

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 5.663,
DE 2016**
(Apensado: PL nº 14, de 2020)

Altera a Lei nº 11.977, de 2009, para
dispor sobre as modalidades de locação
social e de arrendamento 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, para incluir, entre os mecanismos do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, para prever as modalidades de locação social e de arrendamento social de imóveis urbanos entre as ações passíveis de receber recursos no âmbito do referido Programa.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção, para arrendamento ou 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 compreende 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;

VIII – arrendamento social: mecanismo de oferta de imóveis novos ou requalificados para fins habitacionais, sem transferência de propriedade e com exigência de contrapartida financeira, em que todo o montante pago pelo beneficiário é reservado em poupança pessoal e devolvido ao final do contrato de arrendamento.

..... (NR)”

“Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção, para arrendamento ou aquisição, de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, desde 14 de abril de 2009.

..... (NR)”

“Art. 6º-B.

§ 1º

.....

V - valores e limites das contrapartidas financeiras individualizadas a serem cobradas dos beneficiários do arrendamento social; e

VI - prazos dos contratos de arrendamento social e formas de restituição de todos os valores pagos pelos beneficiários como contrapartida financeira, prevendo a possibilidade de utilização do montante financeiro para aquisição do imóvel arrendado ou de outro imóvel do PMCMV.

..... (NR)”



“Capítulo I

.....

Seção IV-A

Da Locação Social” (NR)

“Art. 19-A. O percentual mínimo para a locação social dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, poderá ser estabelecido anualmente pelo Ministério das Cidades para famílias com renda de até 3 salários mínimos.

§1º 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.

§ 2º Sem prejuízo de outras diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo, a execução das ações de que trata este capítulo, deverá observar a destinação preferencial dos recursos para:

I – locação social de imóveis situados em zonas urbanas consolidadas, em áreas centrais das cidades; e

II – idosos e pessoas em situação de vulnerabilidade social;

” (NR)



“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.” (NR)

“Art. 19-C. As ações efetivadas na forma dos incisos I, III e IV do §1º 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.” (NR)

“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 na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 6 de novembro de 2025.

Deputado **YURY DO PAREDÃO**

Presidente

