medida possui robusto amparo constitucional:

\* O art. 6º da Constituição Federal estabelece a moradia como direito social fundamental.

\* O art. 23, inciso IX, atribui competência comum aos entes federativos para promover programas de habitação.

\* O art. 182 determina que a política urbana deve assegurar o bem-estar dos habitantes e o cumprimento da função social da cidade.

No plano infraconstitucional, destacam-se:

\* O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que reforça o princípio da função social da propriedade;

\* A Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, voltado a garantir moradia digna à população de baixa renda.

A jurisprudência pátria, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, tem reconhecido que a moradia integra o núcleo essencial da dignidade humana, cabendo ao poder público adotar medidas que viabilizem a permanência de famílias vulneráveis em suas residências.

Importa ressaltar que a COHAB/SC não atua como entidade privada de finalidade lucrativa, mas como instrumento de execução da política habitacional estadual, o que legitima a adoção de condições diferenciadas para negociação de dívidas, quando presentes relevantes razões de interesse social.

Ao facultar o parcelamento mais amplo, o Estado não renuncia ao crédito, mas cria meios efetivos para sua recuperação, ao mesmo tempo em que promove justiça social, evita litígios, reduz despejos e fortalece a função social da propriedade.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei harmoniza o interesse público, a sustentabilidade financeira da política habitacional e a proteção das

famílias de baixa renda, contribuindo para a construção de uma sociedade mais justa e solidária.

Por todo o exposto, solicita-se o apoio dos nobres Parlamentares para a aprovação desta proposição.



**ELEGIS**  
Sistema de Processo  
Legislativo Eletrônico

Documento assinado eletronicamente por **Marcus da Silva Machado**, em 01/04/2026, às 18:30.

---