

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **PROJETO DE LEI Nº 103, DE 2015**

Altera dispositivo da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 – Estatuto do Idoso.

**Autor:** Deputado ALCEU MOREIRA

**Relator:** Deputado HEULER CRUVINEL

#### **I – RELATÓRIO**

O projeto de lei em questão objetiva alterar o inc. I do art. 38 da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, de forma a aumentar de 3% para 5% a reserva para idosos das unidades disponibilizadas através de programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos.

O nobre proponente, para justificar a proposição, faz referência ao fato da atual parcela ser insuficiente para atender às necessidades da população carente de terceira idade, que enfrenta dificuldades em obter condições dignas de moradia, justamente na fase de sua vida em que se encontram mais vulneráveis.

Alega, inclusive, que este problema é sentido ainda mais fortemente nas regiões do interior de nosso país que não foram atendidas por programas habitacionais promovidos pelo governo em décadas passadas.

Por todo o exposto, e ressaltando que a proposta não representa um maior desembolso de recursos nos programas de habitação popular, modificando apenas a forma de sua distribuição, o nobre deputado Alceu Moreira, defende a elevação para 5% ampliando o alcance do Estatuto do Idoso.

Após o pronunciamento desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, o mérito da proposição será ainda examinado pela Comissão de Seguridade

Social e Família, e em seguida, a Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania manifestar-se-á sobre sua constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Esgotado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

Segundo dados do IBGE, cerca de 8% da população brasileira tem mais de 65 anos. No ano de 2050, a população brasileira de idosos será superior a de crianças e adolescentes, segundo projeção do mesmo instituto<sup>1</sup>.

Diante de um cenário social em que não se tinha uma legislação que protegesse os nossos idosos, o legislador brasileiro começou a estruturar suas ações em relação aos cidadãos de terceira idade através da Política Nacional do idoso (Lei 8.842/94) que foi o grande marco para extensão desses direitos.

Em 2003, a Lei 10.741 que dispõe sobre o Estatuto do Idoso e deu outras providências. Nesta importante lei foram tratados diversos temas, dentre eles o qual é tópico da presente proposição: a reserva para idosos das unidades disponibilizadas através de programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos

O estatuto do idoso, destina o art. 37 para abordar questões relacionadas a habitação:

*“Art. 37º O idoso tem direito a moradia digna, no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhado de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública ou privada.*

Nesse contexto, fica clara a obrigação do Estado em realizar as medidas necessárias para efetivar os direitos sociais dos idosos, dentre eles o direito a moradia.

O grande obstáculo em questão, é justamente o alcance desta reserva a qual o legislador destinou aos idosos, como se vê:

---

<sup>1</sup> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

*“Art. 38º Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:*

*I- Reserva de 3% (três por cento) das unidades residências para atendimento aos idosos: .  
(...)”*

Infelizmente, o nosso país ainda vai conviver, por um bom tempo, com o déficit habitacional urbano, estimado em cerca de seis milhões de unidades, segundo o estudo realizado pelo Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo<sup>2</sup>

Ademais, vem, em boa hora, a presente proposição que visa minimizar o corrente déficit à parcela populacional das pessoas idosas, visto que aquela realidade, ainda segundo o mesmo estudo, deve se manter crescente nos próximos anos. Entretanto, se faz necessária algumas alterações, pelos motivos os quais discorreremos a seguir.

Os programas habitacionais públicos ou subsidiados com recursos públicos do Governo Federal utilizam como fonte de recursos o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, o Fundo de Desenvolvimento Social – FDS e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. São significativas as diferenças entre as operações em relação à fonte de recurso.

A luz dessas considerações, são significativas as diferenças entre as operações em relação à fonte de recurso. O FNHIS, o FAR e o FDS são abastecidos com recursos do Orçamento Geral da União – OGU. O FGTS é recurso privado, poupança compulsória dos trabalhadores com gestão pública por força da Lei nº 8.036 de 1990. O FAR, o FDS e o FGTS parcialmente são fontes de financiamento do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, principal programa habitacional público. As operações de financiamento do PMCMV carregam as características de cada uma destas fontes.

Assim as operações com recursos do FAR e FDS se destinam exclusivamente para atendimento de famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) – FAIXA 1. O subsídio é quase que 100% do valor da unidade, na medida em que o retorno pelo beneficiário é de 120 parcelas de R\$

---

<sup>2</sup> Estudo publicado no jornal Folha de São Paulo, edição de 12 de julho de 2011.

