

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 6.342, DE 2009

Institui no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, o Serviço de Moradia Social para famílias de baixa renda.

Autor: Deputados PAULO TEIXEIRA e
ZEZÉU RIBEIRO

Relator: Deputado RUBENS OTONI

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em tela, de autoria dos ilustres Deputados PAULO TEIXEIRA e ZEZÉU RIBEIRO, objetiva articular um sistema de provimento habitacional para famílias de baixa renda, sob a forma de um Serviço de Moradia Social (SMS), incluso no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

A proposição foi distribuída à Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU, à Comissão de Finanças e Tributação – CFT (mérito e art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados – RICD) e Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania – CCJC (art. 54 do RICD). O trâmite segue as regras do poder conclusivo das comissões (art. 24, inciso II, do RICD). Na CDU, foi aprovada na forma de um substitutivo elaborado pelo relator, Deputado LEOPOLDO MEYER.

Recebido o processo na CFT, foi aberto o prazo regimental de emendas. Não foram apresentadas emendas pelos Parlamentares.

É o nosso Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Como registrado anteriormente, cabe à CFT neste processo a análise tanto da adequação orçamentária e financeira, quanto do mérito.

Do ponto de vista da adequação orçamentária e financeira, em princípio nos preocupa fato de o projeto de lei pretender instituir um serviço de caráter permanente e colocar em destaque a gratuidade do provimento habitacional. Também deve ser questionada a criação de um novo fundo público voltado à moradia, uma vez que já existe o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), instituído pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e o Fundo de Arrendamento Residencial, criado a partir de autorização constante na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.

Esses pontos já haviam sido em parte levantados no parecer anteriormente formulado (mas não votado) na CFT, quando o relator era o Deputado JOSÉ GUIMARÃES.

Ocorre que, do ponto de vista do mérito, a proposta parece muito positiva. Incentivar formas alternativas de provimento de moradia, além do financiamento de novas unidades habitacionais como vem fazendo o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), é um desafio que se impõe. Nunca solucionaremos os problemas habitacionais se não atuarmos com regularização fundiária de favelas e outras ocupações irregulares, com locação social, com recuperação de áreas urbanas degradadas etc. O projeto de lei aqui em exame procura preencher parte dessa lacuna. O substitutivo da CDU caminha na mesma perspectiva. Os dois textos merecem, portanto, toda a nossa atenção.

Para que possamos aprovar as principais ideias trazidas pela proposta e no substitutivo da CDU, sem esbarrar nos problemas de base

orçamentária e financeira, que também estão presentes no texto aprovado pela CDU, o caminho é a redação de uma Subemenda Substitutiva da CFT.

Nossa sugestão é que, no lugar de instituir o Serviço de Moradia Social, seja criado um subsistema de locação social incluso no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Esse subsistema seria alicerçado nas fontes de recursos já direcionadas ao SNHIS.

A aplicação do Subsistema de Locação Social (SLS) será efetivada em consonância com a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), bem como com as diretrizes e objetivos dos respectivos planos plurianuais, as metas e prioridades fixadas pelas leis de diretrizes orçamentárias e no limite das disponibilidades propiciadas pelas leis orçamentárias anuais.

Assim, somos pela compatibilidade e adequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 6.342, de 2009, em relação à Lei Orçamentária Anual, à Lei de Diretrizes Orçamentária e ao Plano Plurianual, e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), ambos na forma da Subemenda Substitutiva aqui apresentada; e no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.342, de 2009 e do Substitutivo da CDU, na forma da Subemenda Substitutiva.

É o nosso Voto.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado Rubens Otoni PT/GO

Relator

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

SUBEMENDA SUBSTITUTIVA AO PROJETO DE LEI Nº 6.342, DE 2009

(e ao Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano)

Cria, no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o Subsistema de Locação Social (SLS).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei cria o Subsistema de Locação Social (SLS) no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), instituído pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, visando à universalização do acesso das famílias de baixa renda à moradia e à garantia do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal.

Parágrafo Na implantação e operação do SLS, devem ser respeitadas as políticas estaduais e municipais de habitação e desenvolvimento urbano.

