

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **PROJETO DE LEI Nº 1.071, DE 2015**

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho 2009, para dispor sobre investimento em política de moradia estudantil e dá outras providências.

**Autor:** Deputado FÁBIO SOUSA

**Relator:** Deputado SÍLVIO TORRES

## **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 1.071, de 2015, de autoria do Deputado Fábio Sousa, modifica a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 – que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas – para dispor sobre o investimento em política de moradia estudantil.

O Projeto de Lei propõe o acréscimo de um inciso no art. 2º da Lei, criando mais uma modalidade de implementação do PMCMV. Segundo o novo inciso, a União deverá destinar recursos orçamentários e financeiros aos demais entes da Federação e suas entidades para a construção de empreendimentos habitacionais com a finalidade de oferta de moradia estudantil, nos termos do art. 13 da Lei nº 12.852, de 05 de agosto de 2013, que institui o Estatuto da Juventude. Segundo esse dispositivo, “as escolas e as universidades deverão formular e implantar medidas de democratização do acesso e permanência, inclusive programas de assistência estudantil, ação afirmativa e inclusão social para os jovens estudantes”.

Além disso, o Projeto de Lei determina, em seu art. 2º, que regulamentação do Poder Executivo disporá sobre os critérios de acesso

às vagas nos ditos empreendimentos e a forma de obtenção dos recursos necessários.

Por fim, a proposição dá a definição de moradia estudantil, como aquele local de habitação ofertado ao estudante de ensino superior, para diversos fins – inclusive socialização e atividades extracurriculares –, gerido pelo poder público direta ou indiretamente, segundo critérios também definidos em regulamento.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

Chega, para análise desta Comissão, o Projeto de Lei nº 1.071, de 2015, de autoria do Deputado Fábio Sousa, que modifica a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, para dispor sobre o investimento em política de moradia estudantil.

Com efeito, assiste razão ao autor do projeto na sua alegação de que o investimento do poder público no ensino superior deve ir além de vagas para a educação superior pública federal. É preciso minimizar os efeitos da desigualdade social e regional na permanência no longo prazo dos estudantes carentes no ensino – o que é, aliás, precisamente um dos objetivos do Programa Nacional de Assistência Estudantil, instituído pelo Decreto nº 7.234, de 19 de julho de 2010.

Assim, o projeto em exame tem o potencial de beneficiar, por exemplo, inúmeros estudantes que, obrigados a se deslocar das localidades onde residem para estudar e sem poderem arcar com os custos de locação nas proximidades da instituição de ensino, são frequentemente obrigados a abandonar seus cursos.

Até hoje, entretanto, as iniciativas do Poder Público para solucionar o problema têm sido fragmentadas, inconsistentes e excessivamente dependentes do discernimento pessoal dos gestores universitários. O Projeto de Lei em exame vem sanar essa deficiência.

Avaliamos, pois, que a proposição ainda pode receber aperfeiçoamentos, que serão elencados a seguir, na forma de um Substitutivo:

1º) Antes de tudo, quanto à forma do apoio dado à moradia estudantil, no Projeto de Lei em comento, ele é feito por meio de subsídios à construção de empreendimentos. Essa foi, de fato, a abordagem convencionalmente adotada na política habitacional de uma maneira geral nas últimas décadas. Desde pelo menos o regime militar, ela tem se concentrado quase que exclusivamente no financiamento de novos empreendimentos, a fim de estimular o setor de construção civil, intensivo em mão-de-obra e, em alguns programas, a formação de poupança nas classes menos favorecidas.

Isso, entretanto, trouxe diversos efeitos colaterais negativos. A construção de novas habitações em espaços periféricos afastou os beneficiários da infraestrutura urbana e das oportunidades de trabalho e estudo. Isso forçou o poder público a levar a essas regiões condições mínimas de habitabilidade e, por outro lado, dificultou que fossem honradas as prestações de quitação dos financiamentos pelos beneficiários dos programas. O efeito conjunto desses fatores – isto é, da valorização imobiliária das regiões afetadas e da dificuldade de pagamento pelos beneficiários – é a sua “expulsão branca” para regiões ainda mais periféricas, ou para regiões centrais com condições precárias de habitação, mas mais próximas do mercado de trabalho e da infraestrutura urbana. As áreas originalmente destinadas à habitação social acabam por integrar-se à dinâmica da especulação imobiliária, prejudicando a obtenção dos impactos sociais esperados.

Esses problemas podem ser reduzidos abrindo-se a possibilidade de locação social **no art. 1º** do Projeto de Lei em comento, conforme o Substitutivo, para combinar a criação de novas unidades habitacionais com o aproveitamento de espaços ociosos na cidade, favorecendo a sustentabilidade dos resultados. Essa sustentabilidade é uma qualidade essencial para o público-alvo da proposição em tela – os estudantes carentes –, por minimizar os efeitos da desigualdade social na permanência no ensino no longo prazo.

2º) Para evitar desvios no uso dos imóveis pelo surgimento de um mercado informal, o Projeto de Lei deverá tornar obrigatório que os imóveis ofertados atendam a diretrizes locacionais e arquitetônicas específicas para o perfil estudantil, a serem definidas em regulamentação e que permaneçam com essa destinação exclusiva por um período mínimo de 20 anos, havendo demanda (**cf. os incisos III e IV do art. 3º do Substitutivo**).

