

PROJETO DE LEI Nº , DE 2016

(Do Sr. Carlos Zarattini)

Altera a Lei nº 11.977, de 2009, para prever a modalidade de locação social de imóveis urbanos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe, entre outras providências, sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, para prever a modalidade de locação social de imóveis urbanos entre as ações passíveis de receber recursos no âmbito do referido Programa.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – nova redação para o *caput* e acréscimo de inciso ao § 1º do art. 1º:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação e locação social de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e comprehende os seguintes subprogramas:

§ 1º

VII – locação social: modalidade de locação, com intermediação do Poder Público municipal, em que o valor mensal do aluguel é vinculado à renda familiar,

..... (NR)

II – acréscimo de Seção IV-A ao Capítulo I:

Capítulo I

.....

Seção IV-A
Da Locação Social

Art. 19-A. Pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integralizados na forma do inciso II do art. 2º, serão destinados a ações de locação social para famílias com renda mensal de até R\$1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), na forma do regulamento.

Parágrafo único. As ações de que trata o *caput* poderão ser efetivadas na forma de:

I – oferta de imóveis urbanos requalificados para locação;

II – contrato direto com proprietários de imóveis ociosos para a disponibilização desses imóveis para locação a preços pré-determinados, mediante subsídio;

III – aquisição de imóveis usados, pelo gestor público, para fins de locação social;

IV – contrato com construtoras de empreendimentos no âmbito do PNHU, com o objetivo de disponibilizar para locação um percentual de unidades, em cada empreendimento destinado à faixa de renda de que trata o *caput*;

Art. 19-B. A gestão das ações de locação social será de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente ao Poder Público municipal, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, por meio de entidade privada devidamente credenciada para a prestação desse serviço.

§ 1º O contrato de locação social deverá prever, no mínimo:

I – o valor e o prazo da locação;

II – os direitos e deveres do beneficiário no uso do imóvel;

III – os direitos e deveres da entidade gestora;

IV – as hipóteses de revisão, renovação e extinção;

V – o montante de subsídios, quando necessário, e a forma de aporte;

VI – as formas de remuneração dos custos administrativos e dos custos de manutenção dos imóveis;

VII – os meios de acompanhamento, monitoramento e resolução de litígios.

§ 2º O prazo de locação não poderá ser inferior a 3 (três) anos e o valor a ser suportado pelo locatário não poderá comprometer mais de 30% de sua renda familiar.

Art. 19-C. As ações efetivadas na forma dos incisos I, III e IV do parágrafo único do art. 19-A poderão ser celebradas com a previsão de opção de compra do imóvel, ao final de, no mínimo, 12 (doze) anos de locação, nos termos do regulamento.

§ 1º Para a aquisição de imóvel nos termos deste artigo será admitida a utilização dos recursos depositados em conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), em condições a serem definidas pelo respectivo Conselho Curador.

§ 2º Os valores eventualmente apurados com a alienação de imóvel nos termos deste artigo serão reaplicados em ações de locação social, de conformidade com esta seção.

Art. 19-D. A implementação de ações de locação social com utilização de recursos oriundos do FAR dependerá do aporte, pelo Município, de recursos no montante mínimo de 15% do total a ser aplicado, sendo o valor desse aporte:

I – inversamente proporcional ao montante do déficit de moradias apurado na faixa de renda de que trata o *caput*;

II – diretamente proporcional ao Produto Interno Bruto municipal. (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Apesar dos esforços das políticas públicas de oferta de moradias para a população de baixa renda, o déficit habitacional ainda se mostra alto nesse segmento social. Estudo preparado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) calculou que, em 2012, o déficit habitacional total no Brasil era de cerca de 5,2 milhões de unidades e apontou que 73% das famílias que formam esse déficit têm renda mensal de até três salários mínimos.

Um dos grandes desafios de produzir moradia para a baixa renda está no fato de essas famílias necessitarem de pesados subsídios, uma vez que seus rendimentos não suportam o pagamento de um

financiamento habitacional em moldes de mercado. Por outro lado, o enfoque da produção de moradia social prioritariamente voltada para aquisição, na maioria dos casos, revela uma face perversa. Apesar das restrições de comercialização, comuns em contratos de baixa renda, moradias construídas e subsidiadas com recursos públicos acabam sendo abarcadas pelo mercado imobiliário, num processo que leva as famílias de volta ao déficit.

