



COMISSÃO DE PREVIDÊNCIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, INFÂNCIA, ADOLESCÊNCIA E FAMÍLIA

PROJETO DE LEI Nº 2.053, DE 2021

Apensado: PL nº 2.074/2022

Altera o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, para estabelecer a locação de interesse social de bens imóveis da União não utilizados em serviço público.

Autor: Deputado CARLOS HENRIQUE GAGUIM

Relatora: Deputada CLARISSA TÉRCIO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.053, de 2021, apresentado pelo Deputado Carlos Henrique Gaguim, busca alterar o Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União, a fim de permitir que edificações da União com fins exclusivamente residenciais, se não utilizadas no serviço público, sejam destinadas para locação social, ficando dispensada licitação, desde que seja realizado prévio sorteio público, quando o número de famílias interessadas for superior ao número de unidades residenciais disponíveis para locação.

O Projeto prevê ainda que o valor locativo não pode ser superior a meio salário mínimo, que a renda familiar mensal não poderá ser superior a dois salários mínimos, bem como deverá ser observada a função social da propriedade. A Secretaria do Patrimônio da União – SPU poderá celebrar parceria com o município onde está localizado o bem imóvel, com a destinação das locações a famílias inscritas em programa municipal habitacional. Eventuais adaptações necessárias nos imóveis deverão ser realizadas diretamente pelas famílias beneficiárias.



LexEdit

* C 0 2 3 5 5 9 5 0 6 3 0 0



Na justificação da Proposta, ressalta-se que a Constituição garante o direito de propriedade, com a ressalva de que deverá ser observada sua função social, a qual poderá ser atendida mediante a utilização do bem pelo próprio Estado. Em muitos casos, no entanto, o bem acaba não sendo utilizado dessa forma. Logo, a proposta pretende garantir que, nessas situações, o bem imóvel seja destinado à locação social, cumprindo sua função social.

Ao Projeto principal, foi apensado o Projeto de Lei nº 2.074, de 2022, de autoria da Deputada Tabata Amaral, que também objetiva dispor sobre a locação social de imóveis residenciais para famílias de baixa renda, a fim de reduzir o déficit habitacional, no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS. Para tanto, dispõe-se que o poder público poderá alugar imóveis de particulares, na forma da legislação vigente, bem como outorgar permissão de uso ao público alvo, quando se tratar de imóveis públicos, por prazo determinado. Poderão ser atendidas famílias com renda bruta de até três salários mínimos que não possuam imóvel próprio, observadas as seguintes faixas de contribuição: isenção para famílias com renda de até um salário mínimo; 15% de comprometimento da renda entre um e dois salários mínimos; e 20% de comprometimento da renda entre dois e três salários mínimos. Deverão ser atendidos de antemão, alguns grupos prioritários, incluindo mulheres vítimas de violência doméstica.

As propostas tramitam em regime ordinário e estão sujeitas à apreciação conclusiva pelas Comissões de Previdência, Assistência Social, Infância, Adolescência e Família; de Administração e Serviço Público; de Finanças e Tributação (mérito e art. 54 do Regimento Interno); e de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 do Regimento Interno).

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas nesta Comissão de Previdência, Assistência Social, Infância, Adolescência e Família.

É o relatório.

II - VOTO DA RELATORA



* C D 2 3 5 5 9 5 0 6 3 0 0 * LexEdit



O Projeto de Lei nº 2.053, de 2021, principal, e o Projeto de Lei nº 2.074, de 2022, apensado, compartilham do objetivo de disciplinar a locação de interesse social de bens imóveis em favor de famílias de baixa renda.

No Projeto principal, permite-se a destinação de edificações da União que possam ter aproveitamento residencial, se não forem utilizadas em serviço público. Já no apenso, dispõe-se que a locação social terá aplicação a União, estados, municípios e Distrito Federal, os quais poderão alugar imóveis de particulares, na forma da legislação vigente, ou outorgar permissão de uso ao público alvo, quando se tratar de imóveis públicos.

No Projeto principal, poderão ser atendidas famílias com renda de até dois salários mínimos, as quais deverão pagar valor locativo de até meio salário mínimo. No apensado, dispõe-se que serão selecionadas famílias com renda bruta de até três salários mínimos e que serão isentas do pagamento de aluguel as famílias com renda de até um salário mínimo. As famílias com renda mensal bruta de um a dois salários mínimos deverão ter comprometimento de renda de até 15% e aquelas com renda familiar de dois a três salários mínimos 20%. Dispõe-se, ainda, que serão considerados grupos prioritários.

