

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 5.663, DE 2016

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.

**Autor:** Deputado CARLOS ZARATTINI

**Relator:** Deputado MIGUEL HADDAD

#### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 5.663, de 2016, visa inserir a modalidade de locação social de imóveis urbanos entre as ações que podem receber recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), por meio de alteração à Lei nº 11.977, de 2009, que institui o Programa. A locação social é definida como a modalidade de locação, com intermediação do Poder Público municipal, em que o valor mensal do aluguel é vinculado à renda familiar.

Conforme a proposição, além da produção e aquisição de novas moradias e da requalificação de imóveis urbanos, o PMCMV apoiará a locação social. Para tanto, pelo menos 50% dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) serão destinados a ações de locação social, para famílias com renda mensal de até R\$1.395,00, mediante o aporte mínimo de 15% do valor total pelo Município.

A aplicação da medida ocorrerá por meio de: oferta de imóveis urbanos requalificados para locação; contrato direto com proprietários de imóveis ociosos para a disponibilização desses imóveis para locação a preços

pré-determinados, mediante subsídio; aquisição de imóveis usados, pelo gestor público, para fins de locação social; e 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 definida para essa modalidade de ação. Exceto no caso de imóveis ociosos contratados diretamente com o proprietário, será possível a aquisição do imóvel, após o prazo mínimo de 12 anos de locação.

A gestão das ações de locação social será de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente ao Poder Público municipal. O prazo de locação não poderá ser inferior a três anos e o valor suportado pelo locatário não poderá ser superior a 30% da renda familiar.

O autor justifica a proposição argumentando que o déficit habitacional ainda se encontra alto, para população de baixa renda, uma vez que seus rendimentos não suportam o pagamento de um financiamento habitacional em moldes de mercado. 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. Além disso, o FAR foi criado tendo em vista proporcionar o arrendamento residencial como opção de compra e não estava vinculado à aquisição. O objetivo da proposição é permitir que a locação social seja utilizada como opção para resolver o problema do déficit habitacional.

O Projeto de Lei nº 5.663/2016 está sujeito à tramitação conclusiva pelas Comissões. Encaminhado a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano, não recebeu emendas, no prazo regimental.

## **II - VOTO DO RELATOR**

De acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional no Brasil, em 2014, era de 6.068.061 domicílios. Esse valor inclui o déficit de

imóveis para substituir domicílios em mau estado de conservação; a carência de imóveis para solucionar a residência em domicílios improvisados (imóveis sem fins residenciais, moradia embaixo de pontes e viadutos, carcaças de automóveis, barcos e cavernas), em coabitação familiar, em imóveis fortemente adensados e aqueles alugados por famílias pobres, cujo valor de locação compromete mais de 30% da renda familiar. As famílias com faixa de renda de até três salários mínimos concentravam 83,9% do déficit, em 2014.

O número de domicílios inadequados é ainda maior. Estes englobam os imóveis que não precisam ser repostos, mas apresentam carência de infraestrutura, problemas fundiários, cobertura inadequada, ausência de unidade sanitária ou alto grau de depreciação. Em 2014, segundo a Fundação João Pinheiro, havia 57,937 milhões de domicílios particulares permanentes urbanos, dos quais 43,315 milhões eram adequados. Portanto, havia 14,622 milhões de domicílios inadequados, dos quais 11,275 milhões por carência de algum tipo de infraestrutura e 1,888 milhão por inadequação fundiária. Destaque-se que 50% dos imóveis situados em áreas ilegais concentravam-se em famílias com renda de até três salários mínimos e que também 50% situavam-se em regiões metropolitanas.

O PMCMV foi instituído em 2009, pela Lei nº 11.977, oriunda da Medida Provisória (MP) nº 459, de 2009. A Mensagem de encaminhamento da MP afirmava que o Programa visava facilitar o acesso à moradia própria pelas famílias de baixa renda, as maiores atingidas pelo déficit habitacional.

De fato, o art. 1º da Lei 11.977/2009 afirma que o PMCMV “tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$4.650,00”. Portanto, o Programa visa combater tanto o déficit habitacional, quanto a inadequação de moradias, com foco nas famílias de baixa renda.

De acordo com a Caixa Econômica Federal, o PMCMV contempla quatro faixas de renda familiar. As famílias com renda de até R\$1.880,00 podem financiar em até 120 meses, com prestações entre R\$80,00 e R\$270,00.

O Projeto de Lei em epígrafe propõe alteração ao PMCMV para instituir a locação social como alternativa à compra da casa própria, para famílias com renda mensal de até R\$1.395,00. O projeto determina que o valor máximo da locação deverá equivaler a 30% da renda familiar.

No entanto, conforme indicado pela Caixa, o valor máximo da prestação da compra do imóvel é de R\$270,00. Esse valor é muito inferior aos 30% da renda familiar previstos na proposição, para o caso de uma família com renda de R\$1.395,00. Assim, não percebemos vantagem para as famílias, em trocar uma prestação muito barata, que garante o imóvel permanente, por aluguel muito mais caro.

Ressalte-se que a proposição possibilita a previsão de compra do imóvel alugado, mas apenas 12 anos após o início do contrato. Aqui também não vislumbramos vantagens para as famílias, tendo em vista que o financiamento em vigor, para a compra, é de no máximo 10 anos.

Assim, consideramos que a inserção de recursos públicos para solucionar os problemas habitacionais da população de baixa renda deve continuar concentrada na aquisição de imóveis próprios e na requalificação dos imóveis. O gasto com locação social não resolve o problema – apenas o adia –, pois, para as famílias pobres, que não têm capacidade de poupar, o aluguel inviabiliza completamente o pagamento de prestações para compra. Para elas, a locação social será o adiamento de um sonho.

Em vista desses argumentos, somos pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.663, de 2016.

Sala da Comissão, em            de            de 2017.

Deputado MIGUEL HADDAD

Relator