Diante desses fatos, a locação social surge como uma alternativa que não pode ser desprezada. O acesso à moradia digna por esse sistema desvincula o custo mensal imputado a cada família do valor de mercado do imóvel, uma vez que não se trata de aquisição de propriedade, e o atrela às respectivas possibilidades de pagamento de um aluguel mensal.

Esse sistema, que é adotado em vários países do mundo, como a França, a Alemanha e a Áustria, além dos países escandinavos, costuma combinar a atuação do setor público e do mercado, ou seja, a oferta de aluguel social é tanto pública quanto privada, neste último caso subsidiada. No Brasil, embora já tenhamos tido algumas experiências em municipalidades, a modalidade ainda não alcançou sucesso.

O objetivo do presente projeto de lei é incentivar a adoção dessa modalidade de ação para enfrentamento do déficit habitacional, ao inseri-la como uma possibilidade no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Nesse sentido, estamos prevendo que metade dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integralizados pela União na forma de cotas, serão destinados a ações de locação social para famílias com renda mensal de até R\$1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais).

Lembramos que o FAR foi criado pela Lei nº 10.188, de 2001, com a finalidade de operacionalizar o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, instituído com o objetivo de atender as demandas de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. Ou seja, na sua origem, o FAR não estava vinculado a operações de aquisição, mas, sim, a uma forma de locação. Com o surgimento do PMCMV, esse fundo passou a ser usado para permitir o subsídio nas operações da faixa de menor renda.

Ao prever o direcionamento de parcela dos recursos para a locação social, mantida a destinação para a faixa de menor renda no âmbito do PMCMV, estamos resgatando, ao menos em parte, a função original do FAR. Como já mencionamos, a locação social apresenta até maiores vantagens que a aquisição, no atendimento de certos segmentos de baixíssima renda, visto que não será necessário subsidiar a propriedade, tornando menos onerosas as operações.

A proposta prevê uma série de possibilidades para a efetivação da locação social, como a oferta de imóveis urbanos requalificados para locação, modalidade que já vem sendo usada pelo Poder Público municipal em algumas cidades brasileiras. É possível, também, que o proprietário do imóvel faça um contrato com o gestor público, que subsidiará a diferença entre o valor de mercado da locação e o valor a ser cobrado na locação social. Essa modalidade traria como benefício a indução à utilização de imóveis que se encontram vazios e estão situados em locais dotados de infraestrutura e serviços. Outra opção para utilização do parque imobiliário ocioso é a aquisição de imóveis usados, pelo poder público, para fins de locação social.

Um problema que, por vezes, dificulta o sucesso de ações de locação social é a desconfiança em relação à estabilidade das instituições públicas. As famílias e, até mesmo, os proprietários de imóveis sentem-se inseguros em relação às mudanças de políticas públicas que, geralmente, ocorrem com a sucessão de governos. Adotamos, então, um prazo mínimo de três anos para os contratos, o que significa maior segurança para as famílias e para os proprietários. Está prevista, também, a opção de compra do imóvel, ao final de, no mínimo, doze anos de locação, podendo ser utilizados, para tanto, os recursos de conta vinculada do FGTS, em condições a serem definidas pelo respectivo Conselho Curador.

Em relação à gestão das ações de locação social, entendemos que esta deverá ser de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente à esfera do Poder Público municipal, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, por meio de entidade privada devidamente credenciada para a prestação desse serviço. A previsão de terceirização da gestão pode ser positiva, por evitar que o Poder Público tenha

de se ocupar de questões típicas de uma imobiliária, o que poderia tornar-se um peso excessivo para a administração pública.

Finalmente, estamos prevendo uma contrapartida dos Municípios que queiram receber recursos do FAR para a implementação de ações de locação social, no montante mínimo de 15% do total a ser aplicado. Essa contrapartida tem por objetivo evitar que a União responda sozinha pelo aporte de recursos e deverá ser inversamente proporcional ao montante do déficit de moradias e diretamente proporcional ao Produto Interno Bruto municipal.

Na certeza do acerto dessa proposta para o enfrentamento das demandas de moradia dos segmentos de menor renda da nossa população, esperamos contar com o apoio de todos os nossos Pares para uma rápida aprovação desta matéria.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2016.

Deputado CARLOS ZARATTINI

2016-6952