

PROJETO DE LEI Nº , DE 2022

(Da Sra. TABATA AMARAL)

Dispõe sobre a locação social de imóveis residenciais para famílias de baixa renda com o objetivo de reduzir o déficit habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei regulamenta a locação social de imóveis residenciais para famílias de baixa renda no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, instituído pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, estabelecendo sua estrutura, finalidade, diretrizes e fontes de financiamento, com a finalidade de contribuir para reduzir o déficit habitacional.

Parágrafo único. Esta lei se aplica à locação social realizada pela União, estados, municípios e Distrito Federal.

Art. 2º São objetivos da locação social:

I – reduzir o déficit habitacional relacionado ao ônus excessivo com aluguel;

II – prover moradia digna para famílias de baixa renda;

III – reduzir a vulnerabilidade das famílias em situação de risco;

e

IV – criar mecanismos de otimização do uso do espaço urbano.

Art. 3º Considera-se locação social a disponibilização de imóvel residencial pelo poder público para família de baixa renda, a partir de contribuição compatível com a capacidade de pagamento do beneficiário.

Art. 4º Para viabilizar a locação social, o poder público poderá:

I - alugar imóveis de particulares, na forma da legislação vigente;



II - outorgar permissão de uso ao público alvo, quando se tratar de imóveis públicos, por prazo determinado.

§ 1º A locação de imóveis particulares depende da manifestação expressa de vontade do proprietário.

§ 2º A destinação de imóveis da União para o cumprimento da finalidade da locação social independe de autorização legislativa específica.

§ 3º Os valores recolhidos na locação social de imóveis públicos serão revertidos para o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

Art. 5º A locação social se destina a famílias com renda bruta de até três salários mínimos que não possuam imóvel próprio.

Art. 6º A locação social é composta por parcela a ser paga pela família ocupante do imóvel a ser complementada com recursos públicos para viabilizar o custeio integral do aluguel e condomínio do imóvel.

§ 1º A parcela a ser paga pela família ocupante do imóvel obedecerá às seguintes faixas de contribuição:

I – isenção integral para famílias com renda bruta mensal de até um salário mínimo;

II – 15% (quinze por cento) de comprometimento da renda para famílias com renda bruta mensal acima de um e até dois salários mínimos;

III – 20% (vinte por cento) de comprometimento da renda para famílias com renda bruta mensal acima de dois e até três salários mínimos.

§ 2º A atualização anual do valor a ser pago pelo beneficiário acompanhará a atualização do salário mínimo, sempre limitada ao teto previsto no § 1º deste artigo.

Art. 7º São considerados grupos prioritários para a locação social:

I – mulheres vítimas de violência doméstica;

II – pessoas em situação de rua;

III – pessoas com deficiência;



IV – moradores em áreas de risco e de insalubridade;

V – famílias com crianças de até 6 (seis) anos ou idosos acima de 60 (sessenta) anos;

VI – pessoas que tenham sofrido discriminação, ameaça ou violência por sua orientação sexual ou identidade de gênero.

Art. 8º A entrada e permanência na fila de locação social não inviabiliza a eventual entrada e permanência na fila de compra de unidades ou qualquer outro programa de habitação social.

Art. 9º Aos beneficiários será garantida a permanência no imóvel pelo prazo de dois anos, renovável sucessivamente, ou até que haja incidência em alguma das seguintes hipóteses:

I – extrapolação da renda de até 3 (três) salários mínimos;

II – rescisão do contrato de locação pelo proprietário;

III – aquisição de imóvel próprio.

Parágrafo único. No caso do inciso II deste artigo, será assegurada a realocação da família em imóvel similar, nas mesmas condições de pagamento, garantido o aviso prévio de 30 (trinta) dias para o beneficiário sobre a necessidade da mudança.

Art 10. O contrato de locação social disporá sobre a multa por atraso e as hipóteses de despejo do imóvel.

Parágrafo único. Fica vedado o despejo de beneficiário da locação social em situações de emergência e calamidade públicas.

Art. 11. A gestão das unidades disponibilizadas nos termos desta lei poderá ser efetivada nas seguintes modalidades:

I – administração direta pelo ente público; e

II – por meio de entidades sem fins lucrativos classificadas como Organização da Sociedade Civil de Interesse Público – OSCIP, selecionadas por meio de chamamento público.

Art. 12. A Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:



“Art. 11.