Art. 2º O SLS tem por objetivos:

I – garantir moradia digna para a população de baixa renda;

II – ampliar as formas de acesso à moradia, complementando o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e outros programas de aquisição de moradia social e provimento habitacional;

III – fomentar a utilização do estoque imobiliário ocioso e da infraestrutura instalada nos perímetros urbanos;

IV – auxiliar a preservação e recuperação do patrimônio cultural de caráter arquitetônico, histórico e paisagístico.

Art. 3º O SLS deverá ser regido pelos princípios definidos pelo SNHIS e, também, pelos que seguem:

I – responsabilidade do Poder Público pela oferta de moradia à população de baixa renda;

II – cooperação entre os entes federados para a solução dos problemas habitacionais, incluindo o financiamento conjunto das ações a cargo do Poder Público;

III – diversidade e complementaridade nas formas de acesso à moradia;

IV – articulação e integração das políticas públicas, incluindo as políticas urbanas, de promoção social e de preservação do patrimônio cultural de caráter arquitetônico, histórico e paisagístico.

Art. 4º O SLS deverá observar as diretrizes definidas pelo SNHIS e, também, as que seguem:

I – adoção de medidas para ampliar a oferta de imóveis públicos e privados direcionados à locação social;

II – constituição de parque imobiliário destinado ao SLS, priorizadas as áreas urbanas consolidadas dotadas de infraestrutura e dinâmica urbana, com acesso a transportes coletivos e oportunidades de emprego;

III – gestão compartilhada do SLS, por meio de parcerias entre o poder público e a sociedade civil;

IV – adequação dos empreendimentos habitacionais às características da demanda local, incluindo aspectos socioeconômicos e ambientais;

V – acompanhamento socioeducativo prévio e posterior à ocupação das unidades habitacionais.

Art. 5º O SLS é destinado a famílias de baixa renda, incluindo as unipessoais, conforme critérios definidos pelo SNHIS e pelas políticas habitacionais estaduais e municipais, priorizadas as famílias que pertençam aos seguintes segmentos:

I – idosos com idade igual ou superior a sessenta anos;

II – moradores de rua ou de áreas de risco, insalubres ou protegidas pela legislação ambiental;

III – que possuam entre seus membros pessoas com deficiência;

IV – que estejam em situação de vulnerabilidade ou risco social e pessoal, nos termos da Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993.

§ 1º Somente serão passíveis de atendimento pelo SLS famílias que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias de direitos de aquisição ou arrendatárias de outro imóvel.

§ 2º Os beneficiários do SLS poderão estar inscritos em outros programas habitacionais de interesse social, desde que atendam as respectivas regras para financiamento, mas deverão sair do subsistema assim que efetivado o provimento habitacional de outra forma.

Art. 6º O SLS compreende as seguintes modalidades de ação:

I – locação social de imóveis públicos;

II – locação social de imóveis privados;

III – uso gratuito temporário de imóveis públicos, quando caracterizada situação de vulnerabilidade ou risco social e pessoal;

IV – pagamento de bolsa-aluguel, observado o art. 10 e demais disposições desta Lei;

V – arrendamento residencial, observada a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.

Art. 7º A locação social de imóveis públicos abrangerá unidades habitacionais novas ou requalificadas, de propriedade de pessoa jurídica de direito público, produzidas ou adquiridas de terceiros, priorizados os imóveis próprios dos entes federados que se encontrem vazios ou subutilizados.

Art. 8º A locação social de imóveis privados abrangerá unidades habitacionais novas ou requalificadas, de propriedade de pessoa física ou jurídica de direito privado, alugadas pelo poder público para as finalidades do SLS.

§ 1º O poder público poderá adiantar o pagamento dos aluguéis devidos ao proprietário para viabilizar a recuperação ou construção de unidades a serem disponibilizadas ao SLS.

§ 2º A União, os estados, o Distrito Federal e os municípios poderão, no atendimento do previsto no *caput* deste artigo, editar

normas com o objetivo de conceder incentivos fiscais, financeiros ou creditícios aos proprietários.

Art. 9º Em situações de risco ou desastre natural, ou havendo necessidade de remoção de famílias para intervenção pública, poderá ser adotado o atendimento por meio da bolsa-aluguel.

§ 1º A bolsa-aluguel garante o acesso de famílias de baixo poder aquisitivo ao mercado locatício em caráter emergencial e em imóveis previamente cadastrados, por período determinado, e compreende:

- I – subsídio para o pagamento dos aluguéis mensais;
- II – oferta de garantia, quando necessário.

