



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.074, 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.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-2053/2021.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO II
DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

.....

Seção III
Das Aplicações dos Recursos do FNHIS

Art. 11. As aplicações dos recursos do FNHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- I - aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III - urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV - implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V - aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI - recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII - outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

§ 1º Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

§ 2º A aplicação dos recursos do FNHIS em áreas urbanas deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor de que trata o Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou, no caso de Municípios excluídos dessa obrigação legal, em legislação equivalente.

§ 3º Na forma definida pelo Conselho Gestor, será assegurado que os programas de habitação de interesse social beneficiados com recursos do FNHIS envolvam a assistência técnica gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, respeitadas as

disponibilidades orçamentárias e financeiras do FNHIS fixadas em cada exercício financeiro para a finalidade a que se refere este parágrafo. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.888, de 24/12/2008, publicada no DOU de 26/12/2008, em vigor 180 dias após a publicação)*

§ 4º Fica habilitado o FNHIS a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S). *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

Art. 12. Os recursos do FNHIS serão aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios, que deverão:

I - constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;

II - constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;

III - apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;

IV - firmar termo de adesão ao SNHIS;

.....

LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 4 DE MAIO DE 2000

Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, com amparo no Capítulo II do Título VI da Constituição.

§ 1º A responsabilidade na gestão fiscal pressupõe a ação planejada e transparente, em que se previnem riscos e corrigem desvios capazes de afetar o equilíbrio das contas públicas, mediante o cumprimento de metas de resultados entre receitas e despesas e a obediência a limites e condições no que tange a renúncia de receita, geração de despesas com pessoal, da seguridade social e outras, dívidas consolidada e mobiliária, operações de crédito, inclusive por antecipação de receita, concessão de garantia e inscrição em Restos a Pagar.

§ 2º As disposições desta Lei Complementar obrigam a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.

§ 3º Nas referências:

I - à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, estão compreendidos:

a) o Poder Executivo, o Poder Legislativo, neste abrangidos os Tribunais de Contas, o Poder Judiciário e o Ministério Público;

b) as respectivas administrações diretas, fundos, autarquias, fundações e empresas estatais dependentes;

II - a Estados entende-se considerado o Distrito Federal;

III - a Tribunais de Contas estão incluídos: Tribunal de Contas da União, Tribunal de Contas do Estado e, quando houver, Tribunal de Contas dos Municípios e Tribunal de Contas do Município.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, entende-se como:

I - ente da Federação: a União, cada Estado, o Distrito Federal e cada Município;

II - empresa controlada: sociedade cuja maioria do capital social com direito a voto pertença, direta ou indiretamente, a ente da Federação;

III - empresa estatal dependente: empresa controlada que receba do ente controlador recursos financeiros para pagamento de despesas com pessoal ou de custeio em geral ou de capital, excluídos, no último caso, aqueles provenientes de aumento de participação acionária;

IV - receita corrente líquida: somatório das receitas tributárias, de contribuições, patrimoniais, industriais, agropecuárias, de serviços, transferências correntes e outras receitas também correntes, deduzidos:

a) na União, os valores transferidos aos Estados e Municípios por determinação constitucional ou legal, e as contribuições mencionadas na alínea *a* do inciso I e no inciso II do art. 195, e no art. 239 da Constituição;

b) nos Estados, as parcelas entregues aos Municípios por determinação constitucional;

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