Apesar das peculiaridades de cada Projeto, ambos procuram concretizar o acesso das famílias em situação de vulnerabilidade à moradia, por meio da locação social. É importante ressaltar que há alguns anos já existem programas habitacionais destinados às famílias de baixa renda, a exemplo do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído por meio da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Por meio dessa Lei, procurou-se garantir o acesso à moradia por meio da concessão de subsídios com vistas à produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos (art. 4º da Lei nº 11.977, de 2009).

Recentemente, o Programa Minha Casa, Minha Vida passou por uma reformulação, por meio da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, na qual se inseriu, entre os objetivos do programa, o “fomento à criação de mercados de locação social de imóveis em áreas urbanas” (art. 4º, inc. IV). Essa Lei alterou, ainda, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que criou o Programa de Arrendamento Residencial, para dispor que os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR poderão ser destinados por cessão,



* c d 2 3 5 5 9 5 0 6 3 0 0 *



doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, com prioridade para União, Estados, Distrito Federal e Municípios, ou entidades da administração pública indireta desses entes, para destinação a programas habitacionais de interesse social por eles desenvolvidos.

Além disso, a locação social é prevista na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, o qual tem, entre seus objetivos, viabilizar o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável para a população de menor renda. Entre as aplicações do FNHIS, encontra-se, além da aquisição, construção, conclusão, melhoria e reforma de imóveis, a locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais (art. 11, inc. I).

Em nossa visão, apesar de a locação social já estar prevista nos referidos dispositivos legais, os Projetos de Lei nº 2.053, de 2021, e nº 2.074, de 2022, são meritórios, ao estabelecerem, de forma mais minuciosa, os requisitos e critérios para acesso a essa modalidade habitacional. Os programas de concessão de subsídios para a aquisição de imóveis residenciais são fundamentais, mas, até que as famílias sejam contempladas por esses programas, a locação social pode ser uma alternativa relevante para a garantia do acesso à habitação digna.

Conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro (FJP), existe um déficit de mais de 5,8 milhões de habitações no Brasil. Mais de 3 milhões de famílias sofrem com ônus excessivo de aluguel e 1,4 milhão residem em habitações precárias.¹

Por meio da locação social, poderá ser amenizada a vulnerabilidade das famílias que sofrem com a falta de acesso à moradia adequada. Conforme dados apurados pelo Tribunal de Contas da União (TCU), a União dispõe de cerca de R\$ 1,34 trilhão em imóveis, sendo que cerca de 10 mil estão desocupados. Um dos problemas constatados na gestão desses imóveis diz respeito aos elevados custos da União, bem como o abandono e depredação desses bens.² Ao permitir que ao menos uma parte desses imóveis seja destinada às pessoas em situação de vulnerabilidade, os Projetos em análise poderão

¹ <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habacional-no-brasil/>

² https://sites.tcu.gov.br/listadealitorisco/gestao_do_patrimonio_imobiliario_publico_federal.html



* C D 2 3 5 5 0 6 3 0 0 LexEdit





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada Federal **Clarissa Tércio - PP/PE**

Apresentação: 22/11/2023 20:53:39 577 - CPASF
PRL 1 CPASF => PL 2053/2021

PRL n.1

viabilizar o acesso à moradia por parte da população em situação de vulnerabilidade, além de facilitar a gestão desses bens por parte da União, uma vez que os locatários serão responsáveis pelas despesas de manutenção dos imóveis.

No tocante à harmonização dos critérios para acesso à locação social, entendemos que merece ser prestigiado o Voto do Deputado Zacharias Calil, que nos antecedeu na relatoria das propostas, ainda perante a Comissão de Seguridade Social e Família, em Parecer que não foi apreciado por aquela Comissão. Desse modo, na linha dessa manifestação, entendemos que deve ser mantida a “prioridade para as famílias com renda de até três salários mínimos, permitido o acesso a outros benefícios do SNHIS, e, especialmente, optamos pela manutenção de grupos prioritários específicos e bem definidos, quais sejam: mulheres vítimas de violência doméstica; pessoas em situação de rua; pessoas com deficiência; moradores em áreas de risco e de insalubridade; famílias com crianças de até seis anos ou idosos acima de sessenta anos.