§ 2º O valor máximo de aluguel mensal permitido para admissão na modalidade prevista no *caput* será composto pelo valor da bolsa-aluguel somado ao valor que o beneficiário puder comprometer, de acordo com a renda familiar mensal.

§ 3º A duração do benefício dependerá de sua inter-relação com outras políticas sociais e será definida em regulamento.

Art. 10º Nas moradias inclusas no SLS serão observadas as seguintes disposições:

- I – a garantia de:
 - a) condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;
 - b) disponibilidade de unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência e idosos, de acordo com a demanda e conforme a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e seu regulamento;
- II – o estímulo à:
 - a) existência de tamanhos variados de unidades, adequados aos diferentes perfis familiares;
 - b) individualização da cobrança das tarifas de água, luz e gás;
 - c) atenção aos padrões de qualidade;
 - d) sustentabilidade ambiental das construções;
 - e) previsão de áreas para atividades coletivas ou de geração de renda;

f) permissão de uso misto como forma de viabilizar economicamente a manutenção dos empreendimentos.

Parágrafo único. As unidades habitacionais selecionadas para a modalidade da bolsa-aluguel deverão apresentar, necessariamente, as seguintes características:

I – ser de uso exclusivamente residencial, sendo vedada a coabitação;

II – possuir boas condições de habitabilidade e bom funcionamento das instalações prediais;

III – possuir tamanho adequado ao número de membros da família;

IV – ser de propriedade privada.

Art. 11º Compõem os recursos do SLS:

I – os recursos destinados ao subsistema no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), instituído pelo art. 7º da Lei nº 11.124, de 2005, ou por outros fundos públicos direcionados à habitação de interesse social;

II – os recursos públicos orçamentários direcionados ao subsistema pela União, estados, distrito federal e municípios;

III – os recursos oriundos de parcerias com órgãos e organizações públicas ou privadas, ou de doações.

Parágrafo único. O atendimento ao disposto nesta Lei será efetivado em consonância com a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), bem como com as diretrizes e objetivos dos respectivos planos plurianuais, as metas e prioridades fixadas pelas leis de diretrizes orçamentárias e no limite das disponibilidades propiciadas pelas leis orçamentárias anuais.

Art. 12º A gestão do SLS será compartilhada entre os entes federados por meio de contratos de gestão, os quais deverão contemplar, no mínimo:

I – critérios para a definição da demanda;

II – fórmula para a construção da viabilidade econômica da locação social e outras ações inclusas no subsistema;

III – instituição de fóruns, junto aos conselhos estaduais ou municipais de habitação ou, se não houver, outros órgãos colegiados que tratem do tema, para acompanhamento, monitoramento e resolução de conflitos oriundos da gestão do subsistema.

Art. 13º O gerenciamento local dos empreendimentos habitacionais inclusos no SLS deverá ser feita, prioritariamente, por entidades sem fins lucrativos, legalmente constituídas com finalidades estatutárias de apoio à melhoria das condições de vida da população de baixa renda e devidamente conveniadas para esse fim com o município.

Parágrafo único. Entre as atribuições do gerente local referido no *caput* deste artigo, incluem-se:

I – a administração condominial ou, se for o caso de condomínio edilício ou urbanístico, do conjunto de unidades habitacionais;

II – o acompanhamento socioeducativo das famílias beneficiárias, contribuindo para o fortalecimento da participação social nos processos decisórios e nas mediações dos programas de inclusão social;

III – a manutenção preventiva e corretiva dos empreendimentos habitacionais, priorizando a orientação e treinamento dos moradores para conservação das instalações;

IV – a participação nos fóruns de acompanhamento, monitoramento e resolução de conflitos do SLS.

Art. 14º Regulamento disporá sobre aspectos operacionais do SLS, especialmente em relação:

I – à fixação das diretrizes e condições gerais para a aplicação de recursos federais ou controlados pela União;

II – à distribuição regional dos recursos e à fixação dos critérios complementares de distribuição desses recursos;

III – aos valores e limites máximos de subvenção federal;

IV – à participação dos beneficiários no custeio da locação social;

V – ao estabelecimento dos mecanismos de gestão necessários;

VI – às competências e atribuições dos entes públicos e privados integrantes do SLS.

Art. 15º Esta Lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2015

Deputado Rubens Otoni PT/GO
Relator