25,00. Os valores das unidades habitacionais são tabelados pelo Ministério das Cidades variando entre R\$ 56 mil a R\$ 76 mil. As famílias a serem atendidas são selecionadas pelas administrações públicas locais (FAR) ou por entidades sem fins lucrativos previamente cadastradas no Ministério das Cidades (FDS). Os critérios de seleção dos beneficiários tem diretrizes definidas por Portarias do Ministério das Cidades, entre elas, prioridade de atendimento de famílias com membros idosos - Portaria 594, de 18 de dezembro de 2013. Esta Portaria atende a um comando da Lei de regência do PMCMV – Lei nº 11.977 de 2009

*Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:*

*II – disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosa, de acordo com a demanda:  
(...)*

Como se vê, O PMCMV esta em acordo com o Estatuto do Idoso, tornando o atendimento do idoso como item de priorização no processo de seleção para as operações na FAIXA 1.

Diferentemente, nas operações do PMCMV FAIXAS 2 e 3 com recursos do FGTS, a participação da União representa apenas 17,5% do valor do subsidio concedido a cada operação. São beneficiadas famílias com renda de ate R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). O valor do imóvel não é tabelado mais tem valores máximos definidos pelo Conselho Curador do FGTS por porte de cidade que pode chegar a R\$ 190 mil.

As famílias para ter acesso ao financiamento têm que comprovar capacidade de pagamento do valor financiado no prazo de até 300 meses, além de contrapartida de 10% ou 20% do valor do imóvel dependendo do sistema de amortização escolhido. A oferta das unidades é feita a mercado. Há envolvimento de corretores e de correspondentes bancários na etapa de identificação dos compradores. O lançamento do empreendimento para comercialização tem que ser precedido das devidas aprovações nos órgãos competentes, incluindo Prefeituras e Cartórios.

Portanto, o projeto este concluído antes de se conhecer o perfil das famílias que irão adquirir a unidade habitacional. A cada empreendimento destinar 3% para pessoas com necessidades especiais e mais 5% para idosos, sem a garantia de que famílias com esta característica estarão dispostas a adquirir as unidades prejudicará

de forma impactante o negócio imobiliário.

A experiência mostra que as famílias não adquirem unidades adaptadas sem ter necessidade. Estas unidades apresentam dificuldade de comercialização impedindo o retorno do capital investido ou tomado por empréstimo por parte dos incorporadores/construtores.

Na FAIXA 1 as famílias se enquadram apenas pela renda que declaram, nas FAIXAS 2 e 3 devem apresentar capacidade financeira para tomar financiamento e para quitar a parcela de contrapartida obrigatória. As estatísticas fornecidas pela Caixa Econômica Federal relativa ao período de 2009 a março de 2014 indicam que os compradores com mais de 60 anos respondem até 1% de 1,0 milhão de moradias entregues nas FAIXAS 1 e 2.

<b>MCMV ACIMA DE 60 ANOS</b>			
<b>Exercício</b>	<b>Faixa 2 (%)</b>	<b>Faixa 3 (%)</b>	<b>Total (%)</b>
<b>2009</b>	0,90	1,00	<b>0,90</b>
<b>2010</b>	0,90	1,20	<b>0,90</b>
<b>2011</b>	1,00	1,10	<b>1,00</b>
<b>2012</b>	0,90	1,20	<b>0,90</b>
<b>2013</b>	0,80	1,00	<b>0,80</b>
<b>2014</b>	0,80	1,30	<b>0,90</b>
<b>Total</b>	0,90	1,10	<b>0,90</b>

Com essas considerações, sem perder a motivação do PL 103/2015 e sem gerar impactos que desestimularão a produção de unidades habitacionais para as FAIXAS 2 e 3, propomos que a alteração do art. 38 deveria contemplar a ampliação do percentual de atendimento para idosos garantindo amplo acesso para este segmento.

Mediante o exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei 103 de 2015, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em        de        de 2015.

**Deputado HEULER CRUVINEL**

**Relator**

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 103, DE 2015**

Altera dispositivo da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 – Estatuto do Idoso

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** Esta Lei altera dispositivo da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, de forma a aumentar para 5% (cinco por cento) a reserva para idosos das unidades disponibilizadas através de programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos.

**Art. 2º** O art. 38 da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação.

*“Art. 38º Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:*

*I- Reserva de 5% (cinco por cento) das unidades residências para atendimento aos idosos nas operações com 50% ou mais de recursos públicos.*

*II- Nas operações subsidiadas com menos de 50% de recursos públicos o empreendedor fica obrigado a fazer a adaptação para idoso da unidade para a totalidade dos compradores sem alteração no valor de venda.*

*III- Para fins do disposto neste artigo, os recursos provenientes do FGTS não são considerados subsídios ou recursos públicos.*

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Deputado HEULER CRUVINEL

Relator