§ 5º O Conselho Gestor do FNHIS, no uso de sua competência para o estabelecimento de diretrizes e critérios de alocação de recursos, definirá um percentual mínimo de recurso a ser destinado anualmente para locação social em cada Estado do País.”

Art. 13. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O direito à habitação é um direito fundamental, expresso na Constituição Federal de 1988, mas o pleno atendimento a esse direito está longe de ser alcançado, prevalecendo ainda um cenário de desigualdade social, em que nem todas as pessoas têm acesso às mesmas condições e oportunidades.

O problema habitacional no Brasil é crônico e tem se agravado de forma acelerada nos últimos anos em função do contexto sanitário e econômico. Isso traz a necessidade de buscar soluções legislativas estruturantes que confirmem maior dinamicidade à temática, o que nos leva a apresentar esse projeto, que se propõe a desenvolver um marco legal da locação social, uma política pública de habitação ainda muito incipiente no Brasil e que é essencial para reduzir o déficit habitacional.

Atualmente, o *déficit* habitacional no Brasil é estimado pela Fundação João Pinheiro em 5,8 milhões de moradias. A composição do cálculo contempla: habitação precária (improvisados e rústicos), coabitação, ônus excessivo com aluguel urbano¹ e adensamento excessivo de domicílios alugados.²

¹ Entende-se como ônus excessivo a destinação de mais de 30% da renda domiciliar de até três salários mínimos com despesa de aluguel.

² Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/o-que-e-o-deficit-habitacional> Acesso em 01/06/2022



Os dados da Fundação João Pinheiro indicam que, em 2019, o principal componente do déficit habitacional no Brasil foi o ônus excessivo com o aluguel urbano. Ao todo, 3,035 milhões de domicílios, cuja renda domiciliar era inferior a três salários mínimos, utilizaram mais de 30% dela com aluguel, o que representa 51,7% do total do déficit do país. Em seguida, vieram as habitações precárias, com 1,482 milhão de unidades, o que corresponde a 25,2% do déficit, e, por último, a coabitação, com 1,358 milhão de domicílios, equivalente a 23,1% do déficit total.³

O cenário traz à pauta a possibilidade de incentivar a locação social, que envolve diferentes estratégias por parte do poder público com a finalidade de promover, de modo permanente, moradia para população de baixa renda na forma de locação de bens públicos ou privados, com aluguéis subsidiados para se adequarem à capacidade de pagamento das famílias. Essa solução legislativa busca, portanto, reduzir o déficit habitacional relacionado ao ônus excessivo com aluguel, que representa o principal componente do déficit habitacional no Brasil

Dessa forma, o projeto de lei foi estruturado de modo que o aluguel social tenha uma sistemática de complementar o valor pago pelo cidadão, com faixas de contribuição compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias, variando da plena isenção até o máximo de 20% de comprometimento da renda bruta mensal.

Os imóveis a serem ocupados podem ser tanto privados como públicos, conferindo uma flexibilidade importante para que o gestor público use esse instrumento para melhor gerir o espaço urbano. Quando se tratar de imóvel público, o valor recolhido retroalimentará a política habitacional.

O projeto também especifica que a gestão das unidades alugadas poderá ocorrer: i. diretamente pela administração ou ii. por meio de entidades sem fins lucrativos classificadas como Organização da Sociedade Civil de Interesse Público – OSCIP, selecionadas por meio de chamamento público. A previsão de diferentes modalidades preserva a autonomia do gestor

3 Fundação João Pinheiro. Deficit habitacional no Brasil – 2016-2019 / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf Acesso em: 01/06/2022



para a escolha da melhor solução estratégica, buscando sustentabilidade econômica e presteza na operação do serviço.

A proposta também promove uma alteração na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, para garantir que haja um fluxo contínuo de recurso para a locação social, cujo percentual será definido pelo Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), no uso de sua competência para o estabelecimento de diretrizes e critérios de alocação de recursos.

E como bem dispõe a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, as transferências de recursos do FNHIS para os Estados, o Distrito Federal e os Municípios ficam condicionadas ao oferecimento de contrapartida do respectivo ente federativo, nas condições estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo e nos termos da [Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000](#).

Esses são os principais elementos entendidos como necessários para fomentar a modalidade de locação social como ferramenta da política habitacional. Certos de que esse marco legal trará mais dinamicidade e efetividade à questão, contamos com o apoio dos nobres pares para a célere aprovação da matéria.

Sala das Sessões, em 15 de julho de 2022.

Deputada TABATA AMARAL