3º) Para prevenir comportamentos oportunistas – como a permanência indefinida na condição de estudante para usufruir da moradia –, deve ser explicitado já no Projeto de Lei que o benefício será concedido até um prazo limite, a ser definido por meio de regulamentação. Devem também ser previstas condições obrigatórias continuadas de desempenho do estudante, ajustáveis pelas partes segundo as circunstâncias concretas. Essas propostas são contempladas **no inciso V do art. 3º**.

4º) Também contribuiria para atingir o objetivo anterior a obrigatoriedade de uma contrapartida, ainda que módica, no valor da locação pelos estudantes (**cf. o inciso VI do art. 3º**). Ela poderia ser graduada, por exemplo, segundo a faixa etária dos beneficiários, a sua progressão no curso e a sua capacidade pessoal de pagamento, com critérios definidos em regulamentação e ajustáveis segundo as condições locais. Isso contribuiria, ainda, para a sustentabilidade econômica do Programa.

5º) É conveniente que se deixe a contratação livre e direta entre locadores e locatários. A concorrência de mercado favorece a qualidade das habitações e livra o Estado de assumir os papéis de coordenação entre oferta e demanda e de gestão da manutenção das unidades. Entretanto, para prevenir o descumprimento das regras ou outros comportamentos abusivos, o Estado pode regulamentar essa relação. Isso poderia ser feito, por exemplo, pela disponibilização ao público de contratos de locação padronizados e de uma base nacional de informações sobre locadores, locatários e valores praticados (**cf. o inciso VII do art. 3º**).

6º) Por fim, o Projeto de Lei que estabelece o Programa precisa abordar a sua governança compartilhada entre as esferas de governo federal, regionais e locais. A articulação do Programa com os Planos Diretores, por exemplo, poderia potencializar os seus resultados. Ela favoreceria a identificação dos terrenos e das unidades habitacionais mais apropriados, a sustentabilidade ambiental e a qualidade de vida no espaço urbano afetado, uma seleção de beneficiários mais isenta de um viés clientelista e a reavaliação e melhoria contínuas no Programa (**cf. o inciso VIII do art. 3º**).

Para melhor ajustar a redação da proposição às práticas preconizadas pela boa técnica legislativa, inverteu-se, ainda, a ordem entre os arts. 2º e 3º, para apresentar de início a definição adotada para “locação social estudantil”.

Ante o exposto, no âmbito desta Comissão, sou pela **aprovação do Projeto de Lei nº 1.071, de 2015, na forma do Substitutivo anexo.**

Sala da Comissão, em        de        de 2015.

Deputado SÍLVIO TORRES  
Relator

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.071, DE 2015

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho 2009, para dispor sobre investimento em política de locação social estudantil, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso:

“Art.2º.....

.....

*VI - destinará recursos orçamentários e financeiros aos demais entes da Federação e suas entidades, para a construção ou requalificação de imóveis, próprios ou de terceiros, com a finalidade de oferta de locação social estudantil, conforme regulamento específico, nos termos do art. 13 da Lei nº 12.852, de 05 de agosto de 2013.”*  
(NR)

Art. 2º Para efeitos desta Lei, entende-se como locação social estudantil o espaço habitacional gerido pelo poder público direta ou indiretamente e ofertado a estudantes carentes de ensino superior, nos critérios definidos em regulamento, que ofereça um local de habitação, de apoio à constituição do indivíduo como adulto, cidadão e profissional, de socialização e ainda de desenvolvimento de atividades extracurriculares.

Art. 3º O Poder Executivo federal, dentro do prazo de um ano a contar da publicação desta Lei, disporá, em regulamento específico, ao menos os itens seguintes:

I – a forma de obtenção dos recursos necessários;

II – as condições de acesso, por pessoas jurídicas de direito privado, à subvenção econômica por meio das instituições financeiras federais para os fins de construção dos empreendimentos mencionados no art. 1º;

III – as diretrizes técnicas, locacionais e arquitetônicas para a seleção, requalificação ou construção dos imóveis destinados aos fins desta Lei;

IV – os modelos jurídicos, a serem apresentados pelas pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, que assegurem a permanência da destinação dos imóveis construídos à locação social estudantil por ao menos 20 (vinte) anos, salvo na comprovada ausência de demanda;

V – os procedimentos e os critérios gerais de perfil socioeconômico, de desempenho do estudante e outros pertinentes para a concessão do acesso e para a permanência, até um prazo limite, nas vagas originadas em unidades habitacionais destinadas à moradia estudantil;

VI – as contrapartidas financeiras dos alunos beneficiados, graduadas segundo critérios como sua faixa etária, progressão no curso e capacidade pessoal de pagamento, ajustáveis segundo as condições locais;

VII – a regulamentação da relação entre locadores e locatários, garantindo, no mínimo, a disponibilização de modelos padronizados de contratos e do acesso a uma base unificada de informações sobre os locadores, locatários e os valores praticados;

VIII – Os mecanismos de governança compartilhada entre as esferas de governo federal, regionais e locais, como a obediência aos Planos Diretores municipais, quando existirem.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2015.

Deputado SÍLVIO TORRES  
Relator