Nesse sentido, procedemos a algumas adaptações no Parecer, a fim de harmonizar os critérios propostos de alteração do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, e na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, adotando-se o critério de renda de até três salários mínimos nos dois casos.

Notamos, por fim, que os Projetos foram distribuídos às Comissões de Previdência, Assistência Social, Infância, Adolescência e Família; de Administração e Serviço Público; de Finanças e Tributação (mérito e art. 54 do Regimento Interno); e de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 do Regimento Interno). Em nossa visão, é fundamental, ainda, o exame por parte da Comissão de Desenvolvimento Urbano, a quem compete a análise das temáticas de política e desenvolvimento urbano, uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, habitação e sistema financeiro da habitação (Regimento Interno da Câmara dos Deputados, art. 32, inc. VII, “a”), motivo pelo qual informamos que apresentamos Requerimento ao Presidente da Câmara para a inclusão da referida Comissão no despacho de distribuição.

Ante o exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.053, de 2021, e de seu apensado, Projeto de Lei nº 2.074, de 2022, na forma do Substitutivo em anexo.



* c 0 2 3 5 5 0 6 3 0 0 LexEdit





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada Federal **Clarissa Tércio - PP/PE**

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2023.

Deputada CLARISSA TÉRCIO
Relatora

Apresentação: 22/11/2023 20:53:39 577 - CPASF
PRL 1 CPASF => PL 2053/2021

PRL n.1



LexEdit

Câmara dos Deputados | Anexo IV - Gabinete 506 | CEP 70160-900 - Brasília/DF

Tels. (61) 3215-5506/3506 | dep.clarissatercio@camara.leg.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://maringa.autenticidade.assinatura.camara.leg.br/CD295959000000>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Clarissa Tércio





COMISSÃO DE PREVIDÊNCIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, INFÂNCIA, ADOLESCÊNCIA E FAMÍLIA

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 2.053, DE 2021, E Nº 2.074, DE 2022

Altera o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, para estabelecer a locação de interesse social de bens imóveis da União não utilizados em serviço público, e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, para prever o pagamento de aluguel social.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece a locação de interesse social de bens imóveis da União não utilizados em serviço público e prevê o pagamento de aluguel social no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

Art. 2º O Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 64.....

.....
§ 4º Em se tratando de edificações que possam ter aproveitamento residencial, se não forem utilizadas em serviço público, deverá ser realizada locação de interesse social para fins exclusivamente residenciais, ficando dispensada a realização de licitação, desde que realizado prévio sorteio público sempre que o número de famílias interessadas for superior ao número de unidades residenciais disponíveis para locação.”

“Art. 67.....

§ 1º Na locação de interesse social a que se refere o § 4 do art. 64, o valor locativo não poderá ser superior a meio salário mínimo, observando-se que a renda familiar mensal não poderá ser superior a três salários mínimos.

LexEdit





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada Federal **Clarissa Tércio - PP/PE**

Apresentação: 22/11/2023 20:53:39 577 - CPASF
PRL 1 CPASF => PL 2053/2021

PRL n.1

§ 2º Para viabilizar a locação de interesse social a que se refere o § 4º do art. 64, poderá ser celebrada parceria com o município onde está localizado o bem imóvel, com a destinação das locações a famílias inscritas em programa municipal habitacional.”

“Art. 70.....

Parágrafo único. Na locação de interesse social a que se refere o § 4º do art. 64, as adaptações necessárias para que a edificação possa ter aproveitamento residencial serão realizadas diretamente pelas famílias beneficiárias.”

Art. 3º O art. 23 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 23.

.....

§ 1º

.....

VII – os subsídios financeiros suportados pelo FNHIS abrangem o pagamento de aluguel social, na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS, com prioridade para as famílias com renda de até três salários mínimos e, especialmente, para:

- a) mulheres vítimas de violência doméstica;
- b) pessoas em situação de rua;
- c) pessoas com deficiência;
- d) moradores em áreas de risco e de insalubridade; e
- e) famílias com crianças de até seis anos ou idosos acima de sessenta anos.

§ 2º O beneficiário favorecido por programa realizado no âmbito do SNHIS somente será contemplado 1 (uma) única vez com os benefícios de que trata este artigo, ressalvado o aluguel social de que trata o inciso VII do § 1º.

.....” (NR)

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

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2023.

Deputada CLARISSA TÉRCIO
Relatora



* C 0 2 3 5 5 9 5 0 6 3 0 0